

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., y subsidiarias

Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., y subsidiarias

Índice

31 de diciembre de 2024 y 2023

Contenido	Página
Informe de los Auditores Independientes	1 a 6
Estados financieros consolidados:	
Estados de situación financiera consolidado	7
Estados de resultados consolidado.....	8
Estados de otros resultados integrales consolidado	9
Estados de cambios en el capital contable consolidado.....	10
Estados de flujos de efectivo consolidado	11
Notas sobre los estados financieros consolidados	12 a 82



Informe de los Auditores Independientes

Ciudad de México, a 8 de abril de 2025

A los accionistas y consejeros de
Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., y subsidiarias (Compañía), que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2024 y los estados consolidados de resultado integral, de otros resultados integrales, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, así como las notas sobre los estados financieros consolidados que incluyen las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de la Compañía al 31 de diciembre de 2024 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board.

Fundamento de la opinión sin salvedad

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección “Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados” de este informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A. C., junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestras auditorías de estados financieros consolidados en México, y hemos cumplido las demás responsabilidades éticas de conformidad con esos requerimientos y dicho código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión.

Cuestiones Clave de la Auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido las de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del ejercicio actual. Estas cuestiones han sido consideradas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y al formarnos nuestra opinión sobre éstos, por lo tanto, no expresamos una opinión por separado sobre estas cuestiones.

Hemos cumplido las responsabilidades descritas en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados de nuestro informe, incluyendo las relacionadas con los asuntos clave de la auditoría. Consecuentemente, nuestra auditoría incluyó la

aplicación de procedimientos diseñados a responder a nuestra evaluación de los riesgos de desviación material de los estados financieros consolidados adjuntos. Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría, incluyendo los procedimientos aplicados para abordar los asuntos clave de la auditoría descritos más adelante, proporcionan las bases para nuestra opinión de auditoría de los estados financieros consolidados adjuntos. Las cuestiones claves se detallan a continuación:

a. Determinación de la estimación para pérdidas crediticias esperadas.

La estimación preventiva para riesgos crediticios de cartera comercial, de arrendamiento y de crédito automotriz de consumo, involucra juicios significativos para la evaluación de la calidad crediticia de los deudores, considerando los factores establecidos en las metodologías previstas en las NIIF, entre los cuales se incluyen pagos con atraso, pagos realizados, saldos reportados en buro de crédito, entre otros, así como para evaluar la confiabilidad en la documentación y actualización de la información que sirve de insumo para la determinación de la estimación preventiva para riesgos crediticios para la cartera comercial, de arrendamiento y de crédito automotriz de consumo.

A partir del tercer trimestre de 2024, como se menciona en las Notas 1 y 2 de los estados financieros, la Compañía implemento un cambio en la metodología de la estimación, incluyendo el modelo de reservas específicas, con el cual ha fortalecido la política para la estimación del deterioro de cuentas y documentos por cobrar, conforme a lo establecido en la NIIF 9. Este enfoque incluye la evaluación detallada de los clientes que, debido a sus antecedentes y características, presentan riesgos significativos para la Compañía, dado que los clientes pueden presentar problemas legales, falta de liquidez o presentar un estatus de concurso mercantil o quiebra entre otros problemas, también se puede manifestar con base al comportamiento de los clientes que tienen un incumplimiento importante de pago.

Por lo anterior, el rubro de estimación preventiva para riesgos crediticios al 31 de diciembre de 2024 incluye \$ 32,959,348 miles de pesos de reservas a la estimación constituida, de acuerdo a las tres etapas del reconocimiento de deterioro en la calidad crediticia y a la matriz interna de provisión, de acuerdo a la NIIF-9 y a la de reservas específicas. El modelo interno desarrollado por la Compañía para el fin mencionado incluye juicios y variables significativos para el cálculo de la estimación adicional, como son: proyecciones de índices de morosidad y castigos, entre otros, como se menciona en la Nota 5 de los estados financieros.

Por lo anterior, consideramos la determinación de la estimación preventiva para riesgos crediticios como una cuestión clave de nuestra auditoría.

Los procedimientos de auditoría aplicados sobre la determinación por parte de la Administración de la estimación preventiva para riesgos crediticios y su efecto en los resultados del ejercicio, incluyeron la evaluación, consideración del diseño y el funcionamiento de los controles relativos al proceso de riesgo crediticio, principalmente aquellos relacionados con el modelo de pérdida esperada utilizado y la exactitud e integridad de los datos clave de entrada que sirven de base para la determinación de la estimación.

Los principales procedimientos de auditoría aplicados a la estimación preventiva específicas consistieron en:

- i) Inspección de la aprobación del cambio a la metodología de la estimación preparada por la Administración de la Compañía, para ser utilizada por el de Consejo de Administración.
 - ii) Evaluación del modelo de reservas específicas y la evidencia documental que soporte el cambio en la metodología conforme lo estipula la NIIF-9.
 - iii) Inspección de la aprobación de la política y modelo utilizado por parte del Comité de Riesgos.
 - iv) Evaluación del modelo a través de pruebas selectivas de los insumos relevantes usados para el cálculo.
 - v) Evaluamos con nuestro equipo de expertos los porcentajes de probabilidad de incumplimientos y severidad de la pérdida aplicados a los saldos de las diferentes calificaciones de crédito para determinar la estimación para pérdidas crediticias esperadas. Así como se evaluó el cambio en la metodología de reservas específicas.
 - vi) Se revisó el modelo utilizado por la Compañía para el cumplimiento y determinación de las estimaciones para pérdidas crediticias.
- b. Pasivo por la provisión de una obligación constructiva a favor de los acreedores comunes reconocidos.

Como se menciona en la Nota 15, aún y cuando no existe obligación legal de la Compañía a favor de los Acreedores Comunes Reconocidos distinta la prevista en el Convenio Concursal, si se tiene la obligación constructiva de reconocer dicha provisión, ya que la Compañía supervisará las distribuciones de efectivo a favor de los Acreedores Comunes Reconocidos, por lo que al 31 de diciembre de 2024, el importe provisionado asciende a \$ 8,916,507.

Concentramos nuestro enfoque de auditoría en la revisión de dicha provisión.

Los principales procedimientos de auditoría aplicados a esta área consistieron en:

- i) Evaluamos y revisamos la obligación constructiva conforme al Convenio Concursal.
 - ii) Realizamos un análisis de la integración y exactitud de dicha provisión.
 - iii) Realizamos un análisis de los montos de los flujos de efectivo estimados a recuperarse, que es la base para la creación de dicha provisión.
- c. Aumento de capital social derivado de la capitalización de pasivos.

Como se menciona en la Nota 16 inciso i), el 29 de enero de 2024, la Asamblea General de Accionistas de la Compañía acordó: i) la dilución de todas las anteriores acciones en circulación antes de la Asamblea para representar el 10% del nuevo capital social, ii) aumentar el capital social, en su parte variable, en \$45,679,679, con la emisión de 3,598,063,816 acciones.

Por lo anterior, consideramos la capitalización de pasivos como una cuestión clave de nuestra auditoría.

Los principales procedimientos de auditoría aplicados a esta área consistieron en:

- i) Se analizaron y revisaron los documentos origen de la que deriva el pasivo capitalizado.
- ii) Realizamos un análisis del cumplimiento conforme a las NIIF.
- iii) Realizamos un análisis de la integración y exactitud del total de los pasivos capitalizados.
- iv) Se revisó el número y el valor de las acciones o partes sociales que se otorgaron con motivo de dicha capitalización del pasivo.

Otros asuntos

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2023 que se presentan para fines comparativos, fueron auditados conforme a Normas Internacionales de Auditoría, en donde con fecha 25 de abril de 2024, emitimos opinión sin salvedad.

Información Adicional

La Administración de la Compañía es responsable de la información adicional presentada. Esta información adicional comprende el Reporte Anual presentado a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) pero no incluye los estados financieros consolidados ni este informe de los auditores independientes, los cuales se emitirán después de la fecha de este informe.

Esta información adicional no está cubierta por esta opinión sobre los estados financieros consolidados y no expresamos ninguna opinión de auditoría sobre la misma.

Sin embargo, en relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados de la Compañía, nuestra responsabilidad es leer esta información adicional cuando se encuentre disponible y evaluar si dicha información es materialmente inconsistente con los estados financieros consolidados o nuestro conocimiento adquirido a través de nuestra auditoría, o aparenta contener un error material por otras circunstancias. Cuando leamos la información adicional que aún no hemos recibido, debemos emitir la declaratoria sobre el Reporte Anual requerida por la CNBV y si detectamos que existe un error material en la misma, debemos comunicarlo a los encargados del gobierno de la Compañía y en dicho informe, de corresponder.

Responsabilidades de la Administración y de los encargados del Gobierno de la Compañía en relación con los estados financieros consolidados

La Administración de la Compañía y subsidiarias es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados, de conformidad con las NIIF, y del control interno que consideró necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de errores materiales, ya sea por fraude o error.

Al preparar los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha; revelando, en su caso, las cuestiones relativas a negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, excepto

si la Administración tiene la intención de liquidar la Compañía o de cesar operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista que hacerlo.

Los encargados del Gobierno de la Compañía son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material, cuando éste exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influirán en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Durante la realización de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros consolidados, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que uno que resulte de un error no intencional, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión de los controles internos.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y de las revelaciones relativas presentadas por la Administración. Evaluamos si es adecuado que la Administración utilice la base contable de negocio en marcha para preparar los estados financieros consolidados, y si, basados en la evidencia de auditoría obtenida, existe incertidumbre material con base en hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones son inadecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos en su conjunto, la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluyendo las revelaciones relativas incluidas en las notas, y si los

estados financieros consolidados presentan razonablemente las transacciones y hechos subyacentes.

- Obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades de negocio que conforman el grupo económico para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría de los estados financieros consolidados. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos a los encargados del gobierno de la Compañía, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

También, proporcionamos a los encargados del Gobierno de la Compañía una declaración manifestando que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables sobre independencia y les comunicamos todas las relaciones y demás cuestiones que razonablemente pudieran influir en nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes acciones tomadas para eliminar las amenazas o las salvaguardas aplicadas.

Entre las cuestiones comunicadas a los encargados del Gobierno de la Compañía, determinamos las que han sido de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros consolidados del ejercicio actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelarlas públicamente o, en circunstancias extremadamente raras, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público.

El nombre del socio a cargo de la auditoría se informa a continuación.

Auren de Occidente, S. C.

C.P.C. Raúl de Jesús Suárez Magaña
Socio de Auditoría

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., y subsidiarias

Estados de Situación Financiera Consolidado

31 de diciembre de 2024 y 2023

Miles de pesos mexicanos

	31 de diciembre de	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Activo		
ACTIVO CIRCULANTE:		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 4)	\$ 942,934	\$ 1,888,192
Cuentas y documentos por cobrar - Neto (Nota 5)	10,718,730	41,557,751
Instrumentos financieros derivados (Nota 6)	1,571	87,764
Otros activos circulantes (Nota 7)	397,980	302,873
Impuesto sobre la renta por recuperar	<u>123,455</u>	<u>330,805</u>
Total del activo circulante	<u>12,184,670</u>	<u>44,167,385</u>
Activos no circulantes mantenidos para su venta (Nota 8)	1,832,270	2,343,504
Activos en garantía	1,474,087	-
ACTIVO NO CIRCULANTE:		
Cuentas y documentos por cobrar - Neto (Nota 5)	6,829,834	11,278,930
Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto (Nota 9)	366,074	724,977
Propiedades de inversión (Nota 10)	268,183	980,718
Activos intangibles (Nota 11)	4,169	140,744
Instrumentos financieros derivados (Nota 6)	-	4,641
Impuestos diferidos (Nota 16)	9,215,892	7,475,664
Otros activos no circulantes (Nota 7)	<u>585,435</u>	<u>743,262</u>
Suma el activo no circulante	<u>17,269,587</u>	<u>21,348,936</u>
Suma el activo	<u>\$ 32,760,614</u>	<u>\$ 67,859,825</u>
Pasivo y Capital Contable		
PASIVO A CORTO PLAZO:		
Préstamos bancarios (Nota 12)	\$ 5,023,044	\$ 18,075,796
Instrumentos de deuda (Nota 13)	4,677,320	6,054,030
Deuda senior (Nota 13)	-	38,100,197
Proveedores y otras cuentas por pagar (Nota 14)	1,013,869	1,322,377
Provisiones (Nota 15)	<u>172,291</u>	<u>-</u>
Total pasivo a corto plazo	<u>10,886,524</u>	<u>63,552,400</u>
PASIVO A LARGO PLAZO:		
Préstamos bancarios	5,486,662	-
Instrumentos de deuda (Nota 6)	498,768	1,726,739
Proveedores y otras cuentas por pagar (Nota 14)	73,247	192,117
Provisiones (Nota 15)	<u>8,744,216</u>	<u>-</u>
Suma el pasivo a largo plazo	<u>14,802,893</u>	<u>1,918,856</u>
Suma el pasivo	<u>25,689,417</u>	<u>65,471,256</u>
CAPITAL CONTABLE:		
Capital social (Nota 16)	45,354,455	1,083,892
Prima en suscripción de acciones (Nota 16)	3,949,303	3,949,303
Reserva legal	303,313	303,313
Acciones en tesorería (Nota 16)	-	(1,409,117)
Bono perpetuo (Nota 16)	-	4,531,330
(Pérdidas) acumuladas	(42,508,853)	(6,162,557)
Otros resultados integrales (Notas 6 y 9)	<u>(27,021)</u>	<u>92,405</u>
Total del capital contable	<u>7,071,197</u>	<u>2,388,569</u>
Total del pasivo y capital contable	<u>\$ 32,760,614</u>	<u>\$ 67,859,825</u>

Las veinte notas adjuntas son parte integral de los estados financieros consolidados.



Sr. Eugene Irwin Davis
Director General Interino



C.P. Sergio Manuel Cancino Rodríguez
Director Ejecutivo de Administración y Finanzas

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Estados de Resultado Consolidado

31 de diciembre de 2024 y 2023

Miles de pesos mexicanos, excepto la utilidad por acción

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2024	2023
Intereses obtenidos por arrendamiento (Nota 3r.)	\$ 2,003,522	\$ 4,046,130
Intereses obtenidos por factoraje (Nota 3r.)	11,843	27,503
Intereses obtenidos por préstamos para autos (Nota 3r.)	74,179	228,887
Intereses de otros créditos (Nota 3r.)	632,305	1,586,902
Otros beneficios de financiamientos en contratos de arrendamiento (Nota 3r.)	98,665	219,106
Gastos por intermediación (Nota 6)	51,923	-
Gastos por intereses (Notas 12 y 13)	<u>(2,367,731)</u>	<u>(3,693,146)</u>
Ingreso (gasto) neto de intereses	<u>504,706</u>	<u>2,415,382</u>
Estimación de deterioro de cuentas y documentos por cobrar (Notas 3b. y 5)	<u>(32,959,348)</u>	<u>(7,237,346)</u>
Margen bruto	<u>(32,454,642)</u>	<u>(4,821,964)</u>
Pérdida por baja de activos financieros a costo amortizado	(270,212)	(673,932)
Utilidad cambiaria	754,804	6,077,674
Pérdida cambiaria	(510,369)	(1,374,851)
Intereses a favor (a cargo) por inversiones y comisiones	252,450	108,110
Otros productos (gastos)	(5,483,882)	8,677
Gastos de administración y promoción	<u>(2,313,695)</u>	<u>(4,445,791)</u>
	<u>(7,570,904)</u>	<u>(300,113)</u>
(Pérdidas) antes de resultados de compañías asociadas	(40,025,546)	(5,122,077)
Resultados de compañías asociadas	<u>97,613</u>	<u>(342,031)</u>
(Pérdida) antes del impuesto sobre la renta	(39,927,933)	(5,464,108)
Ingreso por impuesto sobre la renta (Nota 17)	<u>1,737,437</u>	<u>1,427,530</u>
(Pérdida) neta consolidada	<u>(38,190,496)</u>	<u>(4,036,578)</u>
Utilidad por acción básica y diluida	<u>(\$ 84.91)</u>	<u>(\$ 8.98)</u>

Las veinte notas adjuntas son parte integral de los estados financieros consolidados.


Sr. Eugene Irwin Davis
Director General Interino


C.P. Sergio Manuel Cancino Rodríguez
Director Ejecutivo de Administración y Finanzas

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Estados de Otros Resultados Integrales Consolidado

31 de diciembre de 2024 y 2023

Miles de pesos mexicanos

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2024	2023
(Pérdida) neta consolidada	(\$38,190,496)	(\$4,036,578)
Partidas que pueden ser reclasificadas a resultados:		
Cambios en la porción efectiva del valor de la cobertura de flujos de efectivo y partidas que se reciclan al estado de resultados (Nota 6)	<u>(90,834)</u>	<u>(84,709)</u>
Partidas que no pueden ser reclasificadas a resultados:		
Superávit por revaluación de activos - (Nota 9)	-	(2,227,327)
Nuevas mediciones del pasivo por beneficios definidos	(28,592)	-
Impuesto sobre la renta asociado a estas partidas (Nota 17)	<u>-</u>	<u>668,198</u>
	<u>(28,592)</u>	<u>(1,559,129)</u>
Otro resultado integral del ejercicio - Neto de impuestos	<u>(119,426)</u>	<u>(1,643,838)</u>
Resultado integral total del periodo	<u>(\$38,309,922)</u>	<u>(\$5,680,416)</u>

Las veinte notas adjuntas son parte integral de los estados financieros consolidados.



Sr. Eugene Irwin Davis
Director General Interino



C.P. Sergio Manuel Cancino Rodríguez
Director Ejecutivo de Administración y Finanzas

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Estados de Cambios en el Capital Contable Consolidado

31 de diciembre de 2024 y 2023

Miles de pesos mexicanos

	Capital social	Prima en suscripción de acciones	Reserva legal	Acciones en tesorería	Bono perpetuo	Pérdidas acumuladas	Otros resultados integrales			Capital contable
							Instrumentos financieros derivados de cobertura	Nuevas mediciones del pasivo por beneficios definidos	Superávit por revaluación de activos	
Saldo al 1 de enero de 2023	\$ 1,083,892	3,949,303	303,313	(1,409,117)	4,531,330	(2,125,979)	177,114	-	1,559,129	8,068,985
Transacciones con los accionistas en su capacidad de accionistas:										
Recompra de acciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Decreto de dividendo a los tenedores de Bono perpetuo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Transacciones distintas de los accionistas:										
Pérdida en derivados de cobertura de flujos de efectivo	-	-	-	-	-	-	(84,709)	-	-	(84,709)
Superávit por revaluación neto de impuestos	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,559,129)	(1,559,129)
Utilidad neta consolidada	-	-	-	-	-	(4,036,578)	-	-	-	(4,036,578)
Saldo al 31 de diciembre de 2023	1,083,892	3,949,303	303,313	(1,409,117)	4,531,330	(6,162,557)	(92,405)	-	(1,559,129)	2,388,569
Transacciones con los accionistas en su capacidad de accionistas:										
Cancelación de acciones en tesorería	(1,409,117)	-	-	1,409,117	-	-	-	-	-	-
Capitalización de deuda	-	-	-	-	(4,531,330)	1,844,200	-	-	-	(2,687,130)
Emisión de acciones	45,679,680	-	-	-	-	-	-	-	-	45,679,680
Saldo al 31 de diciembre de 2024	44,270,563	-	-	1,409,117	(4,531,330)	1,844,200	-	-	-	42,992,550
Transacciones distintas de los accionistas:										
Pérdida en derivados de cobertura de flujos de efectivo	-	-	-	-	-	-	(90,834)	-	-	(90,834)
Pérdidas actuariales	-	-	-	-	-	-	-	(28,592)	-	(28,592)
Utilidad neta consolidada	-	-	-	-	-	(38,190,496)	-	-	-	(38,190,496)
Saldo al 31 de diciembre de 2024	\$ 45,354,455	\$ 3,949,303	\$ 303,313	-	-	(\$42,508,853)	\$ 1,571	(\$ 28,592)	-	\$ 7,071,197

Las veinte notas adjuntas son parte integral de los estados financieros consolidados.



Sr. Eugene Irwin Davis
Director General Interino



C.P. Sergio Manuel Cancino Rodríguez
Director Ejecutivo de Administración y Finanzas

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Estados de Flujos de Efectivo Consolidado

31 de diciembre de 2024 y 2023

Miles de pesos mexicanos

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2024	2023
(Pérdida) neta	(\$ 38,190,496)	(\$ 4,036,578)
Ajustes para la conciliación de la utilidad neta y el efectivo generado por (usado en) actividades de operación:		
Depreciación y amortización	526,696	1,117,967
Estimación para cuentas de cobro dudoso (Nota 5)	32,959,348	7,237,346
Gasto por impuesto sobre la renta (Nota 17)	(1,737,437)	(1,427,530)
Ingresos por intereses	(2,721,849)	(5,889,422)
Gastos por intereses	2,367,731	3,693,146
Utilidad cambiaria	(754,804)	(6,077,674)
Pérdida cambiaria	510,369	1,374,851
	<u>(7,040,442)</u>	<u>(4,007,894)</u>
Actividades de operación		
Cambios en:		
Cuentas y documentos por cobrar - Neto	6,242,136	4,295,734
Otros activos no circulantes	267,280	(187,374)
Proveedores y otras cuentas por pagar	6,813,237	2,093,051
Intereses pagados	(1,605,623)	(1,768,194)
Intereses cobrados	(1,701,887)	4,729,190
Activos no circulantes mantenidos para su venta	(962,853)	442,202
Impuesto sobre la renta pagado	(4,170)	(28,152)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	<u>9,048,120</u>	<u>9,576,457</u>
Actividades de inversión		
Flujos netos de efectivo en actividades de inversión - pagos por adquisición de inmuebles, maquinaria y equipo	<u>(1,636)</u>	<u>-</u>
Actividades de financiamiento		
Pago de préstamos bancarios (Nota 12)	(363,319)	(1,171,370)
Pago de Instrumentos de deuda (Nota 13)	(2,591,747)	(3,894,058)
Pagos por arrendamiento de oficinas (Nota 9)	(23,519)	(102,046)
Flujo de efectivo pagado en actividades de financiamiento	<u>(2,978,585)</u>	<u>(5,167,474)</u>
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(972,543)	401,089
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	<u>1,888,192</u>	<u>1,503,173</u>
Efecto de variación de tipo de cambio en efectivo y equivalentes durante el periodo	<u>27,285</u>	<u>(16,070)</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo (Nota 4)	<u>\$ 942,934</u>	<u>\$ 1,888,192</u>

Las veinte notas adjuntas son parte integral de los estados financieros consolidados.



Sr. Eugene Irwin Davis
Director General Interino



C.P. Sergio Manuel Cancino Rodríguez
Director Ejecutivo de Administración y Finanzas

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

*Miles de pesos mexicanos [\$] Nota 2a. y moneda extranjera,
excepto tipos de cambio, valor nominal, número de valores, acciones y utilidad por acción*

Nota 1 - Descripción del negocio:

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., y subsidiarias (la “Compañía” o “UNIFIN”), se constituyó el 3 de febrero de 1993 de conformidad con las leyes mexicanas. Su domicilio fiscal y principal lugar de operaciones está ubicado en Av. Pdte. Masaryk No. 111-piso 5, Col. Polanco V Sección, 11560, en la Ciudad de México.

La actividad preponderante de la Compañía es otorgar en arrendamiento vehículos automotores, maquinaria y equipo, entre otros; además del otorgamiento de esquemas de créditos y factoraje financiero, actuar como administrador de fideicomisos, obtener préstamos, garantizar obligaciones mediante cualquier garantía, y la emisión, suscripción, aceptación, endoso, enajenación, descuento y prenda de toda clase de títulos de crédito.

La Compañía cotiza en el mercado de capitales de la Bolsa Mexicana de Valores (BMV) bajo la clave de pizarra “UNIFIN”, Serie “A”; sin embargo, actualmente la cotización de la acción se encuentra suspendida, y la Compañía está realizando ciertos actos para obtener la autorización para levantar la suspensión por parte de las autoridades bursátiles correspondientes.

Reestructura financiera y Concurso Mercantil.

a) Incapacidad de pago.

El 8 de agosto de 2022, la Compañía publicó en su página web oficial, como evento relevante, la decisión de no pagar intereses y capital sobre ciertas deudas durante el periodo necesario para negociar acuerdos definitivos con sus acreedores, con el fin de preservar la flexibilidad financiera y viabilidad operativa. Por consiguiente, la Compañía y dos de sus subsidiarias, Unifin Credit, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R. (“Unifin Credit”) y Unifin Autos, S.A. de C.V. (“Unifin Autos”, conjuntamente con Unifin Credit, las “Subsidiarias”), presentaron el 3 de noviembre de 2022 una solicitud voluntaria de declaración de Concurso Mercantil en la etapa de conciliación o reestructuración.

El 11 de noviembre de 2022, la Juez Primero de Distrito en Materia de Concursos Mercantiles con residencia en la Ciudad de México (“Juez Concursal”) admitió, en etapa de visita, la solicitud voluntaria de declaración de concurso mercantil de la Compañía y sus Subsidiarias, conforme a la Ley de Concursos Mercantiles (“LCM”), lo que permitió a la Compañía iniciar negociaciones con sus acreedores con miras a implementar un plan de reestructuración sobre los créditos en dicho procedimiento.

El 4 de enero de 2023, la Juez Concursal emitió sentencia de declaración de concurso, misma que incluyó, entre otras resoluciones:

- i) La orden de iniciar la etapa de conciliación en términos de la LCM;
- ii) La orden de que se enviara oficio al Instituto Federal de Especialistas de Concursos Mercantiles (“IFECOM”) para que éste designara al conciliador (el “Conciliador”);
- iii) La orden al Conciliador para que iniciara el procedimiento de reconocimiento de créditos a efecto de elaborar la lista de créditos a cargo de la Compañía y las Subsidiarias; y
- iv) La información a los acreedores de la Compañía y las Subsidiarias de la declaración de concurso mercantil sin consolidación de masas de UNIFIN y las Subsidiarias en concurso mercantil.

El 3 de mayo del 2023, la Juez Concursal dictó la sentencia de reconocimiento, graduación y prelación de créditos de la Compañía y las Subsidiarias (la “Sentencia de Reconocimiento”), conforme a la cual

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

los acreedores listados en la Sentencia de Reconocimiento (en lo sucesivo los “Acreedores Reconocidos”), fueron reconocidos por la Juez Concursal como acreedores de la Compañía y las Subsidiarias, con el grado y prelación ahí indicados, sujeto a la resolución final de las apelaciones correspondientes.

b) Convenio Concursal.

El 26 de enero de 2024 se dictó la sentencia final aprobando el Convenio concursal suscrito por la Compañía con la mayoría requerida de sus Acreedores Reconocidos conforme a la LCM (“Convenio Concursal”), con lo que la Compañía y sus Subsidiarias salieron exitosamente del Concurso Mercantil. La Sentencia definitiva fue publicada por el Juzgado el 29 de enero de 2024 y entró en vigor legalmente a partir del 30 de enero de 2024.

El Convenio Concursal aprobado es aplicable y exigible a todos los créditos reconocidos en la Sentencia de Reconocimiento (los “Créditos Reconocidos”), incluyendo las resoluciones a sus apelaciones, mismos que fueron reestructurados, novados, capitalizados, liquidados y/o pagados, según corresponda, conforme a los términos del Convenio Concursal.

El Convenio Concursal prevé, entre otras cuestiones, las formas de pago de los Créditos Reconocidos. Asimismo, el Convenio Concursal incluye la autorización para suscribir y llevar a cabo todos y cada uno de los actos jurídicos necesarios y celebrar todos los contratos, convenios y, en general, cualesquiera otros documentos y actos corporativos que sean necesarios para formalizar e implementar todos los acuerdos a que se refiere el Convenio Concursal.

Conforme a las cláusulas 10, 11, 12, 13 y 14 del Convenio Concursal, se alcanzaron, entre otros, los siguientes acuerdos, mismos que han sido implementados:

- Los instrumentos de deuda (estructuras privadas en fideicomiso) permanecerán vigentes, por lo que continuarán su operación, cumpliendo con sus respectivos fines conforme a los términos previstos en los contratos de fideicomiso correspondientes; se liquidarán mediante el cobro de la cartera asignada como colateral, sujeto a lo previsto en el Convenio Concursal. El valor residual o patrimonial bajo dichos vehículos se liberará para los fines establecidos en el Convenio Concursal en un nuevo fideicomiso identificado como “Fideicomiso de Valores Residuales”. Cualquier deficiencia bajo los vehículos de fideicomiso y acreedores garantizados, se considera condonada por los acreedores garantizados o bajo fideicomiso correspondientes sin recurso adicional en contra de la Compañía.
- Los préstamos bancarios con garantía real, hipotecaria o prendaria (“Créditos con Garantía”), se mantendrán vigentes y continuarán devengando intereses conforme a lo pactado en los contratos y convenios respectivos hasta por el valor de los bienes específicos que los garantizan, salvo por lo expresamente previsto en el Convenio Concursal respecto a los acreedores garantizados. Los activos que garantizan ciertos Créditos con Garantía fueron transferidos a un fideicomiso maestro para su administración y fuente de pago (“Fideicomiso de Créditos Garantizados”), del cual se pagarán, en forma individual, los respectivos acreedores, quienes resulten beneficiarios (hasta por el monto de los bienes fideicomitados correspondientes). Las deficiencias que se presenten bajo las Líneas de Crédito prendarias se consideran condonadas por los acreedores correspondientes sin recurso alguno contra la Compañía.
- Una vez transmitidos los activos que garantizan los préstamos bancarios con garantía al Fideicomiso de Créditos Garantizados: (i) se cancelan las garantías existentes sobre todos aquellos activos que los garantizaban; y (ii) se constituye prenda sin transmisión de posesión, en primer lugar y grado de prelación, en favor del Fideicomiso de Créditos Garantizados sobre los derechos

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

de cobro, así como sobre los activos subyacentes de las carteras integradas por cuentas por cobrar a favor de la Compañía y las Subsidiarias.

La deuda con la Banca de Desarrollo, Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C. (“Bancomext”) y Nacional Financiera, S.N.C. (“Nacional Financiera”), será liquidada como sigue:

- El monto remanente a favor de Bancomext estipulado en la Sentencia de Reconocimiento, de \$222,000, ha sido refinanciado a un plazo de 10 años y se pagará mediante 120 amortizaciones mensuales crecientes y consecutivas a una tasa del 6.0% anual. Las garantías que respaldaban la línea de crédito de Bancomext antes del proceso de reestructura continuarán respaldando su línea de crédito reestructurada.

El 13 de septiembre de 2024, UNIFIN y Bancomext, con la participación de Unifin Credit, suscribieron un convenio de reconocimiento de adeudo y reestructuración mediante el cual, de conformidad con los términos del Convenio Concursal, se reestructuraron los créditos reconocidos en favor de Bancomext durante el procedimiento de Concurso Mercantil, el cual establece los periodos de pago de la deuda reestructurada siendo el último pago hasta el mes de septiembre de 2034.

- El monto remanente a favor de Nacional Financiera estipulado en la Sentencia de Reconocimiento ha sido refinanciado a un plazo de 15 años y se pagará mediante amortizaciones mensuales crecientes y consecutivas a una tasa del 6.0% anual.

El 13 de septiembre de 2024, UNIFIN y Nacional Financiera suscribieron un convenio de reconocimiento de adeudo y reestructuración mediante el cual, de conformidad con los términos del Convenio Concursal, la Compañía reconoció un adeudo a favor de Nacional Financiera por \$4,100,995, además de \$155,154 que corresponden a intereses devengados durante el periodo que comprende desde la fecha de efectividad del Convenio Concursal hasta la fecha del referido convenio de reconocimiento de adeudo y reestructuración, que establece los periodos de pago de la deuda reestructurada, siendo el último pago hasta el mes de enero de 2039.

Los créditos comunes (no garantizados) de la Compañía y sus Subsidiarias con ciertos acreedores (“Acreedores Comunes Reconocidos”), reconocidos con tal carácter en la Sentencia de Reconocimiento, incluyendo (y exceptuando los casos previstos en el Convenio Concursal): (i) los inherentes a la Deuda Senior (bonos internacionales) y a los instrumentos de deuda emitidos en México identificados como “CEBURES”; (ii) los créditos de proveedores no indispensables; y (iii) los créditos comunes de cualquier naturaleza, fueron reestructurados, liquidados y pagados, con efectos a partir del 30 de enero de 2024, mediante una combinación de:

- i. un pago en efectivo, de tiempo en tiempo, proveniente de la monetización de ciertos activos y garantías que forman parte del patrimonio del nuevo fideicomiso identificado como “Fideicomiso de Control de Flujos y Reservas” (“FCFR”), el cual sirve como vehículo de control de todos los flujos disponibles y cualesquiera otros activos no garantizados disponibles de la Compañía y sus Subsidiarias (sin incluir aquellos activos no circulantes que fueron utilizados en la formalización de las nuevas hipotecas a favor de Nacional Financiera) y cuyo valor de monetización fue estimado (solo para efectos indicativos al 30 de enero de 2024), en aproximadamente \$11,054,675 de acuerdo con el plan de negocios de la Compañía; y,
- ii. el saldo remanente fue totalmente liquidado mediante una capitalización en nuevas acciones de la Compañía conforme a la aprobación de un aumento de capital social de la Compañía que surtió efectos el 30 de enero del 2024, en términos de lo resuelto por la Asamblea de Accionistas de la Compañía celebrada el 29 de enero del 2024. Las acciones emitidas por la Compañía se consideraron suscritas y pagadas al 30 de enero de 2024, y han sido entregadas o están disponibles

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

para su entrega, según sea el caso, a cada Acreedor Común Reconocido (según lo establecido en el Convenio Concursal) a través de cierto fideicomiso de administración constituido específicamente como un vehículo de entrega de dichas acciones en favor de los mencionados Acreedores Comunes Reconocidos en su carácter de otrora tenedores de los créditos reconocidos no garantizados (comunes) de la Compañía y las Subsidiarias.

Los anteriores CEBURES emitidos en la BMV identificados con las claves de pizarra “UNIFIN 00122” y “UNIFIN 00422” se liquidaron, a pro-rata, en los mismos términos de los demás créditos comunes según se define en la cláusula 14 (B) del Convenio Concursal.

En la Nota 10 se detallan los efectos en los estados financieros consolidados de la reestructura de los pasivos reconocidos con Acreedores Comunes Reconocidos.

c. Fideicomiso de Control de Flujos y Reserva (FCFR).

El 18 de septiembre de 2024, la Compañía en conjunto con sus Subsidiarias, Unifin Credit y Unifin Autos, y CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, división fiduciaria (“CIBANCO” o “Fiduciario del FCFR”) constituyeron el Fideicomiso Irrevocable de Administración y Fuente de Pago identificado con el número CIB/4194, también conocido como “Fideicomiso de Control de Flujos y Reserva” o “FCFR”, transmitiendo a favor del Fiduciario del FCFR diversos activos libres de gravamen, derechos de cobro y los activos subyacentes de los portafolios conformados por cuentas por cobrar y cualesquiera otros activos no pignorados de los Fideicomitentes del FCFR.

El principal propósito de dicho Fideicomiso es que el Fiduciario del FCFR reciba y mantenga en propiedad legal el Patrimonio del FCFR y en su momento, distribuya el efectivo recuperado por la cobranza de los activos del FCFR para liquidar los montos previstos a favor de los Acreedores Comunes Reconocidos conforme a lo previsto en el Convenio Concursal.

Fideicomitentes del FCFR:

- La Compañía.
- Unifin Autos.
- Unifin Credit.

Fiduciario del FCFR:

- CIBANCO.

Beneficiarios del FCFR:

- Ciertos Acreedores Comunes reconocidos

Activos del FCFR:

- Activos financieros.

Los activos de FCFR consisten principalmente en ciertos activos libres de gravamen y saldos pendientes de ciertos préstamos y arrendamientos con colateral (no vinculados a líneas de crédito garantizadas o fideicomisos existentes) los cuales están medidos a su costo amortizado desde el inicio, neto de los respectivos efectos de las pérdidas crediticias esperadas. El valor en libros a la fecha de creación del FCFR es el siguiente:

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

Descripción	Valor en libros
Cuentas y documentos por cobrar	
Cuentas por cobrar de arrendamiento	17,769,198
Cuentas por cobrar de factoraje	240,923
Cuentas por cobrar de crédito automotriz	76,632
Cuentas por cobrar de otros créditos	16,087,596
Estimación de cuentas y documentos por cobrar	(8,709,540)
Cuentas y documentos por cobrar, neto	25,464,809
Otras cuentas por cobrar a corto plazo	299,839
Otros instrumentos financieros a largo plazo	375,403
Total	26,140,051

- Activos no financieros.

La siguiente tabla presenta información sobre los saldos de los derechos de cobro de activos no financieros transferidos, y otro tipo de activos libres de gravamen a la fecha del traspaso; estos activos no financieros incluyen: i) activos mantenidos para la venta, medidos a su valor razonable, que corresponden a los activos adjudicados por la Compañía, como resultado de hacer efectivas las garantías de financiamientos otorgados e ii) inmuebles, mobiliario y equipo medidas a su costo.

Descripción	Valor en libros
Activos disponibles para la venta	348,948
Inmuebles, mobiliario y equipo	634,948
Total	983,896

Administrador:

El Fiduciario del FCFR celebró el Contrato de Administración, en virtud del cual el Administrador (esto es, la Compañía), en representación del Fiduciario del FCFR, llevará a cabo la administración y gestión de los Activos del FCFR, a cambio del pago de una contraprestación en numerario, en términos de lo que se describe en la sección “Honorarios de administración” más adelante descrita, precisamente conforme a lo dispuesto en el Convenio Concursal. De conformidad con los términos del Contrato de Administración, el Fiduciario otorgará todas las facultades y poderes que resulten necesarios al Administrador.

El FCFR prevé la facultad del Fiduciario del FCFR de terminar anticipadamente la prestación de servicios del Administrador del FCFR, única y exclusivamente en ciertos casos de incumplimiento con las responsabilidades establecidas en el Contrato de Administración del FCFR.

El Administrador del FCFR distribuirá los recursos que existan en el FCFR, en favor de las partes que indique el Comité Técnico del FCFR.

La transmisión de los activos al FCFR no será considerada como una enajenación para efectos fiscales.

Honorario de administración del FCFR:

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

Por los servicios estipulados en el Contrato de Administración del FCFR, la Compañía percibirá los honorarios que se calcularán y cobrarán respecto a cada uno de los portafolios (Derechos de Cobro) por un monto equivalente al 1.25% anual sobre el valor nominal de los activos más IVA (valor acordado a través del Convenio Concursal).

Recuperación de costos FCFR:

La Compañía recibirá el reembolso de todos los costos relacionados con el aseguramiento de los activos en arrendamiento y costos legales incurridos por la recuperación de saldos de los derechos de cobro cedidos.

d) Fideicomiso de Créditos Garantizados (FCG).

El 30 de julio de 2024, en cumplimiento a lo previsto en el Convenio Concursal, la Compañía en conjunto con sus Subsidiarias, Unifin Credit y Unifin Autos, y CIBANCO como Fiduciario (“Fiduciario del FCG”) constituyeron el Fideicomiso Irrevocable de Administración y Fuente de Pago identificado con el número CIB/4193, también conocido como “Fideicomiso de Créditos Garantizados” o “FCG”, por el cual cada Fideicomitente del FCG transfiere los derechos de cobro de activos financieros que consisten en cuentas por cobrar y otros activos no financieros, que corresponden a prendas de los Créditos con Garantía.

El objeto principal del FCG es: mantener los derechos de cobro y los activos subyacentes vinculados y que cada uno de los Fideicomitentes del FCG transfiera los mismos a través de contratos de cesión, así como celebrar un contrato marco de administración (el “Contrato de Administración del FCG”) y contratos de prenda sin posesión, para administrar los activos del FCG, invertir temporalmente cualquier efectivo recibido, y pagar o transferir directamente a cada uno de los Beneficiarios del FCG cualquier monto derivado de los derechos de cobro que le correspondan, en términos del Convenio Concursal, para el pago del saldo insoluto derivado de los contratos de crédito celebrados por los Fideicomitentes del FCG con cada uno de los Beneficiarios del FCG, según sea el caso.

Fideicomitentes del FCG:

- La Compañía.
- Unifin Autos.
- Unifin Credit.

Fiduciario del FCG:

- CIBANCO.

Beneficiarios del FCG:

- Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat
- Banco Santander México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México
- Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex

Activos del FCG.

- Activos financieros.

Los activos de FCG consisten principalmente en saldos pendientes de cobro de ciertos préstamos y arrendamientos los cuales están medidos a su costo amortizado desde el inicio, neto de los respectivos

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

efectos de las pérdidas crediticias esperadas. El valor en libros a la fecha de creación del FCG es el siguiente.

Descripción	Valor en libros
Cuentas y documentos por cobrar	
Cuentas por cobrar de arrendamiento	20,503,419
Cuentas por cobrar de crédito automotriz	766,854
Cuentas por cobrar de otros créditos	3,485,740
Estimación de cuentas y documentos por cobrar	(5,156,859)
Cuentas y documentos por cobrar, neto	19,599,154
Total	19,599,154

Administrador:

El Fiduciario del FCG celebró el Contrato de Administración, en virtud del cual el Administrador (la Compañía), en representación del Fiduciario del FCG, llevará a cabo la administración y gestión de los Activos del FCG, a cambio del pago de una contraprestación en numerario, en términos de lo que se describe en la sección "Honorarios de administración" descrita más adelante. De conformidad con los términos del Contrato de Administración, el Fiduciario otorgará todas las facultades y poderes que resulten necesarios al Administrador.

El FCG prevé la facultad del Fiduciario de terminar anticipadamente la prestación de servicios del Administrador del FCG, única y exclusivamente en ciertos casos de incumplimiento con las responsabilidades establecidas en el Contrato de Administración del FCG.

El Administrador del FCG distribuirá los recursos que existan en el FCG, en favor de las partes que indique el Comité Técnico del FCG.

La transmisión de los activos al Fideicomiso no será considerada como una enajenación para efectos fiscales.

Honorario de administración del FCG:

Por los servicios estipulados en el Contrato de Administración del FCG, la Compañía percibirá los honorarios que se calcularán y cobrarán respecto a cada uno de los portafolios (Derechos de Cobro) por un monto equivalente al 1.25% anual sobre el valor nominal de los activos más IVA (valor acordado a través del Convenio Concursal).

Recuperación de costos FCG:

La Compañía recibirá el reembolso de todos los costos relacionados con el aseguramiento de los activos en arrendamiento y costos legales incurridos por la recuperación de saldos de los derechos de cobro cedidos.

e) Financiamiento de salida.

De conformidad con el Convenio Concursal y con el objeto de hacer viable la reestructura de Unifin, se previó la necesidad de que Unifin obtuviese nuevos recursos, motivo por el cual los Acreedores Reconocidos participantes del Convenio Concursal manifestaron su conformidad con que Unifin pudiese contratar nuevos créditos (en lo sucesivo, los "Financiamientos de Salida") reconociendo y aceptando que los nuevos créditos serían pagados en los términos y condiciones específicos detallados

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

en el Convenio Concursal; en el entendido que la Banca de Desarrollo, Nacional Financiera y Bancomext, manifestaron su intención de otorgar recursos a Unifin, en forma sindicada, por lo que el 13 de septiembre de 2024, se celebró el Contrato Senior y el Contrato de Crédito Contingente entre la Compañía, como acreditada, y Nacional Financiera y Bancomext, como acreditantes, que consisten en:

- i) una línea de crédito sindicado senior revolvente (Crédito Senior), por una suma principal de hasta \$4,451,700 con una garantía fiduciaria, la cual se menciona más adelante; y
- ii) una línea contingente de crédito sindicado revolvente (Crédito Contingente), por una suma principal de hasta \$200,000.

El destino del Crédito Contingente es para que Unifin disponga de recursos para cubrir el servicio de deuda del Crédito Senior en un momento dado y el saldo disponible de las cuentas del fideicomiso de garantías, el cual se detalla a continuación:

El 13 de septiembre de 2024, de manera simultánea a la firma del Contrato de Crédito Senior, la Compañía y sus Subsidiarias, Unifin Credit y Unifin Autos, como fideicomitentes y fideicomisarias en segundo lugar, Nacional Financiera y Bancomext, como fideicomisarias en primer lugar y Bancomext, como fiduciario, celebraron un contrato de fideicomiso irrevocable de garantía, administración y fuente de pago, con derechos de reversión, identificado con el número 10694, mediante el cual se constituyó un fideicomiso, al que la Compañía aportará derechos de cobro elegibles (cuyos requisitos se describen en los documentos de crédito) con el fin de llevar a cabo la administración y cobranza de dichos derechos de cobro elegibles y que los mismos sirvan como fuente de pago y garantía del pago puntual y exacto de la suma principal, intereses, accesorios y demás cantidades pagaderas por Unifin a Nacional Financiera y Bancomext conforme a lo estipulado en el Contrato del Crédito Senior.

A la fecha de estos estados financieros consolidados, no se han realizado disposiciones a la línea de Crédito.

- f) Notificación de cumplimiento de las condiciones del Convenio Concursal.

De conformidad con el acuerdo del 21 de enero del 2025 emitido por la Juez Concursal, se tomó nota del escrito del Conciliador a través del cual notificó a la Juez Concursal que el 16 de enero de 2025, ocurrió la “Fecha de Cierre”, de conformidad con los términos previstos en el Convenio Concursal de la Compañía y sus Subsidiarias. Lo anterior, en virtud de que a dicha fecha, todos los actos de reestructura previstos en dichos Convenios Concursales fueron debidamente firmados, ejecutados e implementados, según corresponda.

La Nota 20 a los estados financieros consolidados describe el cumplimiento de las condiciones suspensivas bajo los contratos celebrados con Nafin y Bancomext.

Cambios significativos ocurridos en el periodo de reporte 2024.

En 2024 el proceso desinflacionario avanzó a nivel mundial. La Junta de Gobierno del Banco de México (Banxico) recortó la tasa de referencia 25 puntos base en cada ocasión, cinco veces, hasta llegar a 10.00% al cierre de 2024 comparado con 11.25% al cierre de 2023. Además, en 2025 anunció un nuevo recorte de 50 puntos base, con efectos a partir del 7 de febrero de 2025, por lo que la tasa de referencia se ubica actualmente en 9.50%.

Sin embargo, recientes factores externos podrían generar nuevos desafíos para la estabilidad económica. El anuncio de la imposición de aranceles por parte de Estados Unidos a las importaciones de China, México y Canadá podría elevar las presiones inflacionarias y aumentar la volatilidad en los mercados financieros, lo que eventualmente podría influir en la política monetaria de Banxico.

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

La situación financiera y el desempeño de la Compañía se vio particularmente afectados por los siguientes eventos y transacciones durante el año terminado el 31 de diciembre de 2024:

- El efectivo y equivalentes de efectivo disminuyó en \$945,258 o 50.1%, (ver Nota 4).
- El total de cuentas y documentos por cobrar disminuyó en \$28,264,169 o 46.5%. Las cuentas por cobrar de arrendamiento disminuyeron en \$ 21,376,831 o 54.4%, mientras que el saldo de otros créditos disminuyó en \$6,385,578 o 37.1%. La disminución se debió principalmente a los castigos reconocidos durante 2024, los cuáles también provocaron una disminución de la estimación de deterioro de cuentas y documentos por cobrar de \$ 7,023,948 u 88.8%, en combinación con la amortización natural de dichas cuentas y documentos por cobrar (ver Nota 5).
- Se constituyó el rubro de activos en garantía por \$1,474,087, correspondiente al valor de los activos que garantizan ciertos pasivos financieros en cumplimiento con los acuerdos del Convenio Concursal, para lo cual, dichos activos fueron trasladados de otras categorías. Los activos no circulantes disponibles para su venta disminuyeron en \$511,234 o 21.8%, inmuebles, mobiliario y equipo disminuyó en \$358,903 o 49.5% y propiedades de inversión disminuyó en \$712,535 o 72.7% en combinación con la depreciación, (ver Notas 8, 9 y 10).
- Aumento en el saldo de impuestos diferidos por \$1,740,228 o 23.3% impulsado por el aumento en la estimación de cuentas y documentos por cobrar y las pérdidas fiscales, (ver Nota 17).
- Disminución en el saldo de préstamos bancarios por \$7,566,090 o 41.9%, debido a la capitalización de saldos contratados con acreedores sin garantía real en los términos del Convenio Concursal y a los pagos realizados a cuenta de capital e intereses de aquellos préstamos que tienen una garantía real, ya que dichos préstamos continuaron pagándose en sus propios términos contractuales, (ver Nota 12).
- El saldo de instrumentos de deuda disminuyó en \$2,604,681 o 33.5% debido a los pagos realizados de capital e intereses. Al ser deuda garantizada, la Compañía continuó realizando pagos en los términos contractuales, (ver Nota 13).
- El saldo de la deuda senior disminuyó en \$38,100,197 o 100.0%, debido a su capitalización en los términos del Convenio Concursal, (ver Nota 13).
- En 2024, se generó una pérdida neta consolidada por \$38,190,496, que fue mayor en \$34,153,918 a la pérdida neta consolidada generada en 2023 por \$4,036,578, debido principalmente a:
 - i) La estimación de deterioro de cuentas y documentos por cobrar fue \$32,959,348, es decir, 355.4% a los \$7,237,346 reconocida en el ejercicio 2023.
 - ii) La capitalización de los préstamos sin garantía real en términos del Convenio Concursal generó una pérdida por \$5,603,561 presentada en el rubro otros gastos (productos) del estado de resultado integral.

Nota 2 - Bases de preparación:

a. Base de preparación:

i. Declaración de cumplimiento.

Los estados financieros consolidados fueron preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF o IFRS, por sus siglas en inglés) y con las

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

Interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de NIIF (CINIIF). Los estados financieros consolidados cumplen las NIIF emitidas por el Consejo Internacional de Normas de Información Contable (IASB, por sus siglas en inglés).

ii. **Negocio en marcha.**

Los estados financieros consolidados han sido preparados sobre una base de negocio en marcha, considerando la expectativa razonable de la Administración de que la Compañía cuenta con los recursos suficientes para seguir en operación durante los próximos doce meses, como mínimo, y que, por lo tanto, la utilización de la base contable de negocio en marcha sigue siendo adecuada.

La Compañía cuenta con gastos de administración que superan la utilidad por margen financiero derivado de que durante el periodo de concurso mercantil y hasta la fecha de los estados financieros, no se ha normalizado las operaciones de otorgamiento de crédito, por lo cual la estructura de gastos actual es superior a los niveles de operación reportado.

La Compañía cuenta con \$942,934 en recursos que comprenden efectivo y equivalentes de efectivo, y cuenta con en líneas de crédito no utilizadas disponibles a la fecha de autorización de estos estados financieros, asimismo, la Compañía adoptó diferentes resoluciones, entre las cuales destacan; (a) la contratación del financiamiento de salida aprobado por Nacional Financiera y Bancomext; (b) un aumento de capital social de la Compañía, en su parte variable y la consecuente emisión de acciones representativas del capital social de la Compañía; y (c) se llevó a cabo una concentración (split inverso) de la totalidad de las acciones representativas del capital social que se consideren como totalmente suscritas y pagadas. Adicionalmente, el plan de negocios de la Compañía establece la utilización de los recursos del financiamiento de salida para reanudar el fondeo de operaciones de arrendamiento y de acuerdo con las proyecciones de la Compañía, mejorará el margen financiero, generando una mayor rentabilidad en los periodos subsecuentes.

Con base en estos factores, la Administración tiene una expectativa razonable de que la Compañía tiene y contará con los recursos adecuados para continuar operando como negocio en marcha, en el futuro previsible.

iii. **Autorización de los estados financieros.**

La emisión de estos estados financieros consolidados y sus notas al 31 de diciembre de 2024, fueron autorizados el 8 de abril de 2025 por Eugene Irwin Davis, Director General Interino y Sergio Manuel Cancino Rodríguez, Director Ejecutivo de Administración y Finanzas.

La emisión de estos estados financieros consolidados y sus notas al 31 de diciembre de 2023, fueron autorizados el 15 de abril de 2024 por Sergio José Camacho Carmona, Director General y Sergio Manuel Cancino Rodríguez, Director Ejecutivo de Administración y Finanzas.

De conformidad con la Ley General de Sociedades Mercantiles (LGSM) y los estatutos de la Compañía, los accionistas tienen facultades para modificar los estados financieros después de su emisión. Los estados financieros consolidados autorizados por los funcionarios mencionados en el párrafo anterior de esta nota se someterán a la aprobación de la próxima Asamblea de Accionistas.

iv. **Moneda funcional y de reporte.**

Los estados financieros consolidados se presentan en pesos mexicanos, que es la moneda funcional y de reporte de la Compañía. Todas las cifras han sido redondeadas al millar más cercano, a menos que

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

se especifique lo contrario, lo que genera un redondeo de la unidad final que deriva en diferencias inmateriales.

v. **Uso de juicios y estimaciones.**

Para la preparación de estos estados financieros consolidados, la Administración ha realizado juicios y estimaciones que afectan la aplicación de las políticas contables de la Compañía y las cifras reportadas de activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y juicios usados son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias.

- **Juicios.**

La información sobre los juicios realizados al aplicar las políticas contables con los efectos más significativos en las cifras reconocidas en los estados financieros consolidados se incluye en las siguientes Notas:

- **Nota 3 (b, i) - Clasificación de arrendamientos:**

Con base en las evaluaciones técnicas realizadas de las características de los contratos de arrendamiento que establece la norma contable, los contratos fueron analizados para su clasificación como arrendamiento financiero u operativo con base en quien conserva los riesgos y los beneficios asociados al activo arrendado. Concluyendo que sustancialmente todos los riesgos y beneficios son transferidos al arrendatario. Ver Nota 5.

- **Nota 2 (c) - Consolidación: si Unifin tiene control de facto sobre el Fideicomiso de Control de Flujos y Reservas y sobre el Fideicomiso de Créditos Garantizados.**

- **Incertidumbres en los supuestos y las estimaciones críticas.**

Información sobre las incertidumbres en los supuestos y las estimaciones al 31 de diciembre de 2024 y 2023 que conllevan un riesgo significativo de derivar en ajustes materiales a las cifras contables de los activos y pasivos en el siguiente año:

- **Nota 3 (b, vi) y 5 - Estimaciones de deterioro relacionadas con la adopción de la NIIF 9 “Instrumentos financieros”.**

- **Nota 15 - Determinación de la provisión para distribuciones de efectivo provenientes de la monetización de los activos del Fideicomiso de Control de Flujos y Reservas.**

Cambio en la metodología de la estimación.

Durante el trimestre terminado el 30 de septiembre de 2024, la compañía llevó a cabo el desarrollo de nuevas metodologías para la determinación de la pérdida esperada de instrumentos financieros sujetos de riesgo de crédito (“PCE”) de conformidad con lo establecido por la NIIF 9, Instrumentos Financieros (“NIIF 9”) bajo las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”). Este cambio se realizó considerando principalmente los siguientes objetivos:

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

- a) Establecer los parámetros para identificar concentraciones de negocio en clientes individualmente significativos.
- b) Identificar de manera oportuna los riesgos de crédito asociados a clientes individualmente significativos.
- c) Reconocer oportunamente los cargos por deterioro y lograr una mayor claridad en los estados financieros.

Los cambios en la metodología corresponden principalmente a la correcta estratificación de la cartera, identificación de clientes y/o grupos de clientes individualmente significativos y al consecuente análisis de cada uno de estos clientes obteniendo más información que permita la proyección de flujos esperados.

En adición a los cambios en estimaciones, se hicieron mejoras a las políticas de castigo para reducir la cartera y las correspondientes estimaciones de riesgo de crédito por aquellos créditos y colaterales que, de acuerdo con las curvas de recuperación tienen mínimas probabilidades de cobranza. Las políticas de castigo no tienen impacto en los resultados, pero sí en la presentación de las cuentas por cobrar en el estado de situación financiera.

b. Costo histórico:

Los estados financieros consolidados han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto los siguientes:

- Ciertos activos y pasivos financieros (incluyendo instrumentos derivados) y activos en garantía: medidos a valor razonable.
- Activos mantenidos para la venta: medidos al valor razonable menos los costos de venta.

c. Bases de la consolidación:

i. Subsidiarias.

Las subsidiarias son todas las entidades sobre las que la Compañía tiene el control. El control se consigue cuando la Compañía está expuesta, o tiene derechos, a utilidades variables de su participación en la entidad participada y tiene la capacidad de afectar dichas utilidades por medio de su poder en la participada. Las subsidiarias se consolidan desde el momento en que se obtiene el control y hasta la fecha en que el control sobre dichas subsidiarias cesa.

Las transacciones intercompañía, los saldos intercompañía y las ganancias no realizadas en las transacciones entre las compañías que consolidan se eliminan. Las pérdidas no realizadas también se eliminan, a menos que la transacción muestre evidencia de deterioro del activo transferido.

La participación no controladora en los resultados y el capital de las subsidiarias no es representativa, por lo que no se presenta de forma separada.

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

Los estados financieros consolidados incluyen saldos de la Compañía y sus subsidiarias al 31 de diciembre de 2024 y 2023, en los que la Compañía tiene la siguiente participación:

<u>Compañía</u>	<u>Actividad</u>	<u>Tenencia accionaria</u>	
		<u>al 31 de diciembre</u>	
		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Unifin Credit, S. A. de C. V. SOFOM, E.N.R. (Unifin Credit)	Factoraje	99.99%	99.99%
Unifin Autos, S. A. de C. V. (Unifin Autos)	Compra y venta de autos	99.99%	99.99%
Inversiones Inmobiliarias Industriales, S. A. P. I. de C. V. (Inversiones Inmobiliarias)	Arrendamiento	98.22%	98.22%
Unifin Administración Corporativa, S. A. de C. V. (UAC)	Servicios especializados	99.99%	99.99%
Unifin Servicios Administrativos, S. A. de C. V. (USA)	Servicios especializados	99.99%	99.99%
Respaldamos tu Necesidad, S. A. de C. V. (antes S.A. de CV., SOFOM, E.N.R.)	Servicios financieros	98.00%	100.00%
Vita, Impulsando tus Proyectos, S. A. P. I. de C.V. SOFOM, E.N.R.	Servicios financieros	100.00%	100.00%
Click Pyme, S. A. de C. V. (antes S.A. de CV., SOFOM, E.N.R.)	Servicios financieros	98.00%	100.00%
Doctor Payment Solutions, S. A. P. I. de C. V.	Servicios financieros	99.99%	85.00%
Fideicomiso Irrevocable de Administración y Fuente de Pago CIB/4193 (Fideicomiso de Créditos Garantizados o FCG) ¹	Administración de activos	100.00%	-
Fideicomiso Irrevocable de Administración y Fuente de Pago CIB/4194 (Fideicomiso de Control de Flujos y Reservas o FCFR) ²	Administración de activos	100.00%	-
Fideicomisos de Emisiones de Deuda Privados (Entidades Estructuradas)	Programas fiduciarios	100.00%	100.00%

1. El 30 de julio de 2024, se constituyó el Fideicomiso de Créditos Garantizados, y es consolidado debido a que Unifin está expuesto a los rendimientos variables procedentes de la administración de los bienes del fideicomiso y tiene la capacidad de utilizar su poder para influir en los rendimientos. El Fideicomiso se considera consolidado desde su incorporación ya que conforme a sus términos persigue un objetivo específico consistente en monetizar el portafolio de activos en favor de ciertos acreedores garantizados.
2. El 18 de septiembre de 2024, se constituyó el Fideicomiso de Control de Flujos y Reservas, y es consolidado debido a que Unifin está expuesto a los rendimientos variables procedentes de la administración de los bienes del fideicomiso y tiene la capacidad de utilizar su poder para influir en los rendimientos. El Fideicomiso se considera consolidado desde su incorporación ya que conforme a sus términos persigue un objetivo específico consistente en monetizar el portafolio de activos en favor de ciertos acreedores comunes reconocidos en la Sentencia de Reconocimiento conforme a lo previsto en el Convenio Concursal; esto es, los recursos futuros provenientes de la monetización de los activos objeto de dicho fideicomiso únicamente le corresponden a los beneficiarios de dicho Fideicomiso que consisten en los otrora acreedores comunes reconocidos como parte del Convenio Concursal y sujeto a los términos ahí previstos.

ii. Asociadas.

Las asociadas son todas las entidades sobre las que la Compañía ejerce influencia significativa pero no control ni control conjunto. Por lo general, este es el caso cuando la Compañía posee entre el 20% y 50% de los derechos de voto. Las inversiones en asociadas se contabilizan utilizando el método de participación.

Cuando la participación de la Compañía en las pérdidas en una inversión registrada como capital equivale o excede a su inversión en la asociada, incluyendo cualquier otra cuenta por cobrar no garantizada, la Compañía no reconoce pérdidas adicionales, a menos que haya incurrido obligaciones o realizados pagos por cuenta de la asociada.

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

Las ganancias no realizadas derivadas de transacciones entre la Compañía y sus asociadas se eliminan en proporción al interés en dichas entidades. Las pérdidas no realizadas también se eliminan a menos que la transacción muestre evidencia que existe deterioro en el activo transferido. Las políticas contables de las participadas se han cambiado cuando es necesario garantizar la consistencia con las políticas adoptadas por la Compañía.

iii. Método de participación.

Bajo el método de participación las inversiones se reconocen inicialmente al costo y se ajustan posteriormente para reconocer la participación en los resultados posteriores a la adquisición, así como los movimientos en los otros resultados integrales. Los dividendos recibidos o por cobrar de asociadas y negocios conjuntos se reconocen como una reducción en el valor en libros de la inversión.

iv. Entidades estructuradas.

Como se describe en las Notas 3k y 13 ii), la Compañía transfiere ciertos derechos sobre activos financieros a un vehículo de bursatilización (generalmente un fideicomiso), con fin de que el vehículo emita valores que se colocan entre el gran público inversionista de conformidad con las leyes y disposiciones aplicables al mercado de valores en México. La Compañía ha consolidado estos Fideicomisos al determinar la existencia de control considerando las características de los contratos de fideicomiso y la legislación aplicable.

d. Información financiera por segmentos:

El Director General es el encargado principal de la toma de decisiones con respecto a los recursos que se asignan a los distintos segmentos y de evaluar su rendimiento.

A partir del trimestre que terminó el 30 de septiembre de 2024, la Administración de la Compañía ha identificado como segmentos principales el Fideicomiso de Control de Flujos y Reservas (FCFR) y el Fideicomiso de Créditos Garantizados (FCG), en los cuales proporciona el seguimiento continuo de cada uno de los segmentos a través del estado de resultados.

e. Conversión de moneda extranjera:

Transacciones y saldos.

Las operaciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en la fecha en que se llevó a cabo la transacción. Las ganancias y pérdidas por fluctuaciones en los tipos de cambio que resultan, ya sea por la liquidación de tales operaciones o por la conversión de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera a los tipos de cambio de cierre del año, se reconocen en el estado de resultados en el renglón de Utilidad (pérdida) cambiaria.

Las ganancias y pérdidas por fluctuaciones en los tipos de cambio relacionadas con préstamos, efectivo y equivalentes de efectivo se presentan en el estado de resultados en el rubro Utilidad (pérdida) cambiaria. El resto de las ganancias o pérdidas por fluctuaciones en los tipos de cambio se presentan en el estado de resultados sobre una base neta.

Las partidas no monetarias que se miden al valor razonable en una moneda extranjera se convierten utilizando los tipos de cambio vigentes a la fecha en que se determinó el valor razonable. Las diferencias por conversión que se derivan de activos y pasivos reconocidos a valor razonable se reconocen en resultados como parte de la ganancia o pérdida.

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

f. Notificación de cumplimiento condiciones Convenio Concursal:

De conformidad con el acuerdo del 21 de enero del 2025 emitido por la Juez Concursal, se tomó nota del escrito del Conciliador a través del cual notificó a la Juez Concursal que el 16 de enero de 2025, ocurrió la "Fecha de Cierre", de conformidad con los términos previstos en el Convenio Concursal de la Compañía y sus Subsidiarias. Lo anterior, en virtud de que a dicha fecha, todos los actos de reestructura previstos en dichos Convenios Concursales fueron debidamente firmados, ejecutados e implementados, según corresponda.

Nota 3 - Políticas contables materiales:

A continuación, se resumen las políticas contables materiales, las cuales han sido aplicadas consistentemente en los años que se presentan, a menos que se especifique lo contrario.

a. Efectivo y equivalentes de efectivo.

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye efectivo en caja, depósitos bancarios y depósitos a corto plazo en instituciones financieras, los cuales son inversiones de inmediata realización con vencimientos originales de tres días o menos, fácilmente convertibles a efectivo y sujetos a riesgos poco importantes de cambios en valor.

b. Cuentas y documentos por cobrar.

El factoraje financiero, los créditos para autos y otros créditos son activos financieros que se clasifican a costo amortizado. La clasificación depende del modelo de negocio de la entidad para la administración de sus activos financieros y los términos de contratación de flujo de efectivo. Los activos que se mantienen para la cobranza de flujo de efectivo contractuales, cuando dichos flujos representan únicamente pagos del principal e intereses, se miden al costo amortizado.

La Compañía reconoce inicialmente sus activos financieros a su valor razonable y posteriormente se miden a su costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva, menos la Estimación de deterioro de cuentas y documentos por cobrar descrita en el numeral iv) siguiente.

Los intereses recibidos sobre dichos activos financieros se incluyen en resultados por medio del método de tasa de interés efectiva. Cualquier utilidad o pérdida derivada de la cancelación se reconoce directamente en resultados. Las pérdidas por deterioro se presentan en un renglón separado del estado de resultados como Estimación de deterioro para cuentas y documentos por cobrar.

Las adquisiciones y ventas normales de activos financieros se reconocen a la fecha de transacción, es decir, la fecha en que la Compañía se compromete a comprar o vender el activo. Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos a recibir flujos de efectivo de los activos financieros hayan expirado o hayan sido transferidos y la Compañía haya transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios asociados a su titularidad.

La presentación del corto y largo plazos de los instrumentos financieros tanto de activo como pasivo, representan los derechos y obligaciones menores a 12 meses en el caso del corto plazo, mientras que aquellos derechos y obligaciones con vencimiento mayor a esos 12 meses, se presentan en el largo plazo.

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

i. Arrendamientos.

Arrendador:

La Compañía clasifica los arrendamientos como arrendamiento operativo o arrendamiento financiero con base en un análisis técnico de cada uno de sus contratos de arrendamiento. La clasificación de arrendamientos como financieros u operativos depende de la sustancia de la transacción más que de la forma del contrato.

La clasificación de un arrendamiento se hace desde la fecha de inicio y se reevalúa únicamente en caso de modificaciones al contrato de arrendamiento. Los cambios en las estimaciones (por ejemplo, los cambios en las estimaciones de la vida económica o del valor residual del activo subyacente), o los cambios en las circunstancias (por ejemplo, incumplimiento por el arrendatario) no dan lugar a una nueva clasificación del arrendamiento para fines contables.

ii. Arrendamiento operativo.

Los arrendamientos en donde los riesgos y beneficios asociados al activo subyacente son retenidos por la Compañía (arrendador) se clasifican como arrendamientos operativos. Los ingresos recibidos bajo un arrendamiento operativo se registran en resultados con base en el método de línea recta a lo largo del periodo de arrendamiento. Las cuentas por cobrar de arrendamientos operativos corresponden a la renta exigible de acuerdo con los términos contractuales. Las rentas pagadas por el acreditado de forma anticipada se registran en créditos diferidos y cobros anticipados y se aplican contra los arrendamientos conforme se hace exigible la renta mensual.

iii. Arrendamiento financiero.

Los arrendamientos en donde los riesgos y beneficios asociados al activo subyacente son transferidos al arrendatario se clasifican como arrendamientos financieros. El arrendador debe cancelar el activo subyacente de su planta, mobiliario y equipo y reconocer una cuenta por cobrar sobre la inversión neta en el arrendamiento. La Compañía también reconoce una utilidad a lo largo del periodo de arrendamiento con base en un patrón que refleje la tasa de rendimiento periódica constante sobre la inversión del arrendatario en el arrendamiento.

La Compañía gestiona los riesgos asociados con el activo arrendado contemplando ciertas políticas que permiten garantizar la recuperación del bien en cualquier etapa del contrato, incluyendo así la recuperación de los valores residuales al llegar al término del plazo del contrato.

Algunas de las políticas de aseguramiento sobre el activo que pueden ser aplicadas de forma conjunta o específica dependiendo del riesgo de la operación relacionado al tipo de activo y al monto de esta incluyen, pero no se limitan a: seguros contratados al propio activo en el que el beneficiario es la Compañía, garantías adicionales sobre inmuebles o activos, firma de contratos con la figura de depositario legal y avales.

Arrendatario:

La Compañía reconoce, por cada uno de sus contratos de arrendamiento como arrendatario, el derecho de uso del activo que represente su derecho a utilizar el activo arrendado subyacente, y un pasivo por arrendamiento que represente su obligación de hacer pagos de arrendamiento. El pasivo por arrendamiento se mide inicialmente al valor presente de la renta mínima, y posteriormente los pagos

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

de renta se distribuyen entre los gastos financieros y la reducción en las obligaciones por arrendamiento, para así llegar a una base constante del saldo restante del pasivo.

El activo por derecho de uso de los activos arrendados se calcula inicialmente al costo sobre la base del valor presente, y se mide posteriormente al costo menos la depreciación acumulada y la pérdida por deterioro.

La Compañía optó por aplicar el expediente práctico de la NIIF 16, por tipo de activo subyacente, para así evitar separar los de los componentes de arrendamiento, y en su lugar contabilizar cada componente de arrendamiento y cualquier componente no de arrendamiento como un solo componente de arrendamiento. Esta determinación implica medir el pasivo por arrendamiento, incluyendo los pagos asociados a los componentes de pago.

iv. Factoraje financiero.

Las operaciones de factoraje se registran a su valor razonable y posteriormente se miden a su costo amortizado, otorgando un anticipo sobre el valor del documento que la Compañía recibe en factoraje. El plazo máximo de un crédito en factoraje es de 120 días.

La Compañía considera la probabilidad de incumplimiento en el reconocimiento inicial del activo y determina de forma continua si el riesgo de crédito ha aumentado a lo largo de cada periodo de informe. Para evaluar si el riesgo de crédito ha aumentado de forma considerable, la Compañía compara el riesgo de incumplimiento del activo a la fecha del informe contra el riesgo de incumplimiento a la fecha de reconocimiento inicial. Para esto se considera la información razonable histórica disponible.

La Compañía evalúa la posibilidad de generar un castigo sobre las cuentas por cobrar de factoraje cuando no existe una expectativa razonable para su recuperación. Cuando dichos activos se han castigado, la Compañía continúa sus esfuerzos de recuperación para tratar de recuperar las cantidades adeudadas. Cuando se logra la recuperación, las cantidades correspondientes se reconocen en otros ingresos en el estado de resultados.

v. Crédito al consumo y comerciales para autos (Crédito de autos) y otros créditos.

Los créditos se otorgan después de analizar la situación financiera del acreditado, la viabilidad económica de los proyectos de inversión y otros factores generales que se establecen en los manuales y las políticas internas de la Compañía.

El acreditado que presenta atrasos en sus pagos, se considera en alguna de las etapas del modelo descrito en el numeral vi. siguiente, cuando un crédito se encuentra en etapa 3 (vencido) se mantiene en esa etapa mientras sus amortizaciones no hayan sido liquidadas en su totalidad en los términos pactados originalmente, considerando lo siguiente:

- Si los adeudos consisten en créditos con pago único de principal e intereses al vencimiento y presentan 30 o más días naturales de vencidos.
- Si los adeudos consisten en créditos con pago único de principal al vencimiento y pagos periódicos de intereses y presentan 90 o más días naturales de vencido el pago de intereses respectivo, o bien, 30 o más días naturales de vencido el principal.

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

- Si los adeudos consisten en créditos con pagos parciales de principal e intereses, y presentan 90 o más días naturales de vencidos.

Los créditos que desde su inicio se clasifiquen como revolventes que se reestructuren o renueven en cualquier momento se considera en cumplimiento únicamente cuando el acreditado hubiere liquidado la totalidad de los intereses devengados, el crédito no presente periodos de facturación vencidos, y se cuente con elementos que justifiquen la capacidad de pago del deudor, es decir que el deudor tenga una alta probabilidad de cubrir dicho pago.

Los créditos con pago único de principal al vencimiento y pagos periódicos de intereses que incumplan con el pago al momento de ser exigibles son identificados para efectos operativos como vencidos.

vi. Estimación de deterioro de cuentas y documentos por cobrar.

La Compañía considera que existe incumplimiento en un activo financiero cuando:

- El deudor no podrá pagar la totalidad de sus obligaciones de crédito a la Compañía.
- El deudor tiene un atraso de más de 90 días.
- Para fines de factoraje financiero, cuando el deudor tiene más de 60 días de atraso.
- El deudor se haya declarado en concurso mercantil.

La información de entrada utilizada para determinar si se está incumpliendo con un instrumento financiero puede variar a lo largo del tiempo para reflejar los cambios en las circunstancias.

Medición de la Pérdida Crediticia Esperada (PCE o ECL, por sus siglas en inglés)

La información clave para la medición de la ECL sigue los siguientes parámetros:

- Probabilidad de Incumplimiento (PD, por sus siglas inglés);
- Pérdida debido al Incumplimiento (LGD, por sus siglas inglés), y
- Exposición al Incumplimiento (EAD, por sus siglas inglés).

La metodología de pérdida crediticia esperada utiliza información derivada de modelos estadísticos usando datos históricos.

La Compañía estima los parámetros de LGD con base en el historial del índice de recuperación de reclamaciones contra créditos no pagados. El modelo de LGD considera la recuperación de efectivo y de avales. La EAD representa la exposición esperada al momento del incumplimiento de pago.

La EAD de un activo financiero es la cantidad bruta en libros al momento del incumplimiento. Asimismo, la cantidad no dispuesta del activo financiero se considera con base en las cantidades potenciales futuras que se puedan retirar.

En el caso de las cuentas por cobrar de factoraje financiero, se ha aplicado el enfoque simplificado de la NIIF 9 al ser un producto con una vida menor a un año, por lo que el enfoque simplificado recoge los elementos de incumplimiento solo de los 12 meses.

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

Aumento considerable en el riesgo de crédito.

La Compañía evalúa de forma prospectiva las pérdidas crediticias esperadas relacionadas con sus activos financieros registrados a costo amortizado.

La metodología de deterioro aplicada depende de si ha habido un incremento considerable en el riesgo de crédito. Una vez que la Compañía ha clasificado sus activos financieros conforme al riesgo de crédito, estos se evalúan de manera individual o colectiva para identificar señales de deterioro y así reconocer la estimación de deterioro de cuentas y documentos por cobrar por deterioro derivadas del riesgo de crédito.

Al determinar si el riesgo de crédito de un instrumento financiero ha aumentado de forma significativa desde su reconocimiento inicial, la Compañía considera información razonable y sustentable que sea relevante y esté disponible sin mayor costo o esfuerzo, incluyendo la información cuantitativa y cualitativa. Como apoyo adicional, la Compañía supone que un aumento considerable en el riesgo de crédito ocurre a más tardar cuando un activo presenta un incumplimiento de pago de más de 30 días.

El modelo de pérdidas crediticias esperadas se basa en cambios en la calidad de crédito a partir del reconocimiento inicial y considera las siguientes fases:

Etapa	Definición	Base de reconocimiento de la estimación de deterioro de cuentas y documentos por cobrar
Etapa 1	Esta fase incluye los créditos que no han tenido un aumento significativo en el riesgo de crédito.	Pérdidas esperadas a 12 meses. Cuando el plazo del crédito es menor a 12 meses, la pérdida esperada se mide de acuerdo con su plazo.
Etapa 2	Esta fase incluye los créditos que han sufrido un incremento considerable en el riesgo de crédito, pero para los cuales no hay evidencia objetiva de deterioro. La utilidad por intereses se sigue calculando sobre el valor en libros bruto del activo.	Pérdidas esperadas a lo largo de la vida remanente de la operación.
Etapa 3 (vencida)	Esta fase incluye créditos con evidencia objetiva de deterioro a la fecha de cada corte. La utilidad por intereses se calcula sobre el valor en libros neto (neto de la estimación de cuentas y documentos por cobrar).	Pérdidas esperadas a lo largo de la vida remanente de la operación.

Para etapa 1, la Probabilidad de Incumplimiento (PI) se determina con la probabilidad de que el crédito se muestre en incumplimiento en los próximos 12 meses. En etapa 2 la PI es el resultado de las probabilidades de incumplimiento sobre la vida remanente del crédito. La probabilidad de la etapa 3, se considera con una probabilidad de incumplimiento del 100%.

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

Información prospectiva incorporada en la Pérdida Crediticia Esperada (PCE).

La Compañía usa información prospectiva para cada tipo de cuenta por cobrar considerando datos históricos y su experiencia en la administración de este tipo de datos. Asimismo, la Compañía realizó un análisis histórico para identificar las variables macroeconómicas que afectan a las pérdidas crediticias esperadas.

La Compañía evalúa y pondera los posibles escenarios prospectivos. El número de escenarios y sus ponderaciones se reevalúan de forma trimestral.

Reservas específicas.

A partir del tercer trimestre de 2024, la Compañía ha fortalecido la política para la estimación del deterioro de cuentas y documentos por cobrar, conforme a lo establecido en la NIIF 9. Este enfoque incluye la evaluación detallada de los clientes que, debido a sus antecedentes y características, presentan riesgos significativos para la Compañía, dado que los clientes pueden presentar problemas legales, falta de liquidez o presentar un estatus de concurso mercantil o quiebra entre otros problemas, también se puede manifestar con base al comportamiento de los clientes que tienen un incumplimiento importante de pago.

Para mejorar la precisión del modelo de la reserva general actualmente en uso, se realiza una evaluación individual de los clientes donde se tiene el objetivo determinar la pérdida esperada con base en la mayor cantidad de información posible que recoja la situación específica de cada cliente o grupo, reflejando las expectativas de recuperación.

Las reservas específicas se generan con base en los siguientes criterios:

1. **Criterio de Segmentación.** Se especifican los análisis llevados a cabo con el objetivo de determinar el universo de clientes a reservar por medio de una reserva específica. Se analizarán diferentes criterios cuantitativos (pruebas estadísticas) como criterios cualitativos, es decir, una armonía con las operaciones de la Compañía y en particular con los procesos de cobranza.
2. **Metodología de Reservas Específicas.** Se describe la metodología a utilizar para el cálculo de reservas. Esta metodología se basa en un desarrollo de un análisis individualizado para la determinación de las expectativas de recuperación, el cual considera condiciones específicas de cada cliente o grupo económico con el objetivo de reservar de acuerdo con los flujos esperados considerando la situación particular de cada uno.

La metodología para el cálculo de reservas específicas se basa en el planteamiento de dos escenarios principales. El primero sería el escenario de flujos de efectivo, el cual parte del supuesto de que es posible la recuperación por medio de los flujos de efectivo generados por la operación del cliente. El flujo de efectivo se deberá estimar según el acuerdo que se tenga, teniendo en cuenta la situación financiera actual y futura del cliente. El segundo escenario considera la recuperación por medio de la adjudicación de una garantía. Se deben considerar los flujos de efectivo de la venta de la garantía, incluyendo: los gastos legales, administrativos, gastos de venta, y el monto estimado de venta.

Recuperación estimada de flujos de efectivo

Este escenario deberá considerar casos en los que aún es posible obtener un convenio o reestructura con el cliente y/o generar una proyección de flujos basada en información financiera del cliente. Para

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

llevar a cabo esta estimación, se requiere considerar distintas fuentes de información, entre las cuales se pueden mencionar las siguientes:

- Flujos definidos en convenio o reestructura. Los flujos establecidos en caso de existir un convenio o reestructura acordado con el cliente.
- Información financiera del cliente. Los Estados Financieros del cliente. Esta información podrá ser histórica, con una antigüedad no mayor a dos años para los Estados Financieros más recientes.
- Entorno y mercado de los clientes. Cambios significativos externos que puedan influir en la operación y flujos del cliente. Ejemplos serían cambios significativos en los competidores o costos de producción.
- Condiciones regulatorias. Se deben considerar cambios en las condiciones regulatorias actuales que puedan afectar la operación del negocio del cliente.
- Condiciones económicas generales. Se debe incorporar información macroeconómica de indicadores que reflejen la situación económica del sector económico por si algún evento económico externo pueda afectar positiva o negativamente los pronósticos de flujo del cliente. En este sentido, se pueden incorporar efectos de inflación, por citar un ejemplo.
- Calificaciones internas. Información histórica interna de la pérdida crediticia que reflejen el comportamiento de pago del cliente. Esta información será útil, siempre que sea representativa de las condiciones actuales.
- Calificaciones externas. Información de entidades parecidas que cuenten con características similares a las de la compañía, tales como estimaciones de tasas de recuperación de calificadoras. En este caso, el porcentaje de Pérdida Esperada podrá ser igual a 1 menos el porcentaje de recuperación.
- Información del mercado. Información sobre movimientos relevantes en instrumentos financieros emitidos por el cliente en caso de existir, o bien que reflejen el riesgo crediticio de instrumentos financieros similares para el mismo cliente.

Recuperación estimada por escenario de adjudicación y venta

Este escenario deberá considerar casos en los que no es posible obtener un convenio o reestructura con el cliente. Sin embargo, aún es posible realizar una recuperación de garantías mediante un proceso legal de adjudicación.

Para poder determinar la recuperación estimada por escenario de adjudicación y venta se debe tener en consideración los siguientes elementos:

- Valor presente y proyección máxima de años. Se utilizará como soporte la tasa de interés efectiva o la tasa de interés contractual, las cuales se encuentran en los datos históricos de la Compañía o bien en los contratos de arrendamiento respectivos. Las proyecciones financieras incluyen los flujos de efectivo estimados, y un periodo estimado de recuperación, estos deberán ser congruentes con las proyecciones de flujos y de recuperación por garantías y contar con el soporte correspondiente.

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

- Valor estimado de venta. Se requerirá un avalúo reciente (no más de 2 años) de un tercero, y/o la opinión de un experto sobre el periodo de ventas estimado. Adicionalmente, será posible ajustar el valor con proyecciones del precio, en caso de tener cambios significativos posibles para el valor de venta.
- Tiempo de ejecución estándar para un proceso de venta. De acuerdo con cada garantía, se recomienda que los tiempos estimados de ejecución sean asignados según sea el caso, considerando la realización o venta del activo asimismo la ejecución.
- Valor estimado de gasto legal. Se requerirá un análisis del presupuesto legal, o bien información histórica de gastos legales y de la duración de esos procesos, y también, el análisis del costo y duración de un equipo legal. Los porcentajes sobre el valor del bien al momento del momento de cualquiera de estos gastos.
- Tiempo de ejecución estándar para un proceso judicial. Para todas las garantías, los tiempos estimados de ejecución según la etapa del proceso judicial hasta la ejecución, se recomienda sean asignados según sea el caso.
- Valor estimado de gasto de ventas y periodo estimado. Será necesaria una estimación con información del mercado (por ejemplo, de parte de un asesor de ventas inmobiliario), o bien el avalúo por parte de una entidad independiente, y también, información histórica de gastos de venta y duración de ese proceso.
- Gastos administrativos. Se requerirá una estimación con información de mercado sobre gastos de servicio, gastos de administración, etc., al igual que información histórica de gastos de administración y la duración de estos periodos.
- Tiempo ejecución estándar para periodos de administración. Estos tiempos aplicarán desde la fecha de adjudicación hasta la fecha de la venta de la garantía.

Castigos y aplicación de reservas

Dentro de los criterios cualitativos para determinar que un acreditado puede ser clasificado como castigo se pueden considerar y aplicar incluso a aquellos que fueron clasificados para estimar una reserva específica.

Dichos criterios cualitativos son divididos en judiciales y extrajudiciales, y para cada uno se detalla la documentación necesaria para evidenciar que caen en alguno de los supuestos.

Criterios judiciales.

Los casos que se pueden considerar como criterios judiciales son los siguientes:

- Fallecimiento del Deudor, Obligado Solidario o Fiador sin garantías para ejecutar.
- Concurso Mercantil (en etapa de conciliación o quiebra).
- Liquidación y/o Quiebra.
- Sentencia firme sin garantías para ejecutar / Agotar instancias para emplazamiento sin garantías para ejecutar.
- Embargo laboral o huelga.

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

Criterios extrajudiciales.

Los criterios extrajudiciales son aquellos con los que no se cuenta una sentencia formal de un juez pero que ya no se tendrían expectativas de recuperación. Los casos detectados en la cartera de Unifin y que son comunes en otras entidades (así como la evidencia documental necesaria) y podrían ser los siguientes:

- Deudores ilocalizables / fraude / actividades ilegales.
- Defunciones de deudores.
- Fraude.
- Actividades ilegales.
- Incosteabilidad de la recuperación judicial (adeudos con saldos menores a \$3,000) / Valor estimado del mercado menor al costo de recuperación.

c. Determinación del valor razonable.

Diferentes políticas contables y revelaciones de la Compañía exigen la determinación de los valores razonables de activos y pasivos financieros y no financieros.

La Compañía ha establecido un marco de control para la determinación de valores razonables.

Lo anterior incluye a un equipo encargado de supervisar todas las determinaciones significativas de valor razonable, el cual reporta directamente al Director Ejecutivo de Administración y Finanzas.

El equipo de valuación revisa periódicamente los datos de entrada no observables significativos y los ajustes por valuación. Para la determinación del valor razonable, se utiliza la información proporcionada por terceros, como lo son proveedores de precios e indicadores de mercado para respaldar la conclusión de que dichas valuaciones cumplen los requisitos de las NIIF, incluyendo el nivel de jerarquía del valor razonable en el que se deberían clasificar los instrumentos financieros.

Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía utiliza los datos de mercado observables en la medida de lo posible. Los valores razonables se clasifican en diferentes niveles de la jerarquía del valor razonable con base en los datos de entrada usados en las técnicas de valuación, como se muestra a continuación:

- Nivel 1: precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para instrumentos financieros idénticos.
- Nivel 2: datos de entrada distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para el activo o pasivo, ya sea de manera directa (esto es, como precios) o indirecta (esto es, derivados de los precios).
- Nivel 3: datos de entrada sobre el activo o pasivo no basados en datos observables de mercado, es decir, datos no observables.

Si los datos de entrada utilizados para determinar el valor razonable de un activo o pasivo caen dentro niveles diferentes de la jerarquía del valor razonable, la determinación del valor razonable se clasifica

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía del valor razonable para el nivel más bajo de los datos de entrada que sean significativos para la determinación total.

Las siguiente Nota incluyen más información sobre los supuestos realizados en la determinación de valores razonables:

- Nota 3 (d) Instrumentos financieros derivados.

d. Instrumentos financieros derivados (IFD).

Los IFD se reconocen inicialmente a valor razonable a la fecha en que se suscribe el contrato de IFD y posteriormente se revalúan a su valor razonable al final del periodo que se reporta. La contabilización de cambios posteriores en valor razonable depende de si los IFD se designan como instrumento de cobertura, y de ser así, de la naturaleza de la partida que se cubre.

La Compañía designa IFD con el fin de cubrir un riesgo específico asociado a los flujos de efectivo derivados de activos y pasivos reconocidos y de transacciones previstas altamente probables (cobertura de flujo de efectivo).

Los IFD se presentan de forma compensada en el estado de situación financiera consolidado sólo cuando se tiene el derecho legalmente exigible de compensar los importes reconocidos y existe la intención de liquidarlos sobre bases netas o de realizar el activo y pagar el pasivo simultáneamente. Estos se presentan como activos o pasivos circulantes en la medida en que se espere que se liquiden dentro de los 12 meses posterior a la fecha de presentación o bien en el largo plazo en caso de que la liquidación sea posterior a 12 meses.

La Compañía documenta al inicio de la cobertura todas las relaciones entre los instrumentos de cobertura y las partidas cubiertas, así como el objetivo de administración de riesgos y la estrategia para llevar a cabo diversas operaciones de cobertura. También documenta, tanto al inicio de la cobertura como de manera continua, la evaluación para determinar si los IFD que se utilizan en las operaciones de cobertura han sido y seguirán siendo altamente efectivos para compensar los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de las partidas cubiertas.

Los movimientos de la reserva de cobertura en el capital contable se muestran en la Nota 6. El valor razonable total de los IFD de cobertura se clasifica como un activo o pasivo no circulante si el vencimiento restante de la partida cubierta es mayor a 12 meses y, como activo o pasivo circulante, si el vencimiento de la partida cubierta es menor a 12 meses.

El valor razonable de los IFD utilizados con fines de cobertura se revela en la Nota 6 “Contabilidad de coberturas”.

La porción efectiva de los cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como cobertura de flujo de efectivo se reconoce en el capital contable. La utilidad o pérdida asociada a la porción no efectiva se reconoce de inmediato en resultados en “Gastos por intereses”.

Las cantidades acumuladas en el capital contable se reclasifican a resultados en los periodos en los que la partida cubierta afecta dichos resultados. Cuando un instrumento de cobertura expira o se vende, o cuando una cobertura ya no cumple los criterios contables de cobertura, cualquier utilidad o pérdida acumulada en ese momento en el capital contable se deja en el capital contable y se reconoce cuando la transacción prevista finalmente se registra en el estado de resultados. Cuando ya no se espera que

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

una transacción prevista ocurra, la utilidad o pérdida acumulada reportada en el capital contable se transfiere de inmediato al estado de resultado integral dentro de “Otros gastos (productos)”.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Compañía no posee derivados implícitos que requieran ser apartados del contrato principal y registrados de forma separada en cumplimiento con la NIIF 9.

Rebalanceo instrumentos financieros derivados de cobertura.

Si las principales características de nuestras coberturas como el tipo de cambio y la tasa de intereses no están dentro de las condiciones actuales del mercado para fines de gestión económica, pero el objetivo de gestión de riesgos permanece inalterado y la cobertura sigue calificando para la contabilidad de coberturas, la relación de cobertura se reequilibra ajustando el volumen del instrumento de cobertura o el volumen de la posición cubierta de modo que la relación de cobertura se alinee con la relación utilizada para fines de gestión de riesgos. Se considera como una continuación de la relación de cobertura.

Cualquier porción inefectiva de la cobertura se calcula y se contabiliza en los ingresos o gastos por intereses en el estado de resultados en el momento del reequilibrio de la relación de cobertura.

- e. Inmuebles, mobiliario y equipo.

Reconocimiento y medición.

Los inmuebles, mobiliario y equipo son medidos al costo menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera. El costo incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición de los activos. Al 1 de enero de 2023, se tenía equipo marítimo que estaba medido a su valor razonable, el cual se dio de baja por una venta en el mismo ejercicio.

Costos subsecuentes.

Los costos subsecuentes se incluyen en el valor en libros del activo o se reconocen como un activo por separado, según el caso, solo cuando es probable que dichos activos generen beneficios económicos futuros para la Compañía y su costo se pueda medir de forma confiable. El valor en libros de cualquier componente reconocido como un activo separado se cancela cuando se reemplaza. Todas las demás reparaciones y costos de mantenimiento se cargan al estado de resultados durante el periodo financiero en que se incurre en estos.

Depreciación.

La depreciación se calcula con base en el método de línea recta, el cual se aplica sobre el costo o valor revaluado (en el caso del equipo marítimo) de los activos hasta su valor residual, considerando sus vidas útiles estimadas, o en el caso de mejoras a inmuebles, se utiliza el plazo de arrendamiento en caso de que sea más corto.

Las vidas útiles empleadas en el cálculo de depreciación en línea recta de los grupos principales de activos se muestran a continuación:

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

	Años
Inmuebles	20
Equipo marítimo	16
Mejoras a inmuebles arrendados	5
Equipo de transporte	5
Equipo de cómputo	5
Mobiliario y equipo de oficina	5
Otros	5

Los gastos de depreciación se reconocen en el estado de resultados en los periodos en los que se incurren.

Los valores residuales y vidas útiles de los activos se revisan y ajustan, de ser necesario, en la fecha de cierre de cada año. Cuando el valor en libros de un activo excede a su valor recuperable estimado, se reconoce una pérdida por deterioro para reducir el valor en libros a su valor recuperable.

Para los activos en arrendamiento, el valor residual, la vida útil y el método de depreciación se revisan cuando la operación de arrendamiento ha concluido y los activos son regresados a la Compañía. En ese momento, el método de depreciación se ajusta dentro de las políticas internas, y se da el mismo tratamiento que a cualquier otro activo de la Compañía, como se describe en el párrafo anterior.

Bajas de Inmuebles, mobiliario y equipo.

Las partidas de inmuebles, mobiliario y equipo se dan de baja cuando el activo se vende o cuando no se espera recibir beneficios económicos futuros derivados del uso continuo del activo.

El importe en libros de inmuebles, mobiliario y equipo se reduce inmediatamente a su valor recuperable si el valor en libros del activo es mayor que su importe recuperable estimado.

Las utilidades y las pérdidas de las disposiciones de activos se determinan comparando el valor razonable de la contraprestación recibida contra el valor en libros. Estas se incluyen en “Otros gastos (productos)” en el estado de resultados.

f. Propiedades de inversión y activos en garantía.

Las propiedades de inversión representan una nave industrial que se arrienda a un tercero y terrenos e inmuebles que se mantienen con el interés de arrendarlo, generar plusvalía o ambas. Las propiedades de inversión y los activos en garantía son medidos inicialmente al costo, incluyendo los costos de transacción y, cuando es aplicable, los costos financieros.

Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión y los activos en garantía son medidos a su costo. Los desembolsos posteriores se capitalizan al valor en libros del activo sólo cuando es probable que los beneficios económicos asociados con los gastos fluyan a la Compañía y el costo del elemento pueda determinarse de forma fidedigna. El resto de las reparaciones y los gastos de mantenimiento se cargan a gasto cuando se incurren. Cuando parte de una inversión se sustituye, el valor en libros de la parte reemplazada se da de baja.

Las propiedades de inversión y los activos en garantía se dan de baja en el momento de su disposición o cuando quedan permanentemente retiradas de su uso y no se espera que sigan generando beneficios económicos futuros.

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

La vida útil estimada de la nave industrial es de 10 años.

Los activos en garantía consisten principalmente en terrenos e inmuebles libres de gravamen medidos a su valor razonable que la Compañía ha otorgado en garantía a favor de ciertos acreedores para respaldar una obligación de deuda.

g. Activos no circulantes mantenidos para su venta.

Los activos no circulantes que se clasifican como mantenidos para la venta son aquellos que su valor en libros pretende ser recuperado mediante la venta y donde la venta es considerada altamente probable. Son expresados al valor menor entre el valor en libros y su valor razonable menos los costos de venta. Actualmente este rubro está representado por inmuebles y equipo de transporte que han resultado de hacer efectivas las garantías de los financiamientos otorgados.

Se reconoce una pérdida por deterioro por cualquier reducción inicial o posterior del activo al valor razonable menos los costos de venta. Se reconoce una ganancia para cualquier incremento subsecuente en el valor razonable menos los costos de venta de un activo, pero que no excede cualquier pérdida por deterioro acumulada previamente reconocida. Una ganancia o pérdida no reconocida previamente en la fecha de venta del activo no circulante se reconoce en la fecha de baja.

Los activos no circulantes no se deprecian mientras se clasifican como mantenidos para la venta.

h. Activos intangibles.

i. Activos intangibles (software desarrollado internamente).

Los costos asociados al mantenimiento de programas de software se reconocen como gastos conforme se incurren. Los costos de desarrollo directamente atribuibles al diseño y las pruebas de productos de software únicos e identificables controlados por la Compañía se reconocen como activos intangibles cuando se cumplen los siguientes criterios:

- Es técnicamente posible completar el software para que esté en condiciones de uso.
- La Administración pretende completar el software y usarlo o venderlo.
- Existe la posibilidad de usar o vender el software.
- Se puede demostrar la forma en que el software generará beneficios económicos futuros probables.
- Existen adecuados recursos técnicos, financieros y de otro tipo para completar el desarrollo y poner en uso o vender el software.
- Los gastos atribuibles al software durante su desarrollo pueden ser medidos con fiabilidad.

Los costos de desarrollo capitalizados se reconocen como activos intangibles y se amortizan desde el momento en que el activo está listo para su uso utilizando el método de línea recta.

i. Deterioro de activos no financieros.

Los activos no financieros se someten a pruebas de deterioro cuando eventos o cambios en circunstancias indiquen que el valor en libros puede no ser recuperado. Se reconoce una pérdida por deterioro por el valor en libros del activo que exceda su valor recuperable. El valor recuperable es el

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

mayor entre el valor razonable de un activo menos sus costos de disposición y su valor en uso. Para efectos de evaluar el deterioro, los activos se agrupan en los niveles más bajos para los que existan flujos de efectivos identificables por separado, que son en gran medida independientes de los flujos de efectivo de otros activos o la Compañía de activos (unidades generadoras de efectivo). Los activos no financieros deteriorados se revisan para determinar la posible reversión del deterioro al final de cada periodo de reporte.

j. Otros activos.

Los pagos anticipados y los anticipos a proveedores que se registran bajo otros activos representan gastos efectuados por la Compañía en donde no han sido transferidos los beneficios y riesgos inherentes a los bienes que se está por adquirir o a los servicios que se está por recibir. Los pagos anticipados y anticipos a proveedores se registran a su costo y se presentan en el estado de situación financiera consolidado como otros activos, dependiendo del rubro de la partida de destino. Los pagos anticipados y anticipos a proveedores denominados en moneda extranjera se reconocen al tipo de cambio de la fecha de la transacción. Una vez recibidos los bienes y/o servicios relativos a los pagos anticipados y anticipos a proveedores, estos deben reconocerse como un activo o como un gasto en el estado de resultados del periodo, según sea la naturaleza respectiva.

Los otros activos se presentan a corto plazo cuando se recuperan en menos de 12 meses y a largo plazo si se recuperan posterior a 12 meses.

k. Pasivos financieros.

Los pasivos financieros incluyen los Préstamos bancarios, Instrumentos de deuda y la Deuda senior, los cuales se reconocen inicialmente a su valor razonable - Neto de los costos de transacción incurridos. Se miden posteriormente al costo amortizado. Cualquier diferencia entre el rendimiento (neto de costos de operación) y la cantidad redimida se reconoce en resultados a lo largo del periodo del préstamo usando el método de la tasa de interés efectiva. Las comisiones pagadas para la apertura de los financiamientos se reconocen como costos de operación del préstamo en la medida en que sea probable que se retire una parte o todo el monto del préstamo. En ese caso, la comisión se difiere hasta que se haga el retiro. En la medida en que no exista evidencia de la probabilidad de que parte o toda la línea de crédito sea retirada, la comisión se capitaliza como un pago anticipado de deuda y se amortiza a lo largo del periodo de la línea de crédito.

Los instrumentos de deuda a través de una estructura bursátil, representan la transacción por medio de la cual ciertos activos son transferidos a un vehículo creado para ese fin (generalmente un fideicomiso), con la finalidad de que este último emita pasivos bursátiles para ser colocados entre el gran público inversionista.

Los instrumentos de deuda a través de una estructura privada, representan la transacción por medio de la cual ciertos derechos de cobranza se ceden a un Fideicomiso en calidad de capital fideicomitado, para garantizar el pago de los retiros de efectivo de líneas de crédito revolvante contratadas con instituciones bancarias.

l. Provisiones.

Las provisiones se determinan descontando los flujos de efectivo futuros esperados usando una tasa antes de impuestos que refleje las evaluaciones correspondientes al valor temporal del dinero que el mercado cotice, así como el riesgo específico del pasivo correspondiente. La reversión del descuento se reconoce como costo financiero.

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

La Compañía reconoce una provisión cuando se tiene una obligación presente (ya sea legal o constructiva) como resultado de un suceso pasado, es probable que la entidad tenga que realizar desembolsos y se pueda hacer una estimación fiable del importe de la obligación.

La obligación presente puede ser legal cuando el pago de la obligación viene exigido contractualmente o constructiva, cuando el suceso haya creado una expectativa válida ante aquellos terceros con los que debe cumplir sus compromisos o responsabilidades.

m. Bono perpetuo.

El Bono perpetuo se registra en el capital contable a su valor nominal deduciendo el importe de los costos atribuibles a su emisión, los rendimientos que en su caso se paguen a sus tenedores se disminuyen de las utilidades acumuladas dentro del capital contable.

El Bono perpetuo no especifica una fecha de redención, ni puede ser redimible a criterio de sus tenedores. Cualquier pago relacionado con este Bono es completamente voluntario para la Compañía y está sujeto a los términos y las condiciones que establece el documento de inversión correspondiente.

n. Impuesto sobre la Renta (ISR).

La partida de ISR del estado de resultados representa la suma del ISR a pagar y el ISR diferido.

El ISR que se presenta en el estado de resultados representa el impuesto causado al cierre del periodo que se reporta, así como los efectos del ISR diferido determinado por el método de activos y pasivos, aplicando la tasa establecida por la legislación promulgada o sustancialmente promulgada vigente a la fecha del estado de situación financiera consolidado en el lugar en donde opera la Compañía y genera ingresos gravables, al total de las diferencias temporales derivadas de comparar los valores contables y fiscales de los activos y pasivos que se espera apliquen cuando el ISR diferido activo se realice o el ISR diferido pasivo se liquide, considerando en su caso las pérdidas fiscales por amortizar, previo análisis de su recuperación.

El efecto por cambio en las tasas de impuesto vigentes se reconoce en los resultados del periodo en que se determina el cambio de tasa.

La Administración evalúa de forma periódica las posiciones adoptadas en las declaraciones de impuestos respecto de las situaciones en las que las normas fiscales aplicables están sujetas a interpretación. Establece las provisiones necesarias sobre la base de los importes que espera sean pagados a la autoridad tributaria. De acuerdo con dicha evaluación, al 31 de diciembre de 2024 y 2023 no existen posiciones fiscales inciertas.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen sólo en la medida en que sea probable que exista una utilidad fiscal futura contra la cual se puedan amortizar las diferencias temporales y pérdidas.

Los pasivos y activos por ISR diferido no se reconocen por diferencias temporales entre el importe en libros y las bases fiscales de las inversiones en las que la Compañía puede controlar el momento de la reversión de las diferencias temporales y es probable que las diferencias no se reviertan en el futuro previsible.

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

El ISR diferido de las diferencias temporales que surge de inversiones en subsidiarias es reconocido, excepto cuando el periodo de reversa de las diferencias temporales es controlado por la Compañía y es probable que las diferencias temporales no se reviertan en un futuro cercano.

Los activos y pasivos por ISR diferido se compensan cuando existe un derecho legal para compensar los activos y pasivos por impuestos corrientes y cuando los saldos de ISR diferido se relacionan con la misma autoridad tributaria.

o. Capital contable.

El capital contable, la prima por emisión de acciones, la reserva legal y los resultados de años anteriores se expresan a costo histórico.

Las acciones en tesorería representan las acciones adquiridas para el fondo de recompra de acciones. Cuando se compran acciones emitidas por la Compañía, se reconocen al costo de adquisición, incluyendo los costos directamente atribuibles a dicha adquisición (netos de impuestos), se reconocen como una disminución del Capital contable de la Compañía hasta que las acciones se cancelan o se vuelven a emitir. Cuando tales acciones se vuelven a emitir, se reconocen a su costo promedio.

La prima neta en colocación de acciones representa el excedente entre el pago por las acciones suscritas y el valor de \$ 3.1250 por acción a la fecha de suscripción.

p. Reservas de costo de cobertura.

La Compañía contrata en ocasiones algunos instrumentos financieros derivados para la cobertura de nuevos instrumentos financieros que incluyen el pago de primas. Estas primas activas contratadas, representan beneficios con relación a mitigar los efectos de las primas pasivas. Dichas primas activas se reconocerán al costo y posteriormente, se miden a costo amortizado, dicha amortización formará parte del costo por interés de la Compañía.

q. Otros Resultados Integrales (ORI).

Los Otros Resultado Integrales están compuestos por los efectos de valuación de los IFD, el superávit por revaluación de activos, la remediación de pasivo por beneficios definidos, y el impuesto a la utilidad diferido asociado a estas partidas, que se refleja en el capital contable y no constituye aportaciones, reducciones y distribuciones de capital.

r. Ingresos y costos.

Los ingresos incluyen los intereses generados por las Cuentas por cobrar de arrendamientos, factoraje, préstamos para autos, los cambios en el valor razonable de activos financieros y las ganancias netas por tipos de cambio, los cuales se reconocen directamente en resultados.

Los intereses de otros créditos corresponden a los intereses de contratos de crédito simple.

Los ingresos por intereses se reconocen en resultados conforme se devengan, utilizando el método de tasa de interés efectiva.

Los otros beneficios por arrendamiento incluyen los ingresos relacionados por el financiamiento de seguros a los clientes, mediante el cobro de cuotas no relacionadas directamente con el contrato de arrendamiento.

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

Los ingresos por intereses derivados de las inversiones en depósitos de corto plazo son reconocidos en el rubro de “Intereses por inversiones y comisiones”.

Los costos incluyen gastos por intereses sobre préstamos bancarios, instrumentos de deuda y deuda senior, así como cambios en el valor razonable de activos financieros y el costo de las primas asociadas con el instrumento y pérdidas por deterioro de activos financieros, y se reconocen directamente en resultados.

Los costos incrementales asociados directamente a la adquisición o creación de un pasivo financiero se reconocen en resultados utilizando el método de tasa de interés efectiva.

s. Dividendos.

El importe de los dividendos reconocidos como distribuciones a los accionistas en el periodo y el importe por acción relacionado se presenta en el estado de cambios en el capital contable o la Nota 16.

t. Utilidad básica por acción.

La utilidad por acción básica se calcula dividiendo:

- La utilidad atribuible a la participación controladora de la Compañía, excluyendo cualquier gasto de administración de acciones distintas a las acciones ordinarias.
- Entre el promedio ponderado de acciones comunes en circulación en el periodo contable.

u. Utilidad diluida por acción.

La Compañía no tiene ningún instrumento que pueda diluir la utilidad por acción.

v. Beneficios a los empleados.

i. Planes de aportaciones definidas:

Las obligaciones por aportaciones a planes de aportaciones definidas se reconocen como gasto a medida que se presta el servicio relacionado. Las aportaciones pagadas por adelantado son reconocidas como un activo en la medida que esté disponible un reembolso de efectivo o una reducción en los pagos futuros.

ii. Planes de beneficios definidos:

La obligación neta relacionada con planes de beneficios definidos se calcula separadamente para cada plan estimando el importe del beneficio futuro que los empleados han ganado en el periodo actual y en periodos anteriores, descontando ese importe y deduciendo el valor razonable de los activos del plan.

El cálculo de las Obligaciones por Beneficios Definidos (OBD) es efectuado anualmente por un actuario calificado usando el método de unidad de crédito proyectada. Cuando el cálculo resulta en un posible activo para la Compañía, el activo reconocido se limita al valor presente de los beneficios económicos disponibles en la forma de reembolsos futuros del plan o reducciones en las futuras aportaciones al

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

mismo. Para calcular el valor presente de los beneficios económicos, se debe considerar cualquier requerimiento de financiación mínimo.

Las nuevas mediciones del pasivo por beneficios netos definidos, que incluye las ganancias y pérdidas actuariales, el rendimiento de los activos del plan (excluidos los intereses) y el efecto del techo del activo (si existe, excluido el interés), se reconocen de inmediato en otros resultados integrales. La Compañía determina el gasto (ingreso) neto por intereses por el pasivo (activo) por beneficios definidos neto del periodo aplicando la tasa de descuento usada para medir la obligación por beneficios definidos al comienzo del periodo anual al pasivo (activo) por beneficios definidos netos, considerando cualquier cambio en el pasivo (activo) por beneficios definidos netos durante el periodo como resultado de aportaciones y pagos de beneficios. El gasto neto por intereses y otros gastos relacionados con los planes de beneficios definidos se reconocen en resultados.

Cuando se produce una modificación o reducción en los beneficios de un plan, la modificación resultante en el beneficio que se relaciona con el servicio pasado o la ganancia o pérdida por la reducción se reconoce de inmediato en resultados. La Compañía reconoce ganancias y pérdidas en la liquidación de un plan de beneficios definidos cuando esto ocurre.

Nota 4 - Efectivo y equivalentes de efectivo:

Para fines de los estados consolidados de flujos de efectivo, el efectivo y equivalentes de efectivo incluyen efectivo, bancos y depósitos a corto plazo. El efectivo y equivalentes de efectivo al final de ejercicio que se muestra en el estado de flujos de efectivo puede conciliarse contra las partidas asociadas en el estado consolidado de situación financiera, como se muestra a continuación:

	<u>Moneda local</u>		<u>Moneda extranjera valorizada a pesos</u>		<u>Total</u>	
	<u>31 de diciembre de</u>		<u>31 de diciembre de</u>		<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Bancos del país y extranjeros	\$ 112,651	\$ 1,108,469	\$ 37,860	\$ 76,270	\$ 150,511	\$1,184,739
Depósitos de corto plazo	<u>749,000</u>	<u>694,501</u>	<u>43,423</u>	<u>8,952</u>	<u>792,323</u>	<u>703,453</u>
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	<u>\$ 861,651</u>	<u>\$ 1,802,970</u>	<u>\$ 81,283</u>	<u>\$ 85,222</u>	<u>\$ 942,934</u>	<u>\$1,888,192</u>

Los saldos de bancos en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2024 y 2023 corresponden a Dls. 1,845 y Dls. 5,045, respectivamente, convertidos al tipo de cambio de \$ 20.51 y \$ 16.89, por dólar, respectivamente.

La Compañía invierte los excedentes de flujos de efectivo en depósitos a corto plazo con instituciones bancarias. La tasa de interés obtenida diariamente sobre dichos depósitos a corto plazo es de aproximadamente 10.17% y 10.75% por los años al 31 de diciembre de 2024 y 2023, respectivamente.

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 5 - Cuentas y documentos por cobrar:

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 las cuentas y documentos por cobrar se clasifican como sigue:

	31 de diciembre de	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<u>Cuenta y documentos por cobrar de corto plazo</u>		
Arrendamiento	\$15,362,360	\$ 28,639,870
Factoraje financiero	163,247	278,341
Créditos al consumo para autos	1,454	4,288
Créditos comerciales para autos	545,046	793,149
Otros créditos	<u>8,729,287</u>	<u>17,233,037</u>
Subtotal	24,801,394	46,948,685
Estimación de deterioro de cuentas y documentos por cobrar	<u>(14,082,664)</u>	<u>(5,390,934)</u>
Subtotal a corto plazo	<u>10,718,730</u>	<u>41,557,751</u>
<u>Cuentas y documentos por cobrar de largo plazo</u>		
Arrendamiento	2,581,691	10,681,012
Créditos al consumo para autos	805	1,023
Créditos comerciales para autos	47,455	182,966
Otros créditos	<u>5,052,206</u>	<u>2,934,034</u>
Subtotal	7,682,157	13,799,035
Estimación de deterioro de cuentas y documentos por cobrar	<u>(852,323)</u>	<u>(2,520,105)</u>
Subtotal a largo plazo	<u>6,829,834</u>	<u>11,278,930</u>
Total de cuentas y documentos por cobrar - Neto	<u>\$ 17,548,564</u>	<u>\$ 52,836,681</u>

Una de las medidas adoptadas por la Compañía a partir de agosto de 2022 para i) proteger e incrementar su flexibilidad financiera, ii) vigilar la aplicación óptima de sus recursos, a efecto de proteger los intereses de sus acreedores, grupos de interés y iii) preservar la continuidad de su negocio fue suspender el fondeo para nuevas operaciones.

A continuación, se muestra un desglose de los saldos de las cuentas y documentos por cobrar, su estimación de deterioro por etapas y el porcentaje que representa el monto de la estimación entre el saldo de la cuenta por cobrar en cada etapa:

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

Arrendamiento:

Etapa	31 de diciembre de 2024			31 de diciembre de 2023		
	Saldo	Estimación de cuentas y documentos por cobrar	% Estimación de cuentas y documentos por cobrar	Saldo	Estimación de cuentas y documentos por cobrar	% Estimación de cuentas y documentos por cobrar
1	\$ 2,817,675	\$ 262,878	9.33%	\$24,236,675	\$ 2,456	0.01%
2	390,521	15,070	3.86%	2,439,255	23,755	0.97%
3	<u>14,735,025</u>	<u>8,715,730</u>	59.15%	<u>12,644,952</u>	<u>4,695,420</u>	37.13%
	<u>\$17,944,051</u>	<u>\$8,993,678</u>		<u>\$39,320,882</u>	<u>\$4,721,631</u>	

Factoraje financiero:

Etapa	31 de diciembre de 2024			31 de diciembre de 2023		
	Saldo	Estimación de cuentas y documentos por cobrar	% Estimación de cuentas y documentos por cobrar	Saldo	Estimación de cuentas y documentos por cobrar	% Estimación de cuentas y documentos por cobrar
Sin atraso	\$ -	\$ -	-%	\$ 1,514	\$ 8	0.53%
Con atraso	<u>163,247</u>	<u>122,036</u>	74.76%	<u>276,827</u>	<u>276,827</u>	100.00%
	<u>\$ 163,247</u>	<u>\$ 122,036</u>		<u>\$ 278,341</u>	<u>\$276,835</u>	

Créditos comerciales para autos:

Etapa	31 de diciembre de 2024			31 de diciembre de 2023		
	Saldo	Estimación de cuentas y documentos por cobrar	% Estimación de cuentas y documentos por cobrar	Saldo	Estimación de cuentas y documentos por cobrar	% Estimación de cuentas y documentos por cobrar
1	\$ 133,759	\$ 558	0.42%	\$ 366,547	\$ 4,900	1.34%
2	13,071	28	0.22%	30,790	1,920	6.24%
3	<u>445,672</u>	<u>158,217</u>	35.50%	<u>578,778</u>	<u>416,241</u>	71.92%
	<u>\$ 592,502</u>	<u>\$ 158,803</u>		<u>\$ 976,115</u>	<u>\$423,061</u>	

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

Créditos al consumo para autos:

Etapa	31 de diciembre de 2024			31 de diciembre de 2023		
	Saldo	Estimación de cuentas y documentos por cobrar	% Estimación de cuentas y documentos por cobrar	Saldo	Estimación de cuentas y documentos por cobrar	% Estimación de cuentas y documentos por cobrar
1	\$ 1,299	\$ 12	0.91%	\$ 2,623	\$ 22	0.88%
2	753	9	1.18%	-	-	0.00%
3	<u>207</u>	<u>203</u>	91.87%	<u>2,688</u>	<u>2,446</u>	91.00%
	<u>\$ 2,259</u>	<u>\$ 224</u>		<u>\$ 5,311</u>	<u>\$ 2,468</u>	

Otros créditos:

Etapa	31 de diciembre de 2024			31 de diciembre de 2023		
	Saldo	Estimación de cuentas y documentos por cobrar	% Estimación de cuentas y documentos por cobrar	Saldo	Estimación de cuentas y documentos por cobrar	% Estimación de cuentas y documentos por cobrar
1	\$ 4,107,633	\$ 1,441	0.04%	\$ 9,010,402	\$ 1,475	0.02%
2	10,411	46	0.44%	109,965	1,067	0.97%
3	<u>9,663,449</u>	<u>5,658,759</u>	58.56%	<u>11,046,704</u>	<u>2,484,502</u>	22.49%
	<u>\$ 13,781,493</u>	<u>\$ 5,660,246</u>		<u>\$ 20,167,071</u>	<u>\$ 2,487,044</u>	

Estimación de deterioro de cuentas y documentos por cobrar:

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 los movimientos en la estimación reconocida en el estado consolidado de situación financiera para deterioro de las cuentas y documentos por cobrar son los que se muestran a continuación:

Arrendamiento:

	Estimación para deterioro			
	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	Total
Al 1 de enero de 2023	<u>\$ 13,056</u>	<u>\$ 29,209</u>	<u>\$ 1,032,263</u>	<u>\$ 2,715,662</u>
Remediación de activos financieros que permanecen en la misma etapa	(\$ 5,018)	(\$ 936)	1,773,156	1,767,202
De la etapa 1 a la etapa 2	(18,177)	18,177	-	-
De la etapa 1 a la etapa 3	(47,032)	-	47,132	-
De la etapa 2 a la etapa 1	6	(6)	-	-
De la etapa 2 a la etapa 3	-	(129,877)	129,877	-
De la etapa 3 a la etapa 1	5	-	(5)	-
De la etapa 3 a la etapa 2	-	2,709	(2,709)	-
Reserva asociada por terminaciones de contratos de períodos pasados	59,616	104,479	74,672	238,767
Reserva asociada por terminaciones de contratos del período	-	-	-	-
Al 31 de diciembre de 2023	<u>\$ 2,456</u>	<u>\$ 23,755</u>	<u>\$ 4,695,420</u>	<u>\$ 4,721,631</u>

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

	<u>Estimación para deterioro</u>			
	<u>Etapa 1</u>	<u>Etapa 2</u>	<u>Etapa 3</u>	<u>Total</u>
Remediación de activos financieros que permanecen en la misma etapa	\$ 161,975	\$ 3,437	\$7,066,542	\$ 7,231,954
De la etapa 1 a la etapa 2	(4,862)	4,862	-	-
De la etapa 1 a la etapa 3	(319,150)	-	319,150	-
De la etapa 2 a la etapa 1	33,211	(33,211)	-	-
De la etapa 2 a la etapa 3	-	(90,685)	90,685	-
De la etapa 3 a la etapa 1	66,088	-	(66,088)	-
De la etapa 3 a la etapa 1	-	3,983	(3,983)	-
Activos financieros otorgados durante el periodo	60	28	140	228
Reserva asociada por terminaciones de contratos de periodos pasados	323,380	105,877	40,983	470,240
Reserva asociada por terminaciones de contratos del periodo	<u>(280)</u>	<u>(2,975)</u>	<u>(3,427,122)</u>	<u>(3,430,377)</u>
Al 31 de diciembre de 2024	<u>\$ 262,878</u>	<u>\$ 15,071</u>	<u>\$8,715,728</u>	<u>\$ 8,993,677</u>

Factoraje financiero:

	<u>1 de enero</u>		<u>31 de diciembre</u>		<u>31 de diciembre</u>
	<u>2023</u>	<u>Movimiento</u>	<u>2023</u>	<u>Movimiento</u>	<u>2024</u>
Sin atraso	\$ 19,284	(\$ 19,276)	\$ 8	(8)	\$ -
Con atraso	<u>125,281</u>	<u>151,546</u>	<u>276,827</u>	<u>(154,791)</u>	<u>122,036</u>
	<u>\$ 144,565</u>	<u>\$132,270</u>	<u>\$ 276,835</u>	<u>\$(154,799)</u>	<u>\$ 122,036</u>

Créditos comerciales para autos:

	<u>Estimación para deterioro</u>			
	<u>Etapa 1</u>	<u>Etapa 2</u>	<u>Etapa 3</u>	<u>Total</u>
Al 1 de enero de 2023	<u>\$ 12,091</u>	<u>\$ 5,785</u>	<u>\$334,359</u>	<u>\$ 352,235</u>
Remediación de activos financieros que permanecen en la misma etapa	224	(1,559)	95,041	93,706
De la etapa 1 a la etapa 2	(1,007)	1,007	-	-
De la etapa 1 a la etapa 3	(13,936)	-	13,936	-
De la etapa 2 a la etapa 1	156	(156)	-	-
De la etapa 2 a la etapa 3	-	(9,346)	9,346	-
De la etapa 3 a la etapa 2	-	179	(179)	-
Reserva asociada por terminaciones de contratos de periodos pasados	13,274	6,560	(4,478)	15,356
Reserva asociada por terminaciones de contratos del periodo	<u>(5,902)</u>	<u>(550)</u>	<u>(31,784)</u>	<u>(38,236)</u>
Al 31 de diciembre de 2023	<u>\$ 4,900</u>	<u>\$ 1,920</u>	<u>\$416,241</u>	<u>\$ 423,061</u>

	<u>Estimación para deterioro</u>			
	<u>Etapa 1</u>	<u>Etapa 2</u>	<u>Etapa 3</u>	<u>Total</u>
Remediación de activos financieros que permanecen en la misma etapa	(\$2,712)	(\$ 158)	(\$136,709)	(\$139,579)
De la etapa 1 a la etapa 2	(28)	28	-	-
De la etapa 1 a la etapa 3	(14,257)	-	14,257	-
De la etapa 2 a la etapa 3	-	(4,657)	4,657	-
De la etapa 3 a la etapa 1	1	-	1	-
De la etapa 3 a la etapa 2	(3)	-	-	(3)
Reserva asociada por terminaciones de contratos de periodos pasados	13,156	3,162	(1,335)	14,984
Reserva asociada por terminaciones de contratos del periodo	<u>(498)</u>	<u>(267)</u>	<u>(138,893)</u>	<u>(139,659)</u>
Al 31 de diciembre de 2024	<u>\$ 1,604</u>	<u>\$ 28</u>	<u>\$ 158,217</u>	<u>\$ 158,804</u>

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

Créditos de consumo para autos:

	Estimación para deterioro			Total
	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	
Al 1 de enero de 2023	\$ 559	\$ 319	\$ 3,445	\$ 3,879
Remediación de activos financieros que permanecen en la misma etapa	(17)	-	(120)	(137)
De la etapa 1 a la etapa 3	(108)	-	108	-
De la etapa 2 a la etapa 1	2	(2)	-	-
Reserva asociada por terminaciones de contratos de períodos pasados	95	(153)	-	(58)
Reserva asociada por terminaciones de contratos del período	(65)	(164)	(987)	(1,216)
Al 31 de diciembre de 2023	\$ 22	\$ -	\$ 2,446	\$ 2,468

	Estimación para deterioro			Total
	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	
Remediación de activos financieros que permanecen en la misma etapa	\$ (11)	\$ -	\$ 96	\$ 85
Reserva asociada por terminaciones de contratos de períodos pasados	8	9	(1)	16
Reserva asociada por terminaciones de contratos del período	(7)	-	(2,338)	(2,345)
1 de enero 2024	\$ 12	\$ 9	\$ 203	\$ 224

Crédito simple:

	Estimación para deterioro			Total
	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	
Al 1 de enero de 2023	\$ 14,904	\$ 283,010	\$ 561,338	\$ 859,252
Remediación de activos financieros que permanecen en la misma etapa	(\$ 3,596)	(\$ 457)	\$ 394,303	\$ 390,750
De la etapa 1 a la etapa 2	(882)	882	-	-
De la etapa 1 a la etapa 3	(804,653)	-	804,653	-
De la etapa 2 a la etapa 1	2	(2)	-	-
De la etapa 2 a la etapa 3	-	(713,503)	713,503	-
Reserva asociada por terminaciones de contratos de períodos pasados	795,700	431,137	10,205	1,237,042
Reserva asociada por terminaciones de contratos del período	-	-	-	-
Al 31 de diciembre de 2023	\$ 1,475	\$ 1,067	\$ 2,484,502	\$ 2,487,044

	Estimación para deterioro			Total
	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	
Remediación de activos financieros que permanecen en la misma etapa	\$ 276	\$ (20)	\$ 3,780,344	\$ 3,780,600
De la etapa 1 a la etapa 2	(44)	44	-	-
De la etapa 1 a la etapa 3	(512,346)	-	512,346	-
De la etapa 2 a la etapa 3	-	(36,211)	36,211	-
De la etapa 3 a la etapa 1	1	-	(1)	-
Activos financieros otorgados durante el período	63	1	(21,476)	(21,402)
Reserva asociada por terminaciones de contratos de períodos pasados	512,166	35,450	(420)	547,196
Reserva asociada por terminaciones de contratos del período	(150)	(285)	(1,132,757)	(1,133,192)
31 de diciembre 2024	\$ 1,441	\$ 46	\$ 5,658,759	\$ 5,660,246

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

Los movimientos relacionados con la estimación de cuentas y documentos por cobrar se analizan como sigue:

Saldo al 1 de enero de 2023:	\$ 4,075,593
(+) Incrementos en la reserva	7,237,346
(-) Aplicaciones	<u>(3,401,900)</u>
Saldo al 31 de diciembre 2023:	<u>\$ 7,911,039</u>
(+) Incrementos en la reserva	32,959,348
(-) Aplicaciones	<u>(25,935,400)</u>
Saldo al 31 de diciembre 2024:	<u>\$14,934,987</u>

Cuentas y documentos por cobrar de arrendamiento:

La integración de las cuentas y documentos por cobrar de arrendamiento al 31 de diciembre de 2024 y 2023, es la siguiente:

	<u>Pagos mínimos</u>	<u>Valor residual</u>	<u>Ingreso financiero por acumular</u>	<u>Cuentas por cobrar de arrendamiento</u>
31 de diciembre de 2024	<u>\$ 16,601,623</u>	<u>\$ 3,094,957</u>	<u>(\$ 1,752,529)</u>	<u>\$ 17,944,051</u>
31 de diciembre de 2023	<u>\$ 37,924,760</u>	<u>\$ 6,396,721</u>	<u>(\$ 5,000,599)</u>	<u>\$ 39,320,882</u>

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 las cuentas y documentos por cobrar de los arrendamientos otorgados respaldan los créditos recibidos de instituciones bancarias y los pasivos bursátiles. Véanse Notas 12 y 13.

La Compañía ha celebrado contratos de arrendamiento con un plazo promedio de cuatro años.

Contratos de arrendamiento:

Los cargos mínimos para los siguientes cinco años que establecen los contratos de arrendamiento son los siguientes:

	<u>Valor de los pagos mínimos futuros</u>	
	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
2024	\$ -	\$ 34,757,014
2025	16,696,580	4,409,167
2026	1,382,767	2,334,952
2027	865,881	1,375,154
2028 en adelante	421,027	1,445,194
2029 en adelante	<u>38,511</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 19,696,580</u>	<u>\$ 44,321,481</u>

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

Valor razonable de las cuentas y documentos por cobrar:

Para la medición del valor razonable de las cuentas y documentos por cobrar, se utilizan tasas de mercado en productos similares con otras arrendadoras para el caso específico del producto de arrendamiento. En el caso de los demás productos se utilizan además de arrendadoras, la de algunos bancos. La medición del valor razonable de este concepto es de Nivel 2, ya que utiliza comparativos del mercado.

El equipo de valuación de la Compañía revisa periódicamente los datos de entrada no observables significativos y los ajustes por valuación. Para la determinación del valor razonable, se utiliza la información proporcionada por terceros, como lo son proveedores de precios e indicadores de mercado para respaldar la conclusión de que dichas valuaciones cumplen los requisitos de las NIIF, incluyendo el nivel de jerarquía del valor razonable en el que se deberían clasificar los instrumentos financieros.

La metodología para la generación del valor razonable de las cuentas y documentos por cobrar es el descuento de flujos de efectivo futuros considerando las tasas antes mencionadas sobre productos similares. Los valores de entrada utilizados para la determinación del valor razonable incluyen:

- Tasas de interés aplicables.
- Sobretasas.
- Periodos de pago de interés.

A continuación, se muestra la medición de las cuentas y documentos por cobrar a valor razonable comparada con la valuación a costo amortizado:

<u>31 de diciembre de 2024</u>	<u>Costo amortizado</u>	<u>Valor razonable</u>	<u>Por encima (Por debajo)</u>
Arrendamiento	\$ 17,944,051	\$ 16,769,777	(1,174,274)
Factoraje financiero	163,247	163,247	-
Créditos al consumo para autos	2,259	2,055	(204)
Créditos comerciales para autos	592,501	572,865	(19,636)
Otros créditos	<u>13,781,493</u>	<u>12,333,925</u>	<u>(1,447,568)</u>
Total	<u>\$ 32,483,551</u>	<u>\$ 29,841,869</u>	<u>(2,641,682)</u>
<u>31 de diciembre de 2023</u>	<u>Costo amortizado</u>	<u>Valor razonable</u>	<u>Por encima (Por debajo)</u>
Arrendamiento	\$ 39,320,882	\$ 31,331,852	(\$ 7,989,030)
Factoraje financiero	278,341	278,015	(326)
Créditos al consumo para autos	5,311	5,240	(71)
Créditos comerciales para autos	976,115	966,628	(9,487)
Otros créditos	<u>20,167,071</u>	<u>16,800,195</u>	<u>(3,366,876)</u>
Total	<u>\$60,747,720</u>	<u>\$ 49,381,930</u>	<u>(11,365,790)</u>

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 6 - Administración de riesgos:

Esta nota explica la exposición de la Compañía a los riesgos financieros y cómo estos riesgos podrían afectar su desempeño financiero futuro.

Riesgo	Riesgo proveniente de	Medición	Administración
Riesgo de mercado - tasa de interés	<ul style="list-style-type: none">Deuda a largo plazo con tasas variables.	<ul style="list-style-type: none">Análisis de sensibilidad.Monitoreo de liquidez.	<ul style="list-style-type: none">Swaps de tasa de interés (IRS).
Riesgo de crédito (ver Nota 5)	<ul style="list-style-type: none">Cuentas y documentos por cobrar - Neto.	<ul style="list-style-type: none">Análisis de vencimientos.Determinación de estimaciones crediticias.	<ul style="list-style-type: none">Diversificación de límites de crédito y cuentas y documentos por cobrar.
Riesgo de liquidez	<ul style="list-style-type: none">Préstamos y otros pasivos.	<ul style="list-style-type: none">Pronósticos de flujos de efectivo actualizables.	<ul style="list-style-type: none">Disponibilidad de líneas de crédito comprometidas y líneas de préstamo.

El área de Riesgos de la Compañía es responsable de establecer y supervisar la estructura de gestión de riesgo de la Compañía y en consecuencia desprende responsabilidades a las diversas áreas como tesorería, administración de cartera, contraloría y control interno a través de las políticas aprobadas por el Consejo de Administración.

La Compañía identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha cooperación con sus unidades de gestión. Las políticas de gestión de riesgo de la Compañía son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la Compañía, fijar límites y controles de riesgo adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de estos límites. Se revisan regularmente las políticas y los sistemas de gestión de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades de la Compañía. La Compañía, a través de sus normas y procedimientos de gestión, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el que todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

El Comité de Auditoría de la Compañía supervisa la manera en que la Administración monitorea el cumplimiento de las políticas y los procedimientos de gestión de riesgos y revisa si el marco de gestión de riesgo es apropiado respecto de los riesgos que enfrenta la Compañía. Este comité es asistido por auditoría interna en su rol de supervisión. Auditoría interna realiza revisiones regulares de los controles y procedimientos de gestión de riesgo, cuyos resultados son reportados al Comité de Auditoría.

El Consejo de Administración ha emitido políticas generales relativas a la administración de riesgos financieros, así como políticas sobre riesgos específicos, como: el riesgo cambiario, el riesgo de tasa de interés, el riesgo de crédito, el uso de instrumentos financieros derivados y la inversión de excedentes de liquidez.

La Compañía aplica su política de coberturas para mitigar los riesgos asociados a tipo de cambio y tasa de interés generados por los instrumentos de deuda y deuda senior emitidos, así como los préstamos bancarios adquiridos.

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

IFD:

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 los IFD son los siguientes:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Activo circulante		
Swaps de tasas de interés (IRS) - cobertura de flujos de efectivo	\$ 1,571	\$ 87,764
Activo no circulante		
Swaps de tasas de interés (IRS) - cobertura flujos de efectivo	-	4,641
Total en activo o posición neta	<u>\$ 1,571</u>	<u>\$ 92,405</u>

A continuación, se presentan los valores razonables de los instrumentos financieros derivados, por nivel de jerarquía, así como algunas características para la generación de la medición:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 2</u>
Activos financieros:		
Instrumentos financieros derivados	<u>\$ 1,571</u>	<u>\$ 92,405</u>

Aspectos utilizados para la determinación del valor razonable:

- Para la medición del valor razonable se utiliza la siguiente metodología:
 1. El valor razonable se determina con la metodología estándar de mercado a través del descuento de flujos, considerando las tasas aplicables a cada periodo de intercambio.
 2. Si la tasa de interés es fija, se utiliza directamente.
 3. Si la tasa de interés es variable, se obtiene la tasa forward correspondiente a cada periodo.
- Los datos de entrada utilizados para la determinación del valor razonable incluyen:
 - Curvas nominales libres de riesgo.
 - Curva de Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio.
 - Curva Basis Swaps.
 - Volatilidades observadas.

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

Operaciones contratadas:

Durante los ejercicios 2024 y 2023, no se contrataron IFD. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la pérdida por cambios en el valor razonable en derivados de cobertura a través de otros resultados integrales fue \$ 84,709 y \$ 90,834, respectivamente.

La Dirección realizó la evaluación de la efectividad de la cobertura sobre las transacciones anteriores, los cambios en los términos de la partida cubierta y los términos críticos del instrumento de cobertura no tuvo impactos materiales en la efectividad de la cobertura, ya que los nuevos términos se realizaron bajo la política de cobertura de la Compañía.

Los pasivos cubiertos por los IFD devengan intereses mensualmente. Los efectos derivados de los pagos efectuados en la fecha de pago se reconocen en el estado de resultados.

Los pasivos cubiertos por los IFD devengan intereses mensualmente. Los efectos cambiarios derivados de los pagos efectuados en la fecha de pago se reconocen en el estado de resultados.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 la Compañía no ha otorgado efectivo ni activos financieros como garantía real por los pasivos resultantes de los derivados.

Contabilidad de coberturas:

Los IFD se utilizan sólo para fines de cobertura económica y no como inversiones especulativas. Sin embargo, cuando los IFD no cumplen los criterios de la contabilidad de coberturas, se clasifican como de negociación para fines contables y se contabilizan a su valor razonable con cambios en resultados, dando lugar a una cobertura económica.

Descripción de las relaciones de cobertura:

La Compañía está expuesta al riesgo cambiario, principalmente en lo concerniente al dólar estadounidense en su emisión de Deuda Senior y a los préstamos bancarios en divisas.

El objetivo de cubrir el riesgo cambiario es minimizar la volatilidad del tipo de cambio en los flujos de efectivo de pagos de intereses en dólares.

La política de administración de riesgos es cubrir 100% de los flujos de efectivo esperados de pasivos financieros utilizando una combinación de CCS, CSPRD, IRS y CAP para cubrir su exposición al riesgo de tasa y cambiario.

Efectividad de la cobertura:

La eficacia de la cobertura se determina al inicio de la relación de cobertura y a través de evaluaciones de efectividad prospectivas periódicas para garantizar que exista una relación económica entre la partida cubierta y el instrumento de cobertura.

La relación de cobertura se debe evaluar desde el inicio y durante todas las etapas posteriores, como el periodo de evaluación mínima, a través de la suma de sus flujos descontados, tomando en cuenta las condiciones de mercado actuales y futuras que afectan la valuación. El objetivo es mitigar el riesgo cambiario y la exposición a los intereses donde la Compañía está expuesta al financiamiento de activos, con el fin de proporcionar viabilidad y certidumbre para el arrendamiento, el factoraje financiero y las demás

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

cuentas y documentos por cobrar relacionados con el crédito llevados a cabo por la Compañía, garantizando el control efectivo de la cuenta por cobrar de cobertura financiera.

La Compañía realiza inicialmente una evaluación de la efectividad de los IFD contratados, utilizando el enfoque cualitativo, que es el método de evaluación de efectividad más simple y que no requiere cálculos para evaluar la efectividad de cobertura de manera prospectiva, esperando que la relación de cobertura fuera altamente efectiva si los términos del derivado son idénticos a los términos de la posición primaria, al menos los siguientes términos:

1. Nocional.
2. Fecha de vencimiento.
3. Fecha(s) de pago.
4. Fechas de “reseteo” de tasa de interés.
5. Subyacente(s) como precio, índices, tasas de interés, tipo de cambio, etc.

La razón de cobertura es aquella que resulta de enfrentar los flujos del IFD y los flujos de la partida cubierta. Dicha designación no debe reflejar un desbalance significativo entre las proporciones del instrumento cubierto y el instrumento de cobertura. A este respecto, la Compañía ha adoptado un rango de tolerancia, considerando algunos aspectos, como son:

- i. El mercado financiero mexicano suele presentar alta volatilidad en sus variables fundamentales, incluyendo las que inciden directamente en la valuación de los IFD que tiene la Compañía como lo son tipos de cambio y tasas de interés de mercado local e internacional.
- ii. Debido a que la actividad principal de la Compañía no tiene relación con la compra/venta de IFD, como ocurre en fondos de inversión, hedge funds o mesas de dinero, no puede acceder a los beneficios preferenciales sobre condiciones que permitieran recalibrar las posiciones, por lo que, dado las volatilidades de los indicadores mencionados anteriormente, se considera prudente establecer un rango con base en los históricos documentados por la Compañía.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 los resultados confirman que la efectividad de la cobertura es muy alta.

Riesgo de mercado.

- iii. Tipo de cambio.

La exposición de la Compañía al riesgo cambiario al final del periodo es la siguiente:

	31 de diciembre de	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<u>Exposición al riesgo / Concepto cubierto</u>		
Riesgo de mercado - Tipo de cambio		
Préstamos bancarios en divisas	\$ 890,898	\$ 8,786,051
Deuda internacional en divisas	<u>-</u>	<u>38,100,197</u>
Total	<u>\$ 890,898</u>	<u>\$ 46,886,248</u>

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

iv. Tasa de interés

El principal riesgo relacionado con las tasas de interés de la Compañía se deriva de la deuda con tasas variables. Durante los periodos que concluyeron el 31 de diciembre de 2024 y 2023, los préstamos de tasa de interés variable se denominaron principalmente en pesos mexicanos y dólares estadounidenses.

La exposición de la deuda a cambios en las tasas de interés y sus vencimientos contractuales al cierre de cada periodo de reporte se muestra a continuación:

	31 de diciembre de 2024	% del total de préstamos	31 de diciembre de 2023	% del total de préstamos
Préstamos bancarios a tasas variables:				
Menor a 1 año	\$ 4,183,466	44.40%	\$ 17,334,603	61.13%
Mayor a 1 año	<u>62,294</u>	<u>0.66%</u>	<u>-</u>	<u>0.00%</u>
	<u>4,245,760</u>	<u>45.06%</u>	<u>17,334,603</u>	<u>61.13%</u>
Instrumentos de deuda a tasa variable:				
Menor a 1 año	\$ 4,677,320	49.64%	\$ 6,054,030	24.10%
Mayor a 1 año	<u>498,768</u>	<u>5.30%</u>	<u>1,726,739</u>	<u>6.88%</u>
	<u>5,176,088</u>	<u>54.94%</u>	<u>7,780,769</u>	<u>30.98%</u>
Total	<u>\$ 9,421,848</u>	<u>100.00%</u>	<u>\$ 25,115,372</u>	<u>100.00%</u>

La sensibilidad de los resultados a las fluctuaciones en las tasas de interés se deriva principalmente de los instrumentos financieros con tasas de interés variable denominados como coberturas de flujos de efectivo:

31 de diciembre de 2024	Aumento 50pb	Aumento 25pb	Disminución -25pb	Disminución -50pb
Riesgo de mercado - Tasa de interés Swap de tasa de interés (CCS)	<u>\$ 1,786</u>	<u>\$ 1,679</u>	<u>\$ 1,463</u>	<u>\$ 1,354</u>
31 de diciembre de 2023	Aumento 50pb	Aumento 25pb	Disminución -25pb	Disminución -50pb
Riesgo de mercado - Tasa de interés Swap de tasa de interés (CCS)	<u>\$ 96,755</u>	<u>\$ 94,580</u>	<u>\$ 90,230</u>	<u>\$ 88,056</u>

La utilidad o pérdida es sensible a los ingresos financieros mayores o menores del efectivo y equivalentes de efectivo como resultado de cambios en las tasas de interés.

Instrumentos financieros medidos utilizando la medición del costo amortizado.

La Fase 2 de las modificaciones requiere que, para los instrumentos financieros medidos utilizando la medición del costo amortizado, los cambios en la base para determinar los flujos de efectivo contractuales requeridos por la reforma de la tasa de interés de referencia se reflejen ajustando su tasa de interés efectiva. No se reconoce ninguna ganancia o pérdida inmediata. Este recurso solo es aplicable a los cambios requeridos por la reforma de la tasa de interés de referencia, que es el caso sí, y solo sí, el cambio es necesario como consecuencia directa de la reforma de la tasa de interés de referencia y la nueva base para determinar

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

los flujos de efectivo contractuales es económicamente equivalente a la base anterior (es decir, la base inmediatamente anterior al cambio). Cuando parte o la totalidad de un cambio en la base para determinar los flujos de efectivo contractuales de un activo y pasivo financiero no cumple con los criterios anteriores, el recurso práctico anterior se aplica primero a los cambios requeridos por la reforma de la tasa de interés de referencia, incluida la actualización del instrumento tasa de interés efectiva. Cualquier cambio adicional se contabiliza de la manera normal (es decir, se evalúa para modificación o baja en cuentas, con la modificación resultante de ganancia/pérdida reconocida inmediatamente en utilidad o pérdida cuando el instrumento no se da de baja en cuentas).

Al 31 de diciembre de 2024, la Compañía no mantuvo préstamos bancarios referenciados con tasa SOFR.

Riesgo de crédito.

El riesgo crediticio es administrado a nivel de toda la Compañía. Las Cuentas y documentos por cobrar están sujetos al modelo de pérdida de crédito esperada que se describe en la sección de “Estimación de deterioro de cuentas y documentos por cobrar” en las Notas 3 (b, iv) y 5. En lo concerniente a los bancos e instituciones con las que se pactan operaciones de instrumentos financieros derivados (también conocidas como Contrapartes), las únicas aceptadas son aquellas cuyas calificaciones de riesgo son por lo menos "A". Dichas calificaciones son monitoreadas frecuentemente y reveladas cada que se pacta un nuevo instrumento financiero derivado en los llamados *hedge files* de cada operación. En caso de que una Contraparte sea degradada por debajo del nivel aceptado por la Compañía, no se podrán pactar nuevas operaciones de derivados con ella.

A continuación se presenta las calificaciones disponibles para cada contraparte con las que se tienen relación:

Contraparte	Calificación	Agencia	Escala
Citibanamex	AAA	Moody's	Local

Riesgo de liquidez.

La administración del riesgo de liquidez conlleva el mantener efectivo suficiente e instrumentos negociables, así como la disponibilidad de financiamiento a través de una cantidad adecuada de líneas de crédito para cumplir las obligaciones en la fecha de vencimiento y liquidar las posiciones del mercado.

Los flujos de efectivo proyectados de la Compañía y la información que genera el área de Finanzas está enfocada a supervisar las proyecciones sobre los requerimientos de liquidez y así asegurar que la Compañía tenga suficientes recursos para cumplir con las necesidades operativas y las obligaciones pactadas y evitar el no cumplir sus obligaciones contractuales, mismas que al 31 de diciembre de 2024 y de 2023 se han cumplido satisfactoriamente. Dichas proyecciones consideran los planes de financiamiento a través de deuda, el cumplimiento de las obligaciones contractuales y el cumplimiento de las razones financieras con base en el estado consolidado de situación financiera.

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

A continuación, se analizan los pasivos financieros en grupos de vencimiento, de acuerdo con sus vencimientos contractuales:

31 de diciembre 2024					
Concepto	1 año	> 1 y hasta 3 años	> 3 y hasta 5 años	> 5 años	Flujos de efectivo contractuales
Préstamos bancarios	\$ 5,023,044	\$ 301,065	\$ 434,779	\$ 4,750,818	\$ 10,509,706
Instrumentos de deuda	4,677,320	498,768	-	-	5,176,088
Proveedores	95,329	-	-	-	95,329
Pasivo por arrendamiento	<u>24,625</u>	<u>48,224</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>72,849</u>
Total	<u>\$ 9,820,318</u>	<u>\$ 848,057</u>	<u>\$ 434,779</u>	<u>\$ 4,750,818</u>	<u>\$ 15,853,972</u>

31 de diciembre 2023					
Concepto	1 año	> 1 y hasta 3 años	> 3 y hasta 5 años	> 5 años	Flujos de efectivo contractuales
Préstamos bancarios	\$ 18,075,796	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 18,075,796
Instrumentos de deuda	6,054,030	1,726,739	-	-	7,780,769
Deuda senior	38,100,197	-	-	-	38,100,197
Proveedores	451,405	-	-	-	451,405
Pasivo por arrendamiento	<u>49,834</u>	<u>120,639</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>170,473</u>
Total	<u>\$62,731,262</u>	<u>\$ 1,847,378</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 64,578,640</u>

Administración del Capital.

Los objetivos de la Compañía en relación con la administración del riesgo del capital son:

- Salvaguardar su capacidad para continuar como negocio en marcha.
- Proporcionar rendimientos a los accionistas y beneficios a otras partes interesadas.
- Mantener una estructura de capital óptima para reducir su costo.

Para efectos de mantener o ajustar la estructura de capital, la Compañía puede variar el importe de dividendos a pagar a los accionistas, realizar una reducción de capital, emitir nuevas acciones o vender activos y reducir su deuda.

La Compañía monitorea su estructura de capital con base en las siguientes razones financieras:

- Apalancamiento financiero: Pasivos financieros (excluyendo Bursatilizaciones) /capital total
- Capitalización (portafolio neto): Capital total/ Portafolio neto
- Capitalización (activo total): Capital total/Activo total

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

Las razones financieras al 31 de diciembre de 2024 y 2023 se muestran a continuación:

	31 de diciembre de	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Pasivos financieros (excluyendo Instrumentos de deuda)	\$ 10,509,706	\$ 56,175,993
Capital total	7,019,510	2,388,569
Razón de apalancamiento financiero	1.5x	23.5x
Capital total	\$ 7,019,510	\$ 2,388,569
Cuentas y documentos por cobrar - Neto	17,548,564	52,836,681
Razón de capitalización (c/ Cuentas y documentos por cobrar neto)	40.0%	4.5%
Capital total	\$ 7,019,510	\$ 2,388,569
Activo total	32,708,927	67,859,825
Razón de capitalización (c/ Activo total)	21.5%	3.5%

El 22 de noviembre de 2023, HR Ratings ratificó las calificaciones de "HR D" con revisión en proceso para la Compañía y para su programa de certificados bursátiles de corto plazo. Asimismo, ratificó las calificaciones de HR D (G) con revisión en proceso para las emisiones de deuda senior y bono perpetuo.

Nota 7 - Otros activos:

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 los otros activos están integrados como sigue:

	31 de diciembre de	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Otros activos circulantes:		
Anticipo a proveedores	\$ 370,845	\$275,828
Depósitos en garantía	11,397	9,798
Gastos pagados por anticipado	<u>15,737</u>	<u>17,247</u>
Total de otros activos circulantes	397,979	302,873
Otros activos no circulantes:		
Inversión en compañías asociadas	<u>585,435</u>	<u>743,262</u>
Total	<u>\$ 983,414</u>	<u>\$1,046,135</u>

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

Las inversiones en Compañías asociadas al 31 de diciembre de 2024 y 2023, están integradas como sigue:

	31 de diciembre de	
	2024	2023
<u>Otros activos no circulantes:</u>		
Blue Phnx, S. A. P. I. de C. V.	\$ 80,824	\$ 112,227
Unifin Agente de Seguros y Fianzas, S. A. de C. V.	58,751	121,952
Unidoc JV, S. A. de C. V.	210,484	210,567
Anteris Capital Venture Lending Fund I, L.P. (Anteris CVLF I)	232,017	295,157
Otras inversiones	<u>3,359</u>	<u>3,359</u>
Total	\$ 585,435	\$743,262

La naturaleza y tenencia accionaria de las inversiones en asociadas al 31 de diciembre de 2024 y 2023 se presenta a continuación:

<u>Compañía</u>	<u>Tenencia accionaria</u>
Unifin Agente de Seguros y Fianzas, S. A. de C. V.	49.00%
Unidoc JV, S.A. de C.V. ¹	66.67%
Blue Phnx, S. A. de C. V. ²	50.00%
Anteris Capital Venture Lending Fund I, L.P. ³	56.82%

- ¹ Entidad del sector consumo, de acuerdo con los estatus sociales y acuerdos con los accionistas la Compañía no ejerce control para fines de consolidación.
- ² En diciembre de 2020, la Compañía realizó la adquisición del 50% de acciones ordinarias, nominativas, íntegramente suscritas de Blue Phnx, S. A. P. I. de C. V. (Blue Pnhx), entidad del sector petróleo y gas, de acuerdo con los estatus sociales y acuerdos con los accionistas la Compañía no ejerce control para fines de consolidación.
- ³ En 2022, la Compañía celebró convenios de cesión para adquirir una parte social en Anteris Capital Venture Lending Fund I, L.P., la contraprestación pagada fue de \$ 261,881 y se liquidaron durante los meses de enero y febrero de 2022.

Nota 8 - Activos no circulantes mantenidos para su venta:

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 los activos mantenidos para venta se refieren a los activos adjudicados que están integrados como sigue:

	31 de diciembre de	
	2024	2023
Activos mantenidos para venta:		
Inmuebles	\$ 1,558,465	\$ 2,034,540
Equipo de transporte	<u>273,805</u>	<u>308,964</u>
Total	\$ 1,832,270	\$ 2,343,504

Durante el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2024, la Compañía reclasificó \$450,891 al rubro de activos en garantía.

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 9 - Inmuebles, mobiliario y equipo:

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el rubro de inmuebles, mobiliario y equipo estuvo integrado como:

	Inmueble	Equipo de transporte	Equipo de cómputo	Mobiliario y equipo	Equipo marítimo	Activo por derecho de uso y otros activos	Mejoras a locales arrendados	Total
Periodo terminado el 1 de enero de 2023								
Importe inicial en libros - Neto	\$ -	\$ 35,733	\$ 6,206	\$ 35,418	\$ 3,649,109	\$ 1,520,220	\$ 213,712	\$ 5,932,008
Bajas	\$ -	(\$ 11,189)	\$ -	\$ -	(\$ 5,285,082)	(\$ 799,916)	\$ -	(6,096,187)
Depreciación de bajas	-	22,369	-	-	1,662,342	56,641	-	1,741,352
Cargos por depreciación	-	(32,264)	(5,612)	(7,445)	(26,369)	(339,879)	(18,942)	(430,511)
Importes en libros - Neto	\$ -	(\$ 21,084)	(5,612)	(\$ 7,445)	(\$ 3,649,109)	(\$ 1,083,154)	(\$ 18,942)	(\$ 4,785,346)
Activo arrendado								
Adiciones	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 83,543	\$ -	\$ 83,543
Cargos por depreciación	-	-	-	-	-	(33,618)	-	(33,618)
Importes en libros - Neto	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 49,925	\$ -	\$ 49,925
Costo o valor razonable	\$ -	\$ 58,802	\$ 25,666	\$ 60,047	\$ -	\$ 1,078,970	\$ 249,678	\$ 1,433,162
Depreciación acumulada	-	(39,153)	(25,072)	(32,074)	-	(591,979)	(54,908)	(708,185)
Valor en libros - Neto	\$ -	\$ 14,649	\$ 594	\$ 27,973	\$ -	\$ 486,991	\$ 194,770	\$ 724,977
Al 31 de diciembre de 2023								
Periodo terminado el 31 de diciembre de 2023								
Importe inicial en libros - Neto	\$ -	\$ 14,649	\$ 594	\$ 27,973	\$ -	\$ 486,991	\$ 194,770	\$ 724,977
Adiciones	\$ -	\$ -	\$ 1,636	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1,636
Bajas	-	(29,008)	(10,612)	(43,766)	-	(249,949)	(189,958)	(523,293)
Depreciación de bajas	-	28,380	12,256	23,638	-	533,404	35,980	633,658
Cargos por depreciación	-	(2,479)	(551)	(1,628)	-	(62,832)	(2,986)	(70,476)
Importes en libros - Neto	\$ -	(\$ 3,107)	\$ 2,729	(\$ 21,756)	\$ -	\$ 220,623	(\$ 156,964)	\$ 41,525
Activo arrendado								
Bajas	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	(\$ 378,968)	\$ -	(\$ 378,968)
Depreciación de bajas	-	-	-	-	-	271,116	-	271,116
Cargos por depreciación	-	-	-	-	-	(19,284)	-	(19,284)
Importes en libros - Neto	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	(\$ 127,676)	\$ -	(\$ 127,676)
Costo o valor razonable	\$ -	\$ 24,794	\$ 15,054	\$ 16,281	\$ -	\$ 450,053	\$ 59,720	\$ 565,902
Depreciación acumulada	-	(13,252)	(13,367)	(10,064)	-	(141,231)	(21,914)	(199,828)
Valor en libros - Neto	\$ -	\$ 11,452	\$ 1,687	\$ 6,217	\$ -	\$ 308,822	\$ 37,806	\$ 366,074
Al 31 de diciembre de 2024								

La depreciación registrada en el estado de resultados consolidado al 31 de diciembre de 2024 y 2023 ascendieron a \$526,696 y \$1,117,967, respectivamente.

Bajas y transferencias.

Las bajas del rubro de activo fijo se generan por la venta de los activos durante el periodo o cuando los activos cambian el uso u objetivo, en este caso, estos activos son reclasificados o transferidos a rubros como activos disponibles para la venta o como propiedades de inversión.

El 14 de marzo de 2023, el Conciliador presentó al Juzgado Concursal la solicitud de autorización para la venta del equipo marítimo.

La transacción fue reconocida por el Juzgado Concursal mediante acuerdo del 16 de marzo de 2023. En seguimiento al proceso concursal de reestructura, la Compañía llevó a cabo la venta de la plataforma por \$973,115 (Dls.55,000), dando de baja el costo de adquisición del equipo marítimo por \$5,285,082, su depreciación acumulada por \$1,662,342, cancelando el superávit por valuación de activos reconocido en los otros resultados integrales por \$2,227,327, neto de ISR diferido por \$668,198.

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

Inmuebles como arrendatario.

La Compañía tiene operaciones de arrendamiento como arrendatario relacionadas con la renta de oficinas administrativas para el curso normal de su operación.

Los contratos celebrados entre el 31 de diciembre 2024 y 2023, y que se encuentran vigentes, poseen las siguientes características:

- No tienen opciones de ampliación o de terminación que generen una obligación o modificación en los flujos del contrato.
- No generarán obligaciones adicionales a las rentas normales.
- No contienen pasivos adicionales o rentas variables, que reconocer que afecten los flujos esperados del contrato.
- Existen cláusulas de salvaguarda del activo relacionados mantener las condiciones generales de uso del inmueble que no generan modificaciones a los flujos del contrato.
- No contienen cláusulas de restauración del bien al término del contrato.
- No existen compromisos por valores residuales ni obligaciones de hacer o no hacer.

Al 31 de diciembre 2024 y 2023, no se tienen contratos de arrendamiento en su carácter de arrendatario que comiencen en fecha futura.

Los inmuebles como arrendatario se registran en inmuebles, mobiliario y equipo por el derecho de uso y en proveedores y otras cuentas por pagar a corto y largo plazo, según corresponda, por el pago mínimo de las rentas, los movimientos en el activo son los siguientes:

	31 de diciembre de 2023	Aumento	Disminución	31 de diciembre de 2024
Activo por derecho de uso (inmuebles)	\$ 459,257	\$ -	(\$378,968)	\$ 80,289
(equipo de cómputo)	16,350	-	-	16,350
Depreciación	<u>(290,249)</u>	<u>(19,824)</u>	<u>271,116</u>	<u>(38,957)</u>
Activo por derecho de uso neto				
De su depreciación	<u>\$ 185,358</u>	<u>(\$ 19,824)</u>	<u>(\$107,852)</u>	<u>\$ 57,682</u>

El activo por derecho de uso es una actividad de financiamiento que no requirió intercambio de flujo de efectivo.

Los movimientos de los pasivos por arrendamientos de la Compañía como arrendatarios se muestran a continuación:

	31 de diciembre de 2023	Aumento	Disminución	Intereses	Pago	Efecto por tipo de cambio	31 de diciembre de 2024
Pasivo por arrendamiento	<u>\$ 170,473</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 91,312</u>	<u>\$ 4,139</u>	<u>(\$ 23,519)</u>	<u>\$ 13,069</u>	<u>\$ 72,850</u>

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

Los vencimientos de los pasivos por arrendamiento en su carácter de arrendatario se muestran a continuación:

	31 de diciembre de	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Menos de un año	\$ 28,319	\$ 53,951
Entre uno y cinco años	<u>51,046</u>	<u>139,034</u>
	73,365	192,985
(-) cargos por financiamiento	<u>(6,515)</u>	<u>(22,512)</u>
Total	<u>\$ 72.850</u>	<u>\$ 170.473</u>
Porción de largo plazo registrado en:		
Otras cuentas por pagar	<u>\$ 48.225</u>	<u>\$ 120.639</u>

Nota 10 - Propiedades de inversión:

Las propiedades de inversión incluyen una nave industrial que está otorgada en arrendamiento, inmuebles y terrenos. El arrendamiento es por un periodo no cancelable de cinco años con renovaciones subsecuentes que se negocian con el arrendatario:

	31 de diciembre de	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Inmuebles en arrendamiento operativo	\$ 298,630	\$ 770,083
Inmuebles y terrenos	701	252,487
Depreciación acumulada	<u>(31,148)</u>	<u>(41,852)</u>
Total	<u>\$ 268.183</u>	<u>\$ 980.718</u>

Al 31 de diciembre de 2024, se reclasificaron \$618,765 de propiedades de inversión al rubro activos en garantía.

Al 31 de diciembre de 2023, no se registraron reclasificaciones de propiedades de inversión a otras categorías del activo no circulante.

Los importes reconocidos en resultados asociados con la nave industrial son los siguientes:

	31 de diciembre de	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Ingresos por arrendamientos operativos	<u>\$ 13.309</u>	<u>\$ 10.423</u>

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 11 - Activos intangibles:

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el rubro de activos intangibles estuvo integrado como sigue:

Activos no circulantes:	Software
Importe en libros inicial al 1 de enero de 2023	\$ 255,936
Amortización	<u>(115,192)</u>
Importe en libros final al 31 de diciembre de 2023	\$ 140,744
Importe en libros inicial al 1 de enero de 2024	\$ 140,744
Amortización	<u>(136,575)</u>
Importe en libros final al 31 de diciembre de 2024	\$ 4,169

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Compañía no incurrió en desarrollo de sistemas.

Nota 12 - Préstamos bancarios:

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 los préstamos bancarios están integrados como sigue:

31 de diciembre de 2024									
Entidades	Línea de crédito	Moneda	Capital	Intereses acumulados por pagar	Comisiones y gastos	Total	Tasa de interés	Fecha de vencimiento	Garantía
Corto plazo:									
Nacional Financiera	\$ 4,256,149	MXN	\$ 58,670	\$ -	\$ -	\$ 58,570	Fija	ene-39*	Prendaria
Banamex	2,000,000	MXN	2,000,000	328,828	-	2,328,828	Variable	oct-22	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Bancomext	2,000,000	MXN	52,509	3,111	-	55,620	Fija	sep-34	Prendaria
Bancomext	-	DLS.	14,670	869	-	15,539	Fija	sep-33	Prendaria
BTG	1,128,364	DLS.	599,532	766	-	600,298	Fija	ago-22	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Banco Azteca	3,000,000	MXN	353,234	-	-	353,234	Variable	dic-24*	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Scotiabank WH	750,000	MXN	402,613	133,112	-	535,725	Variable	jul-22	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Scotiabank	1,000,000	MXN	416,489	100,145	-	516,633	Variable	jul-26*	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Santander	1,000,000	MXN	300,515	2,162	-	302,677	Variable	sep-22	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Bank of China	200,000	MXN	116,667	29,702	-	146,369	Variable	may-24*	Cuenta por cobrar de arrendamiento
GM Financial	500,000	MXN	97,212	12,238	-	109,450	Fija	abr-26*	Prendaria
Total			4,412,110	610,934	-	5,023,044			
Largo plazo:									
Nacional Financiera		MXN	4,164,016	-	-	4,164,016	Fija	ene-39*	Prendaria
Banamex		MXN	984,549	-	-	984,549	Fija	sep-34	Prendaria
Bancomext		DLS.	275,061	-	-	275,061	Fija	sep-33	Prendaria
Scotiabank		MXN	62,294	-	-	62,294	Variable	jul-26*	Cuenta por cobrar de arrendamiento
GM Financial		MXN	743	-	-	743	Fija	abr-26*	Prendaria
Total			\$ 5,486,662	\$ -	\$ -	\$ 5,486,662			

* Corresponde al último vencimiento de las disposiciones realizadas en la línea de crédito.

31 de diciembre de 2023									
Entidades	Línea de crédito	Moneda	Capital	Intereses acumulados por pagar	Comisiones y gastos	Total	Tasa de interés	Fecha de vencimiento	Garantía
Nacional Financiera	\$ 3,750,000	MXN	\$ 2,851,821	\$ 138,178	\$ -	\$ 2,989,999	Variable	sep-25*	Cuenta por cobrar factoraje, crédito simple y automotriz
Nacional Financiera	-	DLS.	703,079	17,894	-	720,973	Variable	nov-30*	Cuenta por cobrar factoraje, crédito simple y automotriz
Banamex	2,000,000	MXN	2,000,000	339,125	-	2,339,125	Variable	oct-22	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Bladex 2	1,936,149	DLS.	1,689,350	99,393	-	1,788,743	Variable	ago-24*	Quirografaria
Proparco 1	1,258,496	DLS.	1,098,077	61,064	-	1,159,141	Variable	mar-27*	Quirografaria
Nomura	1,192,909	DLS.	982,292	39,518	-	1,021,810	Variable	abr-24*	Quirografaria
Nomura 2	664,708	DLS.	547,349	24,441	-	571,790	Variable	abr-24*	Quirografaria
Bancomext	2,000,000	MXN	1,050,788	133,184	-	1,183,972	Variable	sep-28*	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Bancomext	-	DLS.	206,551	13,866	-	220,417	Variable	nov-30*	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Bancomext	-	DLS.	43,639	2,309	-	45,948	Fija	abr-26*	Cuenta por cobrar de arrendamiento
BTG	1,128,364	DLS.	587,438	844	-	588,282	Fija	ago-22	Quirografaria
Eco-Business Fund	923,207	DLS.	760,208	30,199	-	790,407	Variable	jun-26*	Quirografaria
Banco Azteca	3,000,000	MXN	419,915	612	-	420,527	Variable	dic-24*	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Scotiabank WH	750,000	MXN	500,000	83,146	-	583,146	Variable	jul-22	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Scotiabank BI	500,000	MXN	500,000	24,652	-	524,652	Variable	jul-22	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Scotiabank	1,000,000	MXN	483,158	67,305	-	550,463	Variable	jul-26*	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Barclays	1,384,810	DLS.	380,104	18,160	-	398,264	Variable	sep-22	Quirografario
Banamex	387,230	DLS.	337,870	22,468	-	360,338	Variable	sep-22	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Blue Orchard	657,861	DLS.	319,997	12,098	-	332,095	Variable	feb-24*	Quirografaria
Blue Orchard 2	225,673	DLS.	173,750	9,199	-	182,949	Variable	ago-25*	Quirografaria
Blue Orchard 3	205,157	DLS.	168,935	6,926	-	175,861	Variable	nov-25*	Quirografaria
Santander	1,000,000	MXN	348,818	58,117	-	406,935	Variable	sep-22	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Deutsche Bank	861,659	DLS.	177,382	9,031	-	186,413	Variable	sep-22	Quirografaria
Responsability	256,446	DLS.	63,351	2,754	-	66,105	Variable	oct-22	Quirografaria
Responsability 2	205,157	DLS.	168,935	7,580	-	176,515	Variable	dic-22	Quirografaria
Bank of China	200,000	MXN	116,667	14,651	-	131,318	Variable	may-24*	Cuenta por cobrar de arrendamiento
GM Financial	500,000	MXN	97,955	9,008	-	106,963	Fija	abr-26*	Prendaria
Keb Hana 2 2	50,000	MXN	50,000	2,645	-	52,645	Variable	feb-23	Quirografaria
Total			\$ 16,827,429	\$ 1,248,367	\$ -	\$ 18,075,796			

* Corresponde al último vencimiento de las disposiciones realizadas en la línea de crédito.

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

Las obligaciones de hacer y no hacer de estos nuevos financiamientos no afectan las condiciones pactadas previamente.

Por los periodos que concluyeron el 31 de diciembre de 2024 y 2023, los intereses cargados a gastos de los préstamos bancarios ascendieron a \$861,408 y \$1,112,550, respectivamente.

Valor razonable de los préstamos bancarios:

Para efectos de la medición del valor razonable de los Préstamos bancarios se considera lo siguiente:

- El nivel de jerarquía de valor razonable los instrumentos se consideran Nivel 2.
- Para la medición del valor razonable se utiliza la metodología estándar a través del descuento de flujos de efectivo futuros.
- Los valores de entrada utilizados para la determinación del valor razonable incluyen:
 - Tasas de interés aplicables.
 - Sobretasas.
 - Periodos de pago de interés.
 - Curvas nominales libres de riesgo.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 la Compañía no ha generado transferencias entre niveles de la jerarquía del valor razonable.

Los pasivos financieros a valor razonable comparada con la valuación a costo amortizado:

	<u>31 de diciembre de 2024</u>		<u>31 de diciembre de 2023</u>	
	<u>Costo</u>	<u>Valor</u>	<u>Costo</u>	<u>Valor</u>
	<u>amortizado</u>	<u>razonable</u>	<u>amortizado</u>	<u>razonable</u>
Préstamos bancarios	<u>\$10,509,706</u>	<u>\$ 13,510,212</u>	<u>\$ 18,075,796</u>	<u>\$ 19,343,183</u>

Principales obligaciones contractuales:

Algunos de los contratos de préstamo incluyen diferentes obligaciones contractuales que requieren cumplir con ciertas razones financieras de capitalización, apalancamiento, cuentas y documentos por cobrar vencidas, y cobertura de deuda. Como se explica en la Nota 1, el 8 de agosto de 2022 la Compañía tomó la decisión de no hacer el pago de capital e intereses de sus pasivos financieros a partir de esa fecha y durante el periodo necesario para negociar acuerdos con sus acreedores en relación con una reestructura estratégica, de manera ordenada y consensuada lo que deriva en incumplimiento de sus obligaciones contractuales.

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 13 - Instrumentos de deuda y deuda senior:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Corto plazo:		
Deuda senior	\$ -	\$ 36,356,247
Deuda senior (intereses acumulados)	-	1,743,950
Total de deuda senior *	-	38,100,197
Instrumentos de deuda:		
Estructura privada (intereses acumulados)	57,514	70,448
Estructura privada	4,619,806	5,983,582
Total de instrumentos de deuda	4,667,320	6,054,030
Total a corto plazo	\$ 4,667,320	\$ 44,154,227

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Largo plazo:		
Instrumentos de deuda:		
Estructura privada	\$ 498,768	\$ 1,726,739
Total de instrumentos de deuda y deuda senior	\$ 5,176,088	\$ 45,880,966

* El saldo de la deuda senior disminuyó en \$38,100,197 o 100.0%, debido a su capitalización en los términos del Convenio Concursal, según se explica en la Nota 1.b.

La exposición de la Compañía a diversos riesgos asociados con los instrumentos financieros se describe en la Nota 6.

Deuda Senior.

i. Bonos emitidos en mercados extranjeros:

- a. El 25 de enero de 2021 la Compañía concluyó una oferta y colocación privada en la forma de pagarés preferentes en mercados extranjeros, en relación con la regla 144 A y la Regulación S de la Ley de Valores de 1933 de Estados Unidos, así como las regulaciones aplicables en los países en los que se realizó la oferta. Los costos de transacción ascendieron a \$ 437,743.

- Importe emitido: Dls. 400,000. (\$ 8,206,280).
- Tasa anual pactada: 9.875%.
- Exigible al vencimiento: 8 años (vencimiento en enero de 2029).
- Intereses pagaderos semestralmente durante la vigencia del Bono.
- Lugar de listado de emisión del Bono: Luxemburg Stock Exchange.
- Calificaciones otorgadas: BB- / BB / HR BBB - (Standard & Poor's, Fitch Ratings y HR Ratings).
- Garantes: Unifin Credit y Unifin Autos.

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

- b. El 8 de agosto de 2019 la Compañía concluyó una oferta y colocación privada en la forma de pagarés preferentes en mercados extranjeros, en relación con la regla 144 A y la Regulación S de la Ley de Valores de 1933 de Estados Unidos, así como las regulaciones aplicables en los países en los que se realizó la oferta.

- Importe emitido: Dls. 200,000. (\$ 3,774,540).
- Tasa anual pactada: 7.000%.
- Exigible al vencimiento: 3 años (vencimiento en agosto de 2022).
- Intereses pagaderos semestralmente durante la vigencia del Bono.
- Lugar de listado de emisión del Bono: Luxemburg Stock Exchange.
- Calificaciones otorgadas: BB / BB / HR BBB - (Standard & Poor's, Fitch Ratings y HR Ratings).
- Garantes: Unifin Credit y Unifin Autos.

El 31 de mayo de 2022, la Compañía concluyó un acuerdo con los tenedores de la deuda senior con vencimiento en agosto de 2022, para extender su vencimiento a mayo de 2024.

- c. El 11 de julio de 2019 la Compañía concluyó una oferta y colocación privada en la forma de pagarés preferentes en mercados extranjeros, en relación con la regla 144 A y la Regulación S de la Ley de Valores de 1933 de Estados Unidos, así como las regulaciones aplicables en los países en los que se realizó la oferta.

- Importe emitido: Dls. 450,000 (\$ 8,492,715).
- Tasa anual pactada: 8.375%.
- Exigible al vencimiento: 9 años (vencimiento en enero de 2028).
- Intereses pagaderos semestralmente durante la vigencia del Bono.
- Lugar de listado de emisión del Bono: Luxemburg Stock Exchange.
- Calificaciones otorgadas: BB / BB / HR BBB - (Standard & Poor's, Fitch Ratings y HR Ratings).
- Garantes: Unifin Credit y Unifin Autos.

- d. El 8 de febrero de 2018 la Compañía concluyó una oferta y colocación privada en la forma de pagarés preferentes en mercados extranjeros, en relación con la regla 144 A y la Regulación S de la Ley de Valores de 1933 de Estados Unidos, así como las regulaciones aplicables en los países en los que se realizó la oferta.

- Importe emitido: Dls.300,000 (\$ 5,661,810).
- Tasa anual pactada: 7.375%.
- Exigible al vencimiento: 8 años (vencimiento en febrero de 2026).
- Intereses pagaderos semestralmente durante la vigencia del Bono.
- Lugar de listado de emisión del Bono: Luxemburg Stock Exchange.
- Calificaciones otorgadas: BB / BB / HR BBB - (Standard & Poor's, Fitch Ratings y HR Ratings).
- Garantes: Unifin Credit y Unifin Autos.

- e. El 10 de mayo de 2017 la Compañía concluyó una oferta y colocación privada en la forma de pagarés preferentes en mercados extranjeros, en relación con la regla 144 A y la Regulación S de la Ley de Valores de 1933 de Estados Unidos, así como las regulaciones aplicables en los países en los que se realizó la oferta.

- Importe emitido: Dls.450,000 (\$ 8,492,715).
- Tasa anual pactada: 7.000%.
- Exigible al vencimiento: 7.8 años (con vencimiento en enero de 2025).

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

- Intereses pagaderos semestralmente durante la vigencia del Bono.
 - Lugar de listado de emisión del Bono: Luxemburg Stock Exchange.
 - Calificaciones otorgadas: BB / BB / HR BBB - (Standard & Poor's, Fitch Ratings).
 - Garantes: Unifin Credit y Unifin Autos.
- f. El 22 de septiembre de 2016 la Compañía concluyó una oferta y colocación privada en la forma de pagarés preferentes en mercados extranjeros, en relación con la regla 144-A y la Regulación S de la Ley de Valores de 1933 de Estados Unidos, así como las regulaciones aplicables en los países en los que se realizó la oferta.
- Importe emitido: Dls.400,000 (\$ 7,549,080).
 - Tasa anual pactada: 7.250%.
 - Exigible al vencimiento: 7 años (con vencimiento en septiembre de 2023).
 - Intereses pagaderos semestralmente durante la vigencia del Bono.
 - Lugar de listado de emisión del Bono: Luxemburg Stock Exchange.
 - Calificaciones otorgadas: BB / BB / HR BBB - (Standard & Poor's, Fitch Ratings).
 - Garantes: Unifin Credit y Unifin Autos.

Durante el ejercicio 2024 y 2023, no se realizaron redenciones de deuda senior.

ii. Emisión de certificados bursátiles:

El 23 de febrero de 2022 la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) autorizó mediante oficio 153/2322/2022, un programa de emisión de certificados bursátiles de corto plazo a través de la BMV. De acuerdo con los suplementos de emisión, los certificados bursátiles son quirografarios, por lo que no tienen garantía específica, siendo las características especiales de dicho programa las siguientes:

- El monto autorizado es de \$ 4,000,000 o su equivalente en dólares o unidades de inversión, tomando como referencia el valor de éstas en cada fecha de emisión con carácter revolvente.
- El plazo para efectuar emisiones de certificados bursátiles al amparo del programa será de 5 años contados a partir de la fecha de autorización.
- El monto, tasa y vencimiento de cada emisión será determinado por la Compañía, sin exceder del monto autorizado y el plazo antes señalado.

El 28 de julio de 2022 la Compañía llevó a cabo la cuarta emisión al amparo del programa autorizado por la CNBV por \$ 200,000 representados por 2,000,000 de certificados bursátiles con la clave de pizarra "UNIFIN 00422".

El 1 de junio de 2022 la Compañía llevó a cabo la tercera emisión al amparo del programa autorizado por la CNBV por \$ 80,000 representados por 800,000 de certificados bursátiles con la clave de pizarra "UNIFIN 00322". La liquidación de la emisión se realizó el 27 de julio de 2022 conforme a las condiciones establecidas en el prospecto de emisión.

El 5 de mayo de 2022 la Compañía llevó a cabo la segunda emisión al amparo del programa autorizado por la CNBV por \$ 120,000 representados por 1,200,000 de certificados bursátiles con la clave de pizarra "UNIFIN 00222". La liquidación de la emisión se realizó el 28 de julio de 2022 conforme a las condiciones establecidas en el prospecto de emisión.

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

El 25 de febrero de 2022 la Compañía llevó a cabo la primera emisión al amparo del programa autorizado por la CNBV por \$ 3,000,000 representados por 30,000,000 de certificados bursátiles con la clave de pizarra “UNIFIN 00122”.

Para los ejercicios que concluyeron el 31 de diciembre de 2023 y 2022, los intereses cargados a resultados por concepto de deuda senior ascendieron a \$ 805,884 y \$ 5,230,244, respectivamente.

Compromisos de la deuda senior.

La deuda senior impone ciertas condiciones a la Compañía que limitan su capacidad para incurrir en deuda adicional, crear gravámenes, pagar dividendos, realizar ciertas inversiones, reducir su capital accionario, entre otros. Esto también establece que la Compañía y subsidiarias pueden fusionar o disponer, en parte o en su totalidad, de sus activos si la operación respectiva cumple ciertos requerimientos; establece requerimientos mínimos para llevar a cabo bursatilizaciones de carteras y limitan la capacidad de la Compañía para celebrar operaciones con partes relacionadas.

Como se explica en la Nota 1, el 8 de agosto de 2022 la Compañía tomó la decisión de no hacer el pago de capital e intereses de sus pasivos financieros a partir de esa fecha y durante el periodo necesario para negociar acuerdos con sus acreedores en relación con una reestructura estratégica, de manera ordenada y consensuada lo que deriva en incumplimiento de sus obligaciones contractuales.

Instrumento de deuda.

Estructuras privadas.

El 10 de junio de 2022 la Compañía, en su carácter de fideicomitente y segundo fideicomisario, celebró un Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Transferencia de Propiedad “F/3905” (Fideicomiso), con CI Banco, S. A. como fiduciario (CI Banco) y Credit Suisse, AG Cayman Islands Branch (Credit Suisse), como primer fideicomisario, a través del cual los derechos de cobranza de las cuentas por cobrar de arrendamiento (capital fideicomitado) se ceden para garantizar el pago de retiros de efectivo de la línea de crédito revolvente, el primer tramo (Grupo I) asciende a \$ 5,484,590, contratada por CI Banco con Credit Suisse el 16 de junio de 2022.

El segundo tramo de la línea de crédito (Grupo II) se dispuso el 28 de julio de 2022 por \$ 251,253.

El 22 de abril de 2021 la Compañía, en su carácter de fideicomitente y segundo fideicomisario, celebró un Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Transferencia de Propiedad “F/3581” (Fideicomiso), con CI Banco, S. A. como fiduciario (CI Banco) y Banco Nacional de México, S. A. (Banamex), como primer fideicomisario, a través del cual los derechos de cobranza de las cuentas por cobrar de arrendamiento (capital fideicomitado) se ceden para garantizar el pago de retiros de efectivo de la línea de crédito revolvente que asciende a \$ 3,000,000, respectivamente, contratada por CI Banco con Banamex en esa misma fecha.

El 14 de marzo de 2019 la Compañía, en su carácter de fideicomitente y segundo fideicomisario, celebró un Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Transferencia de Propiedad “F/18247-6” (Fideicomiso), con Banco Nacional de México, S. A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria como fiduciario (Banamex) y Banco Santander México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México (Santander), como primer fideicomisario, a través del cual los derechos de cobranza (capital fideicomitado) se ceden para garantizar el pago de retiros de efectivo de la línea de crédito revolvente que asciende a \$ 2,500,000, respectivamente, contratada por Banamex con Santander en esa misma fecha.

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

El 10 de junio de 2021 el plazo inicial sobre la línea de crédito revolvente que ascendía a \$ 2,500,000, se amplió y el spread de la tasa aumentó en 60 pbs. Las condiciones actuales, son las siguientes:

- Importe emitido: \$ 2,500,000.
- Tasa anual pactada: TIE + 280 pbs.
- Periodo de revolvencia: 2 años.
- Periodo de amortización: comienza después de dos años y finaliza el 30 de junio de 2027.
- Intereses pagaderos mensualmente durante la vigencia.

El 30 de noviembre de 2012 la Compañía, en su carácter de fideicomitente y segundo fideicomisario, celebró un Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Transferencia de Propiedad "F/1355" (Fideicomiso), con Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero como fiduciario, (Invex) y Scotiabank Inverlat, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat (Scotiabank), como primer fideicomisario, a través del cual los derechos de cobro (capital fideicomitado) se ceden para garantizar el pago de retiros de efectivo de la línea de crédito revolvente que asciende a \$ 2,250,000 (importe de la línea de crédito al 31 de diciembre de 2019) contratada por Invex con Scotiabank en la misma fecha.

El 26 de julio de 2019 las condiciones iniciales sobre la línea de crédito revolvente que ascendía a \$ 2,250,000, fueron modificadas, realizando un incremento en la línea por \$ 250,000 adicionales, quedando un importe de \$ 2,500,000 al 31 de diciembre de 2020. Asimismo, como parte de las modificaciones el plazo se amplió y el spread de la tasa bajo en 20 pbs. Las condiciones actuales, son las siguientes:

- Importe emitido: \$ 2,500,000.
- Tasa anual pactada: TIE + 200 pbs.
- Periodo de revolvencia: 2 años.
- Periodo de amortización: comienza después de dos años y finaliza el 14 de julio de 2025.
- Intereses pagaderos mensualmente durante la vigencia.

El 19 de julio de 2021 las condiciones iniciales sobre la línea de crédito revolvente que ascendía a \$ 2,500,000, fueron modificadas, realizando un incremento en la línea por \$ 500,000 adicionales, quedando un importe de \$ 3,000,000 al 31 de diciembre de 2021. Asimismo, como parte de las modificaciones el plazo se amplió y el spread de la tasa bajo en 20 pbs. Las condiciones actuales, son las siguientes:

- Importe emitido: \$ 3,000,000.
- Tasa anual pactada: TIE + 200 pbs.
- Periodo de revolvencia: 2 años.
- Periodo de amortización: comienza después de dos años y finaliza el 21 de junio de 2027.
- Intereses pagaderos mensualmente durante la vigencia.

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

Durante el ejercicio 2024 la Compañía realizó las siguientes amortizaciones de las estructuras:

<u>Identificador</u>	<u>No. de fideicomiso</u>	<u>Amortización</u>
Privada Credit Suisse I	F/3905	\$ 551,008
Privada Credit Suisse II	F/3905	88,444
Privada Banamex	F/3581	516,350
Privada Santander	F/182476	616,194
Privada Scotiabank	F/1355	819,751
		<u>\$ 2,591,747</u>

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 las estructuras privadas están integradas como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u>		<u>Moneda</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Tasa</u>	<u>Tipo</u>
	<u>2024</u>	<u>2023</u>				
Invex / Scotiabank	\$ 556,438	\$ 1,376,188	MXN	21/jun/27	TIIE + 2.00	Cobranza
Banamex / Santander	4,899	621,094	MXN	30/jun/27	TIIE + 2.80	Cobranza
CI Banco / Banamex	1,098,768	1,615,118	MXN	22/abr/29	TIIE + 3.50	Cobranza
CI Banco / Credit Suisse I	3,399,553	3,950,562	MXN	20/jun/24	Variable+ 5.50	Cobranza
CI Banco / Credit Suisse II	<u>58,916</u>	<u>147,360</u>	MXN	20/jun/24	Variable+ 6.50	Cobranza
Subtotal	5,118,574	7,710,322				
Intereses devengados	<u>57,514</u>	<u>70,447</u>				
	<u>\$ 5,176,088</u>	<u>\$ 7,780,769</u>				

Para los ejercicios que concluyeron el 31 de diciembre de 2024 y 2023, los intereses cargados a resultados por concepto de instrumentos de deuda ascendieron a \$1,334,033 y \$1,774,712, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, las cesiones de los derechos de cobranza ascienden a \$12,701,087 y \$13,342,868, respectivamente.

La Compañía ha celebrado con Invex, Banamex y CI Banco contratos de administración, comisión mercantil y depósito, para llevar a cabo la administración de los derechos de cobro.

Compromisos de los instrumentos de deuda:

Los instrumentos de deuda contiene acuerdos que limitan la capacidad de la Compañía y la de las subsidiarias para hacer ciertos pagos de dividendos, redimir capital social y hacer ciertas inversiones, transferir y vender activos, participar en bursatilización de arrendamiento y transacciones de cuentas por cobrar por menos del valor de mercado, firmar contratos que limitarían la capacidad de las subsidiarias para pagar dividendos o hacer distribuciones, crear gravámenes, llevar a cabo una consolidación, fusión o la venta de activos y llevar a cabo transacciones con afiliadas, cada una de las cuales está sujeta a ciertas condiciones y/o exclusiones.

Como se explica en la Nota 1, el 8 de agosto de 2022 la Compañía tomó la decisión de no hacer el pago de capital e intereses de sus pasivos financieros a partir de esa fecha y durante el periodo necesario para negociar acuerdos con sus acreedores en relación con una reestructura estratégica, de manera ordenada y consensuada lo que deriva en incumplimiento de sus obligaciones contractuales.

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

Valor razonable de los instrumentos de deuda y deuda senior:

Para efectos de la medición del valor razonable de los Instrumentos de deuda y Deuda senior se considera lo siguiente:

- El nivel de jerarquía de valor razonable se considera Nivel 2.
- Para la medición del valor razonable se utiliza la información pública disponible a través de proveedores de información financiera. En caso de no encontrar información en estas fuentes, se utiliza la metodología estándar a través del descuento de flujos de efectivo futuros.
- Los valores de entrada utilizados para la determinación del valor razonable incluyen:
 - Tasas de interés aplicables.
 - Sobretasas.
 - Periodos de pago de interés.
 - Curvas nominales libres de riesgo.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 la Compañía no ha generado transferencias entre niveles de la jerarquía del valor razonable.

Las técnicas de valuación utilizadas para la medición del valor razonable de los instrumentos financieros incluyen:

- El uso de precios de mercado cotizados o cotizaciones de agentes para instrumentos similares.
- Análisis de flujos de efectivo descontados.

Los pasivos financieros a valor razonable comparada con la valuación a costo amortizado:

	<u>31 de diciembre de 2024</u>		<u>31 de diciembre de 2023</u>	
	<u>Costo amortizado</u>	<u>Valor razonable</u>	<u>Costo amortizado</u>	<u>Valor razonable</u>
Instrumentos de deuda	\$ 5,176,088	\$ 5,287,018	\$ 7,780,769	\$ 9,370,835
Deuda senior	-	-	38,100,197	45,739,937

Conciliación pasivos por actividades de financiamiento por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023:

	<u>Préstamos Bancarios</u>	<u>Deuda senior</u>	<u>Instrumentos de deuda</u>	<u>Bono perpetuo*</u>	<u>Total</u>
Saldos al 1 de enero de 2024	\$ 18,075,796	38,100,197	7,780,769	4,531,330	68,488,092
Cambios de los flujos de efectivo					
Pagos de préstamos	(363,319)	-	(2,591,747)	-	(2,955,066)
Total cambios de los flujos de efectivo	(363,319)	-	(2,591,747)	-	(2,955,066)
Otros cambios					
Efecto neto por la baja de pasivos	1,974,896	7,625,730	-	(4,531,330)	5,069,296
Efecto de cambios por fluctuaciones cambiarias	75,961	-	-	-	75,961

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

Gasto por intereses	861,408	-	1,334,033	-	2,195,441
Intereses pagados	(552,295)	-	(1,346,967)	-	(1,899,262)
Capitalización de pasivos	(7,697,087)	(36,804,965)	-	-	(44,502,052)
Provisión (Nota 15)	(1,554,906)	(7,435,056)	-	-	(8,989,962)
Transacciones con accionistas (Nota 16)	(310,748)	(1,485,906)	-	-	(1,796,654)
Total otros cambios	(7,202,771)	(38,100,197)	(12,934)	(4,531,330)	(49,847,232)
Saldos al 31 de diciembre de 2024	\$ 10,509,706	-	5,176,088	-	15,685,794

La Nota 16 a los estados financieros consolidados describe el aumento de capital social aprobado por la Asamblea General de Accionistas bajo los términos del Convenio Concursal.

Como parte del proceso de Sentencia de Reconocimiento, la Compañía reconoció pasivos con los Acreedores Comunes Reconocidos por un valor de \$56,751,736, dicho monto era distinto al valor en libros, lo que derivó en una baja de los pasivos originales de los Préstamos Bancarios sin garantía, Deuda Senior, Proveedores y el Bono Perpetuo, el efecto neto de esta baja de pasivos es de un gasto de \$5,443,102 (\$5,069,296 correspondientes a los pasivos financieros detallados en el cuadro anterior y \$373,806 correspondiente a proveedores).

Se capitalizó una parte de estos pasivos por un importe de \$45,679,679 (\$44,502,052 correspondientes a los pasivos financieros detallados en el cuadro anterior y \$1,177,627 correspondiente a proveedores).

Se asumió un pasivo \$9,227,858 correspondiente a la Provisión detallada en la Nota 15. (\$8,989,963 correspondientes a los pasivos financieros incluidos en la tabla anterior y \$237,895 correspondiente a proveedores).

La diferencia entre el pasivo dado de baja de \$56,751,736, la provisión asumida y el importe reconocido en capital, cuyo monto es de \$1,844,199 (\$1,796,655 correspondientes a los pasivos financieros detallados en la tabla anterior y \$47,564 correspondiente a proveedores), fue reconocida en el capital contable como una transacción con accionistas debido a la capitalización en nuevas acciones de la Compañía de los créditos comunes reconocidos como parte de lo acordado en el Convenio Concursal, que surtió efectos desde el 30 de enero del 2024.

		Préstamos Bancarios	Deuda senior	Instrumentos de deuda	Bono perpetuo*	Total
Saldos al 1 de enero de 2023	\$	19,431,747	42,160,985	11,472,497	4,531,330	77,596,559
Cambios de los flujos de efectivo						
Pagos de préstamos		(1,171,370)	-	(3,894,058)	-	(5,065,428)
Total cambios de los flujos de efectivo		(1,171,370)	-	(3,894,058)	-	(5,065,428)
Otros cambios						
Efecto de cambios por fluctuaciones cambiarias		(1,101,319)	(4,866,672)	-	-	(5,967,991)
Gasto por intereses		1,112,550	805,884	1,774,712	-	3,693,146
Intereses pagados		(195,812)	-	(1,572,382)	-	(1,768,194)
Total otros cambios		(184,581)	(4,060,788)	202,330	-	(4,043,039)
Saldos al 31 de diciembre de 2023	\$	18,075,796	38,100,197	7,780,769	4,531,330	68,488,092

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 14 - Proveedores y otras cuentas por pagar:

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 las otras cuentas por pagar están integradas como sigue:

	31 de diciembre de	
	2024	2023
Proveedores	\$ 95,329	\$ 451,405
Otras cuentas por pagar	168,870	103,851
Depósitos en garantía	630,704	616,754
Impuestos y contribuciones por pagar	94,341	100,533
Pasivo por arrendamiento	<u>24,625</u>	<u>49,834</u>
Total a corto plazo	<u>1,013,869</u>	<u>1,322,377</u>
Beneficios a empleados	25,022	50,376
Pasivo por arrendamiento	48,225	120,639
Otras cuentas por pagar	<u>-</u>	<u>21,102</u>
Total a largo plazo	<u>73,247</u>	<u>192,117</u>
Total de proveedores y otras cuentas por pagar	<u>\$ 1,087,116</u>	<u>\$ 1,514,494</u>

Nota 15 - Provisiones:

Al 31 de diciembre de 2024, la provisión para las distribuciones de efectivo provenientes de la monetización de los activos del FCFR se integra como sigue:

Corto plazo	\$ 172,291
Largo plazo	<u>8,744,216</u>
Saldo al 31 de diciembre 2024:	<u>\$ 8,916,507</u>

El movimiento de la provisión del período se integra de la siguiente manera:

Saldo al 1 de enero de 2024:	\$ -
(+) Incrementos en la reserva	9,227,858
(-) Cobranza	(111,566)
(-) Revaluación	<u>(199,785)</u>
Saldo al 31 de diciembre 2024:	<u>\$ 8,916,507</u>

No existe obligación legal de la Compañía a favor de los Acreedores Comunes Reconocidos distinta a la prevista en el Convenio Concursal (lo cual libera a la Compañía de pagar a los Acreedores Comunes Reconocidos los montos adeudados previos al Concurso Mercantil conforme a lo prevista en el Convenio Concursal).

Esta provisión es reconocida ya que existe una obligación constructiva, debido a que la Compañía supervisará las distribuciones de efectivo a favor de los Acreedores Comunes Reconocidos (como beneficiarios bajo los Fideicomisos, o sus cesionarios) según lo indique el comité técnico del FCFR, de conformidad con el contrato de Fideicomiso de Control de Flujos y Reservas y el Convenio Concursal. Esta provisión está limitada al monto de los flujos de efectivo estimados a recuperarse de la monetización de los

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

Activos de FCFR (en beneficio exclusivo de los otrora acreedores comunes reconocidos bajo el Convenio Concursal que actúan en el nuevo fideicomiso como fideicomisarios en primer lugar, directa o indirectamente), en el entendido de que cualquier excedente o deficiencia de recuperación proveniente del FCFR será a cuenta de los beneficiarios bajo el FCFR sin alguna obligación de carácter legal en contra de la Compañía ni con recurso alguno adicional en contra de la Compañía.

Los flujos de efectivo estimados son determinados por la Compañía netos de deterioro, y su recuperación, a favor de los beneficiarios bajo el FCFR, se estima que ocurrirá en un período de febrero de 2024 a diciembre de 2030, y cuyo valor presente es determinado utilizando una tasa de descuento efectiva estimada.

Los flujos de caja estimados son determinados por un importe neto de deterioro por la Compañía, y su recuperación, a favor de los beneficiarios del FCFR, se estima que se producirá a partir de febrero de 2024 y hasta que los activos del FCFR se moneticen en su totalidad o el deterioro de los mismos se materialice. Esta provisión es revisada regularmente a medida que se obtiene nueva información y se ajusta en cada fecha de reporte.

Nota 16 - Capital contable:

i. Capital social.

El 29 de enero de 2024, la Asamblea General de Accionistas de la Compañía acordó: i) la dilución de todas las anteriores acciones en circulación antes de la Asamblea para representar el 10% del nuevo capital social, ii) aumentar el capital social, en su parte variable, en \$45,679,679, con la emisión de 3,598,063,816 acciones, sin expresión de valor nominal, mediante la capitalización de los anteriores pasivos comunes mencionados en la nota de eventos relevantes (y conforme a lo previsto en el Convenio Concursal), y iii) un split inverso de acciones utilizando un factor de conversión de una nueva acción por cada diez existentes.

Después de los acuerdos antes mencionados, el capital social al 31 de diciembre de 2024 y 2023 estuvo integrado como sigue:

	<u>Número de acciones</u>		<u>Importe</u>	
	<u>31 de diciembre de</u>		<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Capital fijo Serie "A"	320,000	320,000	\$ 1,000	\$ 1,000
Capital variable Serie "A" *	<u>449,437,977</u>	<u>484,980,000</u>	<u>45,353,500</u>	<u>1,082,892</u>
Total	<u>449,757,977</u>	<u>485,300.00</u>	<u>\$45,354,500</u>	<u>\$ 1,083,892</u>

* Incluyen los gastos por emisión, colocación y registro de acciones de \$ 144,258.

- El capital social mínimo fijo y la parte variable del capital social de la Sociedad estarán representados por acciones de la Serie "A".
- El capital social está integrado por acciones comunes nominativas sin expresión de valor nominal. Todas las acciones están totalmente suscritas y pagadas. La parte variable del capital accionario es ilimitada. Todas las acciones ordinarias le otorgan a sus tenedores derechos igualitarios y conllevan obligaciones igualitarias.

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

c. Los accionistas titulares de las acciones representativas de la parte variable del capital social no tendrán derecho de retiro en términos del artículo 50 (cincuenta) de la Ley del Mercado de Valores.

Durante los ejercicios 2024 y 2023, los accionistas no decretaron dividendos a sus tenedores de acciones.

El 29 de enero de 2024, la Asamblea de Accionistas aprobó la constitución de una reserva de acciones que se mantendrá en tesorería para poder hacer frente, en la medida necesaria y sujeto a la aprobación del director de la Compañía, al futuro plan de incentivos conforme a lo previsto en el Convenio Concursal.

ii. Bono perpetuo.

El 24 de enero de 2018 la Compañía concluyó una oferta y colocación privada en la forma de pagarés subordinados a perpetuidad en los Estados Unidos y en otros mercados extranjeros, en relación con la regla 144-A y la Regulación "S" de la Ley de Valores de 1993 de Estados Unidos, así como las regulaciones aplicables en los países en los que se realizó la oferta. Los recursos netos obtenidos fueron de \$4,531,330. Las principales características de los pagarés internacionales emitidos son las siguientes:

- Importe emitido: Dls. 250,000 (\$ 4,699,500).
- Tasa anual convenida: 8.875%.
- Exigible al vencimiento: Perpetuo.
- Intereses pagaderos semestralmente durante la validez del bono (sujeto al criterio de la Compañía).
- Lugar de colocación de la emisión de bonos: Luxemburg Stock Exchange.
- Calificaciones otorgadas: B / B + (Standard & Poor's y Fitch Ratings).

El bono perpetuo es un crédito subordinado en términos del artículo 222 Bis de la LCM y fue reconocido con tal carácter en la Sentencia de Reconocimiento, jurídicamente es subordinado respecto del resto de los acreedores, en cuanto a prelación y grado de pago. En virtud de que los Créditos Reconocidos con grado y prelación no recibirán en pago el 100% de sus adeudos, el bono perpetuo se extinguió en su totalidad en los términos del Convenio Concursal.

Durante el ejercicio 2023, no se decretaron dividendos a los tenedores del bono perpetuo.

iii. Utilidades acumuladas.

Los dividendos están libres del impuesto sobre la renta si provienen de la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN). Los dividendos que excedan de la CUFIN y de la CUFIN reinvertida causarán un impuesto equivalente al 42.86% con base en la ley vigente al 31 de diciembre de 2024. El impuesto causado será a cargo de la Compañía y podrá acreditarse contra el ISR del ejercicio o el de los dos ejercicios inmediatos siguientes. Los dividendos pagados que provengan de utilidades previamente gravadas no estarán sujetos a ninguna retención o pago adicional de impuestos.

Durante los ejercicios 2024 y 2023 la Asamblea General de Accionistas aprobó no incrementar la reserva legal de la compañía, ya que la Compañía no ha generado utilidades de las cuales incrementar dicha reserva.

Los \$1,844,199 reconocidos como parte del capital contable durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, corresponden a un efecto remanente de la liquidación total del pasivo de \$56,751,735, de los cuales \$45,679,679 fueron capitalizados como se menciona en esta nota en la sección (i.), \$9,227,858 corresponden al pasivo asumido en su carácter de provisión el cual se detalla en la Nota

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

15. Por lo tanto, el efecto remanente mencionado se reconoce en el capital contable debido a que esta transacción se efectúa con los accionistas de la Compañía.

iv. Utilidad por acción básica y diluida.

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Pérdida neta atribuible a:		
Pérdida correspondiente a participación:		
Sujeta a cálculo	(\$ 38,190,495)	(\$ 4,036,578)
Pérdida por acción básica y diluida (pesos)	(84.91)	(8.98)
Promedio ponderado de acciones utilizadas como denominador	449,757,975	449,757,953

Nota 17 - Impuesto a la utilidad causado y diferido:

El resultado fiscal difiere del contable, principalmente por aquellas partidas que en el tiempo se acumulan y deducen de manera diferente para fines contables y fiscales, por el reconocimiento de los efectos de la inflación para efectos fiscales, así como de aquellas partidas que solo afectan el resultado contable o el fiscal.

La Ley del Impuesto sobre la Renta establece que la tasa del ISR aplicable en 2014 y ejercicios posteriores es de 30% de la utilidad gravable.

En 2024 y 2023 la Compañía registró ingresos por Impuesto a la utilidad de \$1,737,437 y \$1,427,530, respectivamente.

El impuesto a la utilidad se analiza a continuación:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
ISR causado	\$ 3,175	\$ 3,923
ISR diferido	<u>(1,740,612)</u>	<u>(1,431,453)</u>
Total	<u>(\$1,737,437)</u>	<u>(\$1,427,530)</u>

El ISR causado del ejercicio 2024 considera la amortización de pérdidas fiscales de ejercicios anteriores.

Las principales diferencias temporales sobre las que se reconoció el ISR diferido se analizan a continuación:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Cuentas por cobrar de arrendamientos	\$5,932,034	\$6,853,009
Inmuebles, mobiliario y equipo	14,548	(4,465)
Pérdidas fiscales	3,252,620	590,591
Provisiones del pasivo	<u>16,690</u>	<u>36,529</u>
Activo por impuesto sobre la renta diferido	<u>\$9,215,892</u>	<u>\$7,475,664</u>

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

La conciliación de la tasa efectiva del ISR se muestra a continuación:

	31 de diciembre de	
	2024	2023
Pérdida antes de impuestos a la utilidad	(39,755,642)	(\$5,464,108)
Tasa teórica	<u>30%</u>	<u>30%</u>
Beneficio por impuesto a la utilidad esperado	(11,926,693)	(1,639,232)
Más (menos) el efecto de las siguientes partidas permanentes en:		
Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto	12,774,492	(202,636)
Ajuste anual por inflación	640,947	514,568
Pérdidas fiscales	(3,252,620)	(590,591)
Gastos no deducibles	<u>23,262</u>	<u>81,166</u>
ISR reconocido en resultados	<u>(\$1,740,612)</u>	<u>(\$1,431,453)</u>

En la tabla siguiente se muestra la conciliación del ISR diferido:

	Activo (pasivo) diferido 31 de diciembre de 2024		Incrementos		Disminuciones		Activo (pasivo) diferido 31 de diciembre de 2023		Incrementos		Disminuciones		Activo (pasivo) diferido 1 de enero de 2023
	Utilidad neta	Otros resultados integrales	Utilidad neta	Otros resultados integrales	Utilidad neta	Otros resultados integrales	Utilidad neta	Otros resultados integrales	Utilidad neta	Otros resultados integrales	Utilidad neta	Otros resultados integrales	
Cuentas por cobrar de arrendamientos	\$ 19,791,370	\$ -	\$ -	\$ 3,014,916	\$ -	\$ -	\$ 22,806,286	\$ 5,516,510	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 17,289,776
Inmuebles, mobiliario y equipo	30,570	-	-	4,470	-	-	35,040	18,908	-	-	-	-	16,132
Superávit por revaluación de activos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,227,304	(2,227,304)
Provisión de pasivos	55,634	53,283	-	-	-	-	108,917	-	-	-	-	-	108,917
	<u>19,877,574</u>	<u>53,283</u>	<u>-</u>	<u>3,019,386</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>22,950,243</u>	<u>5,535,418</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,227,304</u>	<u>15,187,521</u>
Tasa de ISR aplicable	<u>30%</u>	<u>30%</u>	<u>30%</u>	<u>30%</u>	<u>30%</u>	<u>30%</u>	<u>30%</u>	<u>30%</u>	<u>30%</u>	<u>30%</u>	<u>30%</u>	<u>30%</u>	<u>30%</u>
	5,963,272	15,985	-	905,816	-	-	6,885,073	1,660,625	-	-	-	668,191	4,556,256
Pérdidas fiscales	<u>3,252,620</u>	<u>2,662,029</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>590,591</u>	<u>(199,802)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>790,394</u>
ISR diferido activo	<u>\$ 9,215,892</u>	<u>\$ 2,678,014</u>	<u>-</u>	<u>\$ 905,816</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 7,475,664</u>	<u>\$ 1,460,823</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 668,191</u>	<u>\$ 5,346,650</u>

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el saldo de las pérdidas fiscales por amortizar fue \$10,842,065 y \$1,968,638, respectivamente, que representan beneficios económicos futuros por la cantidad de \$3,252,620 y \$590,591. Durante 2024, el aumento de las pérdidas fiscales se debió a los castigos de las cuentas y documentos por cobrar.

Nota 18 - Información financiera por segmentos:

Fideicomiso de Control de Flujos y Reservas (FCFR) y Fideicomiso de Créditos Garantizados (FCG).

Como resultado de la salida del concurso mercantil, una parte del negocio de la Compañía está dedicado a la administración de los activos transferidos a los Fideicomisos.

A continuación, se encuentran los activos y pasivos principales al 31 de diciembre de 2024 por segmentos de la Compañía:

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

	Segmentos reportables					Eliminaciones por consolidación	Total
	FCFR	FCG	Valores Residuales	Operación propia	Subtotal		
Activos							
Efectivo y equivalentes	-	447,423	-	495,511	942,934	-	942,934
Cuentas y documentos por cobrar, neto	7,971,929	9,065,286	-	730,749	17,767,964	(219,400)	17,548,564
Instrumentos financieros derivados	-	-	-	1,571	1,571	-	1,571
Activos disponibles para la venta	55,813	-	-	1,776,457	1,832,270	-	1,832,270
Activos en garantía	293,135	-	-	1,180,952	1,474,087	-	1,474,087
Inmuebles, mobiliario y equipo	341,813	-	-	24,261	366,074	-	366,074
Propiedades de inversión	-	-	-	268,183	268,183	-	268,183
Activos intangibles	-	-	-	4,169	4,169	-	4,169
Impuestos diferidos	-	-	-	9,215,892	9,215,892	-	9,215,892
Otros activos	688,170	-	-	188,600	876,770	230,100	1,106,870
Total de activos	9,350,860	9,512,709	-	13,886,345	32,749,914	10,700	32,760,614

	Segmentos reportables					Eliminaciones por consolidación	Total
	FCFR	FCG	Valores Residuales	Operación propia	Subtotal		
Pasivos							
Préstamos bancarios	-	4,921,456	-	5,588,250	10,509,706	-	10,509,706
Instrumentos de deuda	-	5,176,088	-	-	5,176,088	-	5,176,088
Provisiones	8,916,507	-	-	-	8,916,507	-	8,916,507
Proveedores y otras cuentas por pagar	-	-	-	1,076,416	1,097,816	10,700	1,087,116
Total de pasivos	8,916,507	10,097,544	-	6,664,666	25,700,117	10,700	25,689,417

Por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

	Segmentos reportables					Eliminaciones por consolidación	Total
	FCFR*	FCG**	Valores Residuales	Operación Propia	Subtotal		
Ingresos por intereses	343,830	555,840	-	2,139,144	3,038,814	(218,300)	2,820,514
Resultado por intermediación	-	-	-	51,923	51,923	-	51,923
Gasto por intereses	(294,016)	(331,600)	-	(1,960,415)	(2,586,031)	218,300	(2,367,731)
Reserva por para cuentas incobrables	(17,850,008)	(10,863,385)	-	(4,245,955)	(32,959,348)	-	(32,959,348)
Margen financiero ajustado	(17,800,194)	(10,639,145)	-	(4,015,303)	(32,454,642)	-	(32,454,642)
Gastos de operación	(189,093)	(156,400)	-	(2,499,914)	(2,845,407)	261,500	(2,583,907)
Pérdida de operación	(17,989,287)	(10,795,545)	-	(6,515,217)	(35,300,049)	261,500	(35,038,549)
Otros gastos - ingresos	216,200	709,100	-	(5,650,797)	(4,725,497)	(261,500)	(4,986,997)
Resultado de asociadas	-	-	-	97,613	97,613	-	97,613
Impuestos a la utilidad	-	-	-	1,737,437	1,737,437	-	1,737,437
Pérdida neta	(17,773,087)	(10,086,445)	-	(10,330,964)	(38,190,496)	-	(38,190,496)

* Los resultados del FCFR corresponden a las operaciones celebradas durante el periodo comprendido del 19 de septiembre de 2024, fecha en que se constituyó el Fideicomiso y le fueron transferidos los activos, al 31 de diciembre de 2024.

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

** Los resultados del FCG corresponden a las operaciones celebradas durante el periodo comprendido del 16 de agosto de 2024, fecha en que se constituyó el Fideicomiso y le fueron transferidos los activos, al 31 de diciembre de 2024.

Nota 19 - Operaciones con partes relacionadas:

Los saldos principales con las partes relacionadas al 31 de diciembre de 2024 y 2023 se integran como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<u>Cuentas por cobrar de arrendamiento</u>		
Partes relacionadas:		
Blue Phnx, S.A.P.I. de C.V.	\$ 252,270	\$ 200,537
Aralpa Capital, S.A. de C.V.	<u>271</u>	<u>648</u>
	<u>\$ 252,541</u>	<u>\$ 201,185</u>
<u>Préstamos comerciales por cobrar</u>		
Partes relacionadas:		
Aralpa Capital, S.A. de C.V.	\$ 1,583,544	\$ 1,437,532
Administradora Bríos, S.A. de C.V.	766,834	728,331
Aralpa Holdings España, S.L.U.	915,670	729,082
Blue Commander, S.A.P.I. de C.V.	-	263,488
Promotora Chapel, S.A.P.I. de C.V.	230,089	240,908
LB&B Capital, S.A. de C.V.	208,722	168,868
Promexcap Spain, S.L.	94,866	76,460
Soporte Impulsa, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.N.R. ⁽¹⁾	<u>11,178</u>	<u>16,168</u>
	<u>3,810,803</u>	<u>3,660,837</u>
<u>Otras cuentas por cobrar</u>		
Partes relacionadas:		
Unidoc JV, S.A. de C.V. ⁽²⁾	233,136	233,136
Blue Phnx, S.A.P.I. de C.V.	80,476	42,728
Funcionarios y Empleados	<u>-</u>	<u>88,111</u>
	313,613	363,975
Estimación de deterioro de cuentas por cobrar	<u>(630,296)</u>	<u>(43,982)</u>
Préstamos comerciales - Neto	<u>\$4,061,808</u>	<u>\$4,182,015</u>

La compañía ha otorgado contratos de arrendamiento a sus partes relacionadas. Al 31 de diciembre de 2024, el contrato vigente más relevante se otorgó a Blue Phnx, S.A.P.I. de C.V., correspondiente al arrendamiento de una embarcación, el plazo del contrato es de 60 meses.

La Compañía ha otorgado préstamos comerciales a sus afiliadas para financiar sus operaciones continuas. Los saldos insolutos se reconocen en el rubro del estado financiero denominado cuentas y documentos por cobrar. Los préstamos comerciales y líneas de crédito tienen plazos de hasta 60 meses.

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

(1) Corresponde a los fideicomisos irrevocables de garantía, administración y fuente de pago No. F0008 y No. F00010.

(2) Corresponde a la venta de activos fijos productivos efectuada a la Compañía Asociada.

Las operaciones durante los periodos que concluyeron el 31 de diciembre de 2024 y 2023, fueron las siguientes:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<u>Ingresos por intereses</u>		
Partes relacionadas:		
Aralpa Capital, S.A. de C.V. ¹	\$ 113,402	\$ 112,230
Blue Phnx, S.A.P.I. de C.V. ¹	42,846	41,743
Administradora Bríos, S. A. de C. V. ¹	76,377	76,297
Promotora Chapel, S.A.P.I de C.V. ¹	27,519	26,031
Aralpa Holdings España, S.L.U ¹	-	38,773
Aralpa Servicios Administrativos, S.A. de C.V. ¹	92	79
Twinkling Assets Limited ¹	-	10,305
LB&B Capital, S.A. de C.V. ¹	9,289	8,950
Promexcap Spain, S.L. ¹	-	4,764
Eficiencia Urbana, S.A. de C.V. ¹	872	1,591
Controladora RLMV, S.A. de C.V. ¹	-	334
Funcionarios y Empleados ¹	-	9,620
	<u>\$ 270,397</u>	<u>\$ 330,717</u>
<u>Egresos</u>		
Parte relacionada:		
Administradora Bríos, S. A. de C. V. ²	\$ -	\$ 2,750
Total de gastos	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,750</u>

¹. La Compañía ha otorgado contratos de crédito automotriz y crédito simple cobrando ingreso por intereses.

². La Compañía tiene contratos de servicios administrativos con Administradora Bríos, S. A. de C. V., que presta servicios de asesoría.

Compensación de los consejeros y ejecutivos relevantes.

En 2024 y 2023 el importe total pagado a los consejeros y ejecutivos clave de la Compañía ascendió a \$197,477 y \$275,634, respectivamente, lo que incluye prestaciones fijas, variables en términos de la ley aplicable.

El Consejo de Administración aprueba, con base en la opinión favorable del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias la remuneración completa del Director General y otros consejeros relevantes. De la misma forma, ese Comité emite su opinión sobre la remuneración completa de los otros consejeros relevantes.

La Asamblea General de Accionistas Ordinaria determina los emolumentos por pagar a los consejeros por los servicios prestados a la Compañía en ese carácter. En la Asamblea General Ordinaria que se llevó a cabo el 22 de noviembre de 2024, se aprobó pagar a cada uno de los consejeros independientes del Consejo de

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

Administración y al Secretario del Consejo no miembro, la cantidad de \$100 por cada una de las sesiones del Consejo a las que asistan, así como la cantidad de \$125 al Presidente del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias y el importe de \$60 a los miembros de ese Comité, por cada una de las sesiones del Comité a las que asistan.

Nota 20 - Eventos subsecuentes:

Cumplimiento de las condiciones del Convenio Concursal

El 20 de enero de 2025, Unifin anunció al mercado de valores, a través de evento relevante, el cumplimiento de las condiciones suspensivas establecidas en los Convenios celebrados con Nafin y Bancomext, así como el cierre e implementación de los documentos de reestructura y entregables de conformidad con su Convenio Concursal aprobado por el Juzgado Concursal. En dicho evento relevante, Unifin anunció lo siguiente:

- (a) Que a esa fecha se habían cumplido las condiciones suspensivas para la implementación de los Convenios celebrados el 13 de septiembre del 2024 con Bancomext y Nafin, en particular la debida formalización del paquete de garantías en favor de Bancomext y Nafin, conforme a lo requerido en el Convenio Concursal, por lo que Unifin tiene el derecho de acceder a los fondos objeto de las nuevas líneas de crédito senior y contingente sujeto a los términos financieros para realizar disposiciones bajo los convenios con Bancomext y Nafin; y
- (b) Que el Conciliador bajo el otrora procedimiento concursal de Unifin había notificado formalmente al Juzgado Concursal que ocurrió el “Cierre” del Convenio Concursal, en virtud de que se formalizaron e implementaron todos los documentos de reestructura y entregables establecidos en el mismo.

Asimismo, mediante el referido evento relevante, Unifin también reiteró que ha adoptado medidas y lineamientos de mejores prácticas relacionadas, entre otras, con el fortalecimiento de su estructura de gobierno corporativo, supervisión, control, administración y estructura operativa, nombramiento de un Consejo de Administración sólido integrado por consejeros independientes, nombramiento del nuevo Director General interino de la Sociedad, así como sobre las medidas adoptadas por el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias y por el Consejo de Administración en relación con el proceso de evaluación de riesgos de crédito, en la revisión y robustecimiento de la metodología de reservas por riesgos de crédito, y estimaciones sobre el desempeño de las carteras.

Nuevos pronunciamientos contables.

Las siguientes normas contables serán efectivas a partir del 1 de enero de 2024, una serie de nuevas normas son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2024 y su aplicación anticipada está permitida; sin embargo, las siguientes normas nuevas o sus modificaciones no han sido aplicadas anticipadamente por la Compañía en la preparación de estos estados financieros consolidados:

NIIF nueva o modificada	Contenido	Aplicable para períodos anuales que inicien el o después de:
Modificaciones a la NIC 21	Ausencia de convertibilidad	1 de enero de 2025
Modificaciones a la NIIF 7 y NIIF 9	Clasificación y medición de Instrumentos Financieros	1 de enero de 2026
NIIF 19	Información financiera simplificada para subsidiarias sin interés público	1 de enero de 2027

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

La administración no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros consolidados de la Compañía en períodos futuros.

La NIIF 18 “Presentación y revelación en los estados financieros” es de aplicación obligatoria a partir del 1 de enero de 2027. La NIIF 18, cambiará la forma en que se presenta el estado de resultados integrales y revelará información adicional en las notas a los estados financieros, esto incluye la revelación de medidas de rendimiento de la gestión que podrían formar parte de los estados financieros. La Compañía está en proceso de evaluar los posibles impactos derivados de la NIIF 18.