

Ciudad de México a 20 de marzo de 2024.

**Comisión Nacional Bancarias y Valores  
Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B de C.V.**

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a Unifin Financiera, S.A.B. de C.V. (la "Emisora") contenida en los estados financieros anuales del ejercicio 2022, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en estos estados financieros dictaminados de 2022 o que los mismos contengan información que pudiera inducir a error a los inversionistas.



Sérgio José Camacho Carmona  
Director General



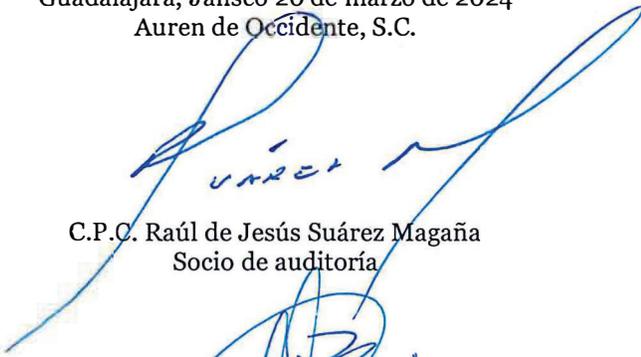
Sergio Manuel Cancino Rodríguez  
Director Ejecutivo de Administración y  
Finanzas y Responsable del Área  
Jurídica

Los suscritos manifestamos bajo propuesta de decir verdad, que los estados financieros adjuntos de Unifin Financiera, S.A.B. de C.V. y subsidiarias al 31 de diciembre 2022, que contiene el presente Reporte Anual, fueron dictaminados con fecha 08 de enero de 2024, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifestamos que hemos leído el presente reporte anual y basados en nuestra lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tenemos conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información financiera que se incluye y cuya fuente proviene de los estados financieros dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información financiera que haya sido omitida o falseada en este reporte anual, o que el mismo contenga información financiera que pueda inducir a error a los inversionistas.

No obstante, los suscritos no fuimos contratados, y no realizamos procedimientos adicionales con el objeto de expresar nuestra opinión respecto de la otra información contenida en el presente reporte anual, que no provenga de los estados financieros por nosotros dictaminados.

Guadalajara, Jalisco 20 de marzo de 2024  
Auren de Occidente, S.C.



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



L.C.P. Aracely Bautista Mejía  
Apoderado Legal

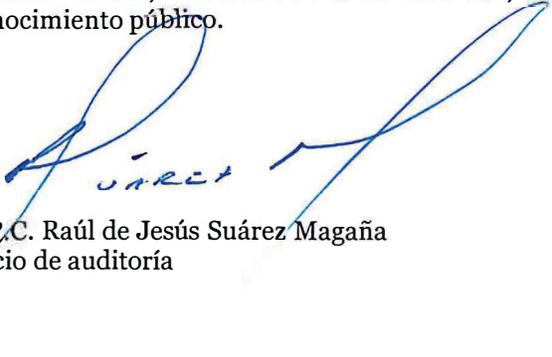
Al Consejo de Administración  
Al Comité de Auditoría y Prácticas Societarias  
de Unifin Financiera, S. A. B. de C.V.  
Presidente Masaryk 111, Piso 5  
Col. Polanco V Sección  
11560, Ciudad de México

Ciudad de México, 20 de marzo de 2024

Estimado (s):

Con relación a los estados financieros consolidados de Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., y subsidiarias (Emisora), correspondiente al año que termino el 31 de diciembre de 2022, en cumplimiento con Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Entidades y Emisoras Supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten Servicios de Auditoría Externa de Estados Financieros Básicos (Disposiciones), emitidas el 26 de abril de 2018, incluyendo sus modificaciones, manifiesto mi consentimiento para que la (Emisora) incorpore en la información anual a que hace referencia el artículo 33, fracción I, inciso b), numeral 1 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, el Informe sobre los estados financieros que al efecto emití.

Lo anterior, en el entendido de que previamente me cercioré de que la información financiera contenida en los estados financieros consolidados básicos al 31 de diciembre de 2022, incluidos en el reporte anual de que se trate, así como cualquier otra información financiera incluida en dicho documento cuya fuente provenga de los mencionados estados financieros básicos o del dictamen que al efecto audité, coincide con la dictaminada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.



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

Ciudad de México a 20 de marzo de 2024.

**Comisión Nacional Bancaria y de Valores  
Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 32 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos Publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de abril de 2018 (“la Circular Única de Auditores Externos”) y con relación a los Estados Financieros Consolidados Dictaminados correspondientes al año que terminó el 31 de diciembre de 2022 (“los Estados financieros”) de Unifin Financiera, S.A.B. de C.V. (“la Emisora”) y subsidiarias, manifestamos y hacemos constar que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones:

- I. Hemos revisado la información presentada en los Estados financieros de la Emisora.
- II. Los Estados financieros de la Emisora no contienen información sobre hechos falsos, así como que no se ha omitido algún hecho o evento relevante, que sea de nuestro conocimiento, que pudiera resultar necesario para su correcta interpretación a la luz de las disposiciones bajo las cuales fueron preparados.
- III. Los Estados financieros Básicos dictaminados y la información adicional a estos, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes la situación financiera y los resultados de las operaciones de la Emisora.
- IV. Se han establecido y mantenido controles internos, así como procedimientos relativos a la revelación de información financiera relevante.
- V. Se han diseñado controles internos con el objetivo de asegurar que los aspectos importantes y la información relacionada con la Emisora, subsidiarias, asociadas, entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o personas morales que pertenezcan al mismo Grupo Empresarial o Consorcio se hagan del conocimiento de la administración.
- VI. Hemos revelado al Despacho, a los Auditores Externos Independientes y, en su caso, al Comité de Auditoría, mediante comunicaciones oportunas, las deficiencias significativas detectadas en el diseño y operación del control interno que pudieran afectar de manera adversa, entre otras, a la función de registro, proceso y reporte de la información financiera.
- VII. Hemos revelado al Despacho, a los Auditores Externos Independientes y, en su caso, al Comité de Auditoría, cualquier presunto fraude o irregularidad que sea de su conocimiento e involucre a la administración o a cualquier otro empleado que desempeñe un papel importante, relacionado con los controles internos

Los términos utilizados en mayúsculas no expresamente definidos en la presente, tendrán el significado que se atribuye a los mismos en la Circular Única de Auditores Externos.

Atentamente,



---

Lic. Sergio José Camacho Carmona  
Director General



---

C.P. Sergio Manuel Cancino Rodríguez  
Director Ejecutivo de Administración y Finanzas  
y Responsable del Área Jurídica



***Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***  
Estados Financieros Consolidados  
31 de diciembre de 2022 y 2021

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

## **Índice**

**31 de diciembre de 2022 y 2021**

---

<b>Contenido</b>	<b>Página</b>
Informe de los Auditores Independientes .....	<b>1 a 7</b>
Estados financieros consolidados:	
Estados de situación financiera consolidado.....	<b>8</b>
Estados de resultados consolidado .....	<b>9</b>
Estados de otros resultados integrales consolidado .....	<b>10</b>
Estados de cambios en el capital contable consolidado.....	<b>11</b>
Estados de flujos de efectivo consolidado.....	<b>12</b>
Notas sobre los estados financieros consolidados .....	<b>13 a 84</b>

## Informe de los Auditores Independientes

Ciudad de México, a 8 de enero de 2024

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 2022 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, excepto por los efectos del asunto descrito en el párrafo de *fundamento de la 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 2022 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 con salvedad**

Como lo declara la Administración de la Compañía en la Nota 2 a) inciso ii) a los estados financieros adjuntos, la Compañía a partir del 8 de agosto de 2022 anunció a través de la BMV las siguientes medidas adoptadas 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, inversionistas y demás grupos de interés y iii) preservar la continuidad de su negocio. Por lo anterior la Compañía realizó solicitud voluntaria de Concurso Mercantil, con ello se ha generado lo siguiente:

- El 8 de noviembre de 2022, el Juzgado Primero de Distrito en Materia de Concursos Mercantiles de la Ciudad de México admitió la solicitud voluntaria de declaración de Concurso Mercantil de la Compañía, lo cual le permite continuar negociando con sus acreedores y, en su oportunidad, implementar su plan de reestructura en forma ordenada y supervisada por un juzgado altamente especializado en procedimientos concursales de reestructura, con la asistencia del Instituto Federal de Especialistas de Concursos Mercantiles (IFECOM), el IFECOM designó un visitador para el proceso de Concurso Mercantil el 11 de noviembre de 2022.
- El 4 de enero de 2023, el Juzgado Primero de Distrito en Materia de Concursos Mercantiles de la Ciudad de México, resolvió declarar a la Compañía en estado de Concurso Mercantil y declarar abierta la etapa de conciliación por 185 días contados a partir del día que se publique la sentencia en el Diario Oficial de la Federación. El 18 de enero de 2023, la Compañía comunicó a través de la BMV la designación por parte del IFECOM del C.P. Enrique Estrella Menéndez como Conciliador en el proceso

de Concurso Mercantil. El plazo inicial de la etapa de conciliación venció el 31 de julio de 2023, sin embargo, previa solicitud del Conciliador, el juzgado Concursal autorizó la primera prórroga, la cual concluirá el 29 de octubre de 2023.

- La Compañía se encuentra en un proceso de reestructura y/o reorganización operativa y financiera, con la finalidad de efficientizar y mantener la continuidad de las operaciones ordinarias de la Compañía, ante la problemática de liquidez y cobranza ante clientes, que han ocasionado retrasos en el pago de deuda y a sus acreedores. En virtud de que el procedimiento de concurso mercantil consiste en un juicio universal, público, y que no tiene como objeto principal que el juez dirima las pretensiones litigiosas de dos o más partes en conflicto (si bien, durante el procedimiento pueden surgir conflictos entre los interesados que habrán de dirimirse por el juez), sino más bien, pretende servir de herramienta, tanto para la Compañía como para sus acreedores, a fin de conservar la viabilidad de la empresa en concurso y mantener el negocio en marcha, así como los derechos de los acreedores.

Los eventos previamente descritos indican que existe una incertidumbre, derivada del procedimiento concursal mencionado en los párrafos anteriores, que genera una duda sustancial sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Los planes de la Administración para contrarrestar los efectos adversos que deriven de los asuntos antes descritos se describen en la Nota 2 inciso ii) de los estados financieros consolidados, mismos que están sujetos al cumplimiento de ciertas condiciones de carácter administrativo.

Los estados financieros adjuntos se han preparado sobre la base de negocio en marcha y no incluyen aquellos ajustes en la determinación de estimaciones de activo o provisiones de pasivos que pudieran ser necesarias en caso de que la Compañía no pudiera continuar en operación.

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***

Adicionalmente a lo mencionado en nuestro párrafo de *fundamento de la opinión con salvedad* y en las Notas 2 a) inciso ii), 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 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 facturaciones 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.

Asimismo, el rubro de estimación preventiva para riesgos crediticios al 31 de diciembre de 2022 incluye \$ 3,789,227 miles de pesos, de reservas a la estimación constituida, de acuerdo a las tres fases del reconocimiento de deterioro en la calidad crediticia y a la matriz interna de provisión, de acuerdo a la NIIF-9. 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, ente 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 adicional consistieron en:

- i) Inspección de la aprobación de la política y modelo utilizado por parte del Comité de Riesgos.
- ii) Evaluación del modelo a través de pruebas selectivas de los insumos relevantes usados para el cálculo.

iii) 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.

iv) Se reviso el modelo utilizado por la Compañía para el cumplimiento y determinación de las estimaciones para pérdidas crediticias.

b. Valuación de los instrumentos derivados.

La valuación de instrumentos financieros derivados, como se mencionan en las Nota 6, la Compañía celebra operaciones con instrumentos financieros (IFD) con fines de cobertura en: Swaps de tasa de interés. Los IFD activos ascienden a \$ 177,114 miles de pesos. Las contrapartes decidieron terminar anticipadamente la mayor parte de los IFD, en respuesta a las medidas adoptadas por la Compañía anunciadas a través de la Bolsa Mexicana de Valores en el mes de agosto de 2022.

Nos hemos enfocado en este rubro en nuestra auditoria principalmente a la significatividad del valor y efectos fiscales que estos tuvieron en el ejercicio de 2022 y porque la Administración utiliza su juicio para la determinación de su valor razonable y de los supuestos claves utilizados en dichos modelos, ya que estos instrumentos se negocian fuera de mercados de valores organizados. Así como por la culminación anticipada de estos instrumentos, lo cual provoco gastos por intermediación en el ejercicio por \$ 3,253,654 miles de pesos.

Los principales procedimientos de auditoria aplicados a la valuación de los instrumentos derivados consistieron en:

- i) Cotejamos las curvas de tipo interés y curvas de tipo de cambio de divisas con los datos obtenidos de fuentes independientes de mercado.
- ii) Con apoyo de nuestros expertos en valuación, confirmamos que el modelo de valuación utilizado por la Compañía es comúnmente aceptado para este tipo de instrumentos.
- iii) Verificamos la estrategia de deducción por la culminación anticipada de los instrumentos derivados, cotejando que la misma cumpliera con lo estipulado en las diversas leyes aplicables.

Asimismo, determinamos de manera independiente el valor razonable de una muestra de IFD, utilizando los modelos de valuación comúnmente aceptados en la industria y tomando datos de fuentes de mercado y los cotejamos con los valores determinados por la Administración.

c. Enajenación del equipo marítimo.

Como se menciona en la Nota 19, la Compañía por el ejercicio de 2022, ya no realizó la valuación de su plataforma semi sumergible para perforación de aguas profundas y someras, a través de un valuador externo, dicha plataforma fue clasificada por la Compañía como Equipo Marítimo, esto derivado al concurso mercantil que está llevando a cabo la Compañía, sin embargo, en marzo de 2023 se iniciaron negociaciones para su enajenación. Por lo anterior, nos hemos enfocado en esta partida en nuestra

auditoria por el valor en libros de dicho equipo al estar valuado en \$ 3,649,109 miles de pesos, al 31 de diciembre de 2022. El activo se encuentra registrado en el rubro de inmuebles, mobiliario y equipo dentro de los estados financieros.

Concentramos nuestro enfoque de auditoría en la revisión de dicha enajenación y los efectos subsecuente que dicha enajenación representara en los estados financieros de la Compañía.

Los principales procedimientos de auditoria aplicados a la enajenación del equipo marítimo consistieron en:

- i) Evaluamos las políticas y procedimientos que la administración de la Compañía tiene para determinar el valor razonable del Equipo Marítimo.
- ii) Revisión de las ofertas de enajenación que la Compañía tuvo por la plataforma y sus respectivas evaluaciones.
- iii) Revisión del soporte de la documental sobre enajenación de la plataforma y revisión de los cálculos para la determinación de la utilidad o pérdida en venta de activo fijo y los posibles registros contables y fiscales que originará la enajenación de la plataforma para el ejercicio inmediato posterior.

### **Otros asuntos**

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2021 que se presentan para fines comparativos, fueron auditados por otros contadores públicos, los cuales emitieron una opinión sin salvedades con fecha 29 de abril de 2022.

### **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 expresaremos 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.

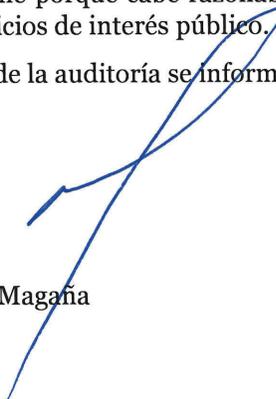
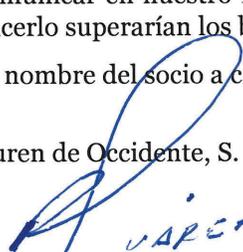
Comunicamos a los encargados del gobierno de la Compañía, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

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

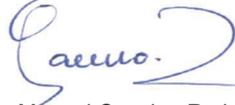
31 de diciembre de 2022 y 2021

Miles de pesos mexicanos

	31 de diciembre de	
	2022	2021
<b>Activo</b>		
ACTIVO CIRCULANTE:		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 4)	\$ 1,503,173	\$ 4,378,167
Cuentas y documentos por cobrar - Neto (Nota 5)	30,508,070	32,143,798
Instrumentos financieros derivados (Nota 6)	135,189	678,676
Otros activos circulantes (Nota 7)	468,301	133,509
Impuesto sobre la renta por recuperar	330,805	330,805
<b>Total del activo circulante</b>	<b>32,945,538</b>	<b>37,664,955</b>
Activos no circulantes mantenidos para su venta (Nota 8)	2,785,706	1,860,759
ACTIVO NO CIRCULANTE:		
Cuentas y documentos por cobrar - Neto (Nota 5)	34,076,310	39,070,756
Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto (Nota 9)	5,460,398	5,932,008
Propiedades de inversión (Nota 10)	1,026,470	925,785
Activos intangibles (Nota 11)	255,936	232,920
Instrumentos financieros derivados (Nota 6)	41,925	6,428,470
Impuestos diferidos (Nota 16)	5,346,650	2,428,836
Otros activos no circulantes (Nota 7)	1,091,944	570,991
<b>Suma el activo no circulante</b>	<b>47,299,633</b>	<b>55,589,766</b>
<b>Suma el activo</b>	<b>\$ 83,030,877</b>	<b>\$ 95,115,480</b>
<b>Pasivo y Capital Contable</b>		
PASIVO A CORTO PLAZO:		
Préstamos bancarios (Nota 12)	\$ 19,431,747	\$ 15,533,227
Instrumentos de deuda (Nota 13)	11,472,497	111,780
Deuda senior (Nota 13)	42,160,985	5,510,455
Proveedores y otras cuentas por pagar (Nota 14)	1,771,238	1,224,243
Instrumentos financieros derivados (Nota 6)	-	1,237,134
<b>Total pasivo a corto plazo</b>	<b>74,836,467</b>	<b>23,616,839</b>
PASIVO A LARGO PLAZO:		
Préstamos bancarios (Nota 12)	-	7,714,590
Instrumentos de deuda (Nota 13)	-	8,324,973
Deuda senior (Nota 13)	-	39,027,533
Instrumentos financieros derivados (Nota 6)	-	1,563,472
Proveedores y otras cuentas por pagar (Nota 14)	125,425	2,008,882
<b>Suma el pasivo a largo plazo</b>	<b>125,425</b>	<b>58,639,450</b>
<b>Suma el pasivo</b>	<b>74,961,892</b>	<b>82,256,289</b>
CAPITAL CONTABLE:		
Capital social (Nota 15)	1,083,892	1,083,892
Prima en suscripción de acciones (Nota 15)	3,949,303	3,949,303
Reserva legal	303,313	303,313
Acciones en tesorería (Nota 15)	(1,409,117)	(1,232,369)
Bono perpetuo (Nota 15)	4,531,330	4,531,330
(Pérdidas) utilidades acumuladas	(2,125,979)	5,020,404
Instrumentos financieros derivados de cobertura (Nota 6)	177,114	(1,125,758)
Reservas de costo de cobertura	-	(1,755,615)
Superávit por revaluación de activos (Nota 9)	1,559,129	2,286,225
Reserva por inversión en subsidiaria (Nota 2c)	-	(201,534)
<b>Total del capital contable</b>	<b>8,068,895</b>	<b>12,859,191</b>
<b>Total del pasivo y capital contable</b>	<b>\$ 83,030,877</b>	<b>\$ 95,115,480</b>

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

  
Lic. Sergio José Camacho Carmona  
Director General

  
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 2022 y 2021

Miles de pesos mexicanos, excepto la utilidad por acción

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2022	2021
Intereses obtenidos por arrendamiento (Nota 3q.)	\$ 7,328,356	\$ 8,310,343
Intereses obtenidos por factoraje (Nota 3q.)	134,929	323,811
Intereses obtenidos por préstamos para autos (Nota 3q.)	308,853	363,044
Intereses de otros créditos (Nota 3q.)	2,674,298	2,457,161
Otros beneficios de financiamientos en contratos de arrendamiento (Nota 3q.)	126,006	213,576
Gastos por intermediación (Nota 6)	(3,253,654)	-
Gastos por intereses (Notas 12 y 13)	<u>(8,794,626)</u>	<u>(7,806,473)</u>
(Gasto) ingreso neto de intereses	<u>(1,475,838)</u>	<u>3,861,462</u>
Estimación de deterioro de cuentas y documentos por cobrar (Notas 3b. y 5)	<u>(3,789,227)</u>	<u>(613,490)</u>
Margen bruto	<u>(5,265,065)</u>	<u>3,247,972</u>
Pérdida por baja de activos financieros a costo amortizado	(521,248)	(80,142)
Utilidad cambiaria	1,883,141	2,239,745
Pérdida cambiaria	(2,101,887)	(2,035,140)
Intereses (a cargo) o a favor por inversiones y comisiones	(44,089)	131,675
Otros (gastos) productos	(86,793)	155,637
Gastos de administración y promoción	<u>(2,862,457)</u>	<u>(1,908,662)</u>
	<u>(3,733,333)</u>	<u>(1,496,887)</u>
(Pérdidas) utilidades antes de resultados de compañías asociadas	(8,998,398)	1,751,085
Resultados de compañías asociadas	<u>50,089</u>	<u>111,537</u>
(Pérdida) utilidad antes del impuesto sobre la renta	(8,948,309)	1,862,622
Ingreso (gasto) por impuesto sobre la renta (Nota 16)	<u>2,483,504</u>	<u>(367,728)</u>
(Pérdida) utilidad neta consolidada	<u>(\$6,464,805)</u>	<u>\$ 1,494,894</u>
Utilidad por acción básica y diluida	<u>(\$ 15.21)</u>	<u>\$ 3.29</u>

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

  
Lic. Sergio José Camacho Carmona  
Director General

  
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 2022 y 2021

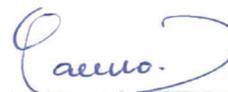
Miles de pesos mexicanos

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2022	2021
(Pérdida) utilidad neta consolidada	(\$ 6,464,805)	\$ 1,494,894
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)	1,302,872	1,203,943
Reservas de costo de cobertura (Nota 15)	1,755,615	(1,755,615)
Impuesto sobre la renta diferido asociado a la valuación de algunos IFD de cobertura (Nota 16)	-	(196,513)
	<u>3,058,487</u>	<u>(748,185)</u>
Partidas que no pueden ser reclasificadas a resultados:		
Superávit por revaluación de activos - (Nota 9)	(1,038,709)	(207,671)
Impuesto sobre la renta asociado a estas partidas (Nota 16)	311,613	62,301
	<u>(727,096)</u>	<u>(145,370)</u>
Otro resultado integral del ejercicio - Neto de impuestos	<u>2,331,391</u>	<u>(893,555)</u>
Resultado integral total del periodo	<u>(\$ 4,133,414)</u>	<u>\$ 601,339</u>

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



Lic. Sergio José Camacho Carmona  
Director General



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 2022 y 2021

Miles de pesos mexicanos

	Capital contable									
	Capital social	Prima en suscripción de acciones	Reserva legal	Acciones en tesorería	Bono perpetuo	(Pérdidas) utilidades acumuladas	Instrumentos financieros derivados de cobertura	Superávit por revaluación de activos	Reserva por Inversión en Subsidiarias	Capital contable
Saldo al 1 de enero de 2021	\$ 1,083,892	3,949,303	274,062	(1,082,924)	4,531,330	4,455,852	(2,133,188)	2,431,595	(201,534)	13,308,388
Transacciones con los accionistas en su capacidad de accionistas:										
Recompra de acciones	-	-	-	(737,978)	-	-	-	-	-	(737,978)
Creación de reservas	-	-	29,251	-	-	(29,251)	-	-	-	-
Decreto de dividendo a los tenedores de Bono perpetuo	-	-	-	-	-	(541,241)	-	-	-	(541,241)
Decretos de dividendos en especie	-	-	-	588,533	-	(359,850)	-	-	-	228,683
	-	-	29,251	(149,445)	-	(930,342)	-	-	-	(1,050,536)
Transacciones distintas de los accionistas:										
Utilidad en derivados de cobertura de flujos de efectivo	-	-	-	-	-	-	1,007,430	-	-	1,007,430
Superávit por revaluación neto de impuestos	-	-	-	-	-	-	-	(145,370)	-	(145,370)
Reserva de costo de cobertura	-	-	-	-	-	-	(1,755,615)	-	-	(1,755,615)
Utilidad neta consolidada	-	-	-	-	-	1,494,894	-	-	-	1,494,894
	-	-	-	-	-	1,494,894	(748,185)	(145,370)	-	601,339
Saldo al 31 de diciembre de 2021	1,083,892	3,949,303	303,313	(1,232,369)	4,531,330	5,020,404	(2,881,373)	2,286,225	(201,534)	12,859,191
Transacciones con los accionistas en su capacidad de accionistas:										
Recompra de acciones	-	-	-	(176,748)	-	-	-	-	-	(176,748)
Decreto de dividendo a los tenedores de Bono perpetuo	-	-	-	-	-	(480,044)	-	-	-	(480,044)
	-	-	-	(176,748)	-	(480,044)	-	-	-	(656,792)
Transacciones distintas de los accionistas:										
Utilidad en derivados de cobertura de flujos de efectivo	-	-	-	-	-	-	1,302,872	-	-	1,302,872
Superávit por revaluación neto de impuestos	-	-	-	-	-	-	-	(727,096)	-	(727,096)
Reserva de costo de cobertura	-	-	-	-	-	-	1,755,615	-	-	1,755,615
Reserva por inversión en subsidiarias	-	-	-	-	-	-	-	-	201,534	-
(Pérdida) neta consolidada	-	-	-	-	-	(6,464,805)	-	-	-	(6,464,805)
	-	-	-	-	-	(6,666,339)	3,058,487	(727,096)	201,534	(4,133,414)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	\$ 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

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



Lic. Sergio José Camacho Carmona  
Director General



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 2022 y 2021

Miles de pesos mexicanos

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2022	2021
(Pérdida) utilidad neta	(\$ 6,464,805)	\$ 1,494,894
Ajustes para la conciliación de la utilidad neta y el efectivo generado por (usado en) actividades de operación:		
Depreciación y amortización	514,568	381,075
Estimación para cuentas de cobro dudoso (Nota 5)	3,789,227	613,490
Gasto por impuesto sobre la renta (Nota 16)	(2,483,504)	367,728
Ingresos por intereses	(10,446,436)	(11,454,359)
Gastos por intereses	8,794,626	7,806,473
Utilidad cambiaria	(1,883,141)	(2,239,745)
Pérdida cambiaria	2,101,887	2,035,140
Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros derivados de negociación	99,139	(62,057)
	<u>(5,978,439)</u>	<u>(1,057,361)</u>
<b>Actividades de operación</b>		
Cambios en:		
Cuentas y documentos por cobrar - Neto	6,595,906	(9,240,319)
Otros activos no circulantes	(593,864)	(106,208)
Instrumentos financieros derivados	2,826,628	(3,418,663)
Proveedores y otras cuentas por pagar	(776,953)	3,418,072
Intereses pagados	(6,135,211)	(7,243,849)
Intereses cobrados	6,267,862	11,586,034
Activos no circulantes mantenidos para su venta	(924,947)	(124,594)
Impuesto sobre la renta pagado	(434,310)	(127,557)
	<u>6,825,111</u>	<u>(5,257,084)</u>
<b>Actividades de inversión</b>		
Pagos por adquisición de inmuebles, maquinaria y equipo	(1,048,932)	(125,213)
Pagos por adquisición de bienes intangibles	(130,066)	(73,268)
Adquisición de inversiones bajo el método de participación (Nota 7)	(261,881)	-
	<u>(1,440,879)</u>	<u>(198,746)</u>
<b>Actividades de financiamiento</b>		
Pagos por acciones recompradas (Nota 15)	(176,748)	(737,978)
Obtención de préstamos bancarios (Nota 12)	14,584,135	28,809,069
Pago de préstamos bancarios (Nota 12)	(18,445,151)	(25,544,988)
Recursos obtenidos en emisión de Instrumentos de deuda (Nota 13)	6,099,843	3,460,035
Pago de Instrumentos de deuda (Nota 13)	(2,995,464)	(5,789,962)
Recursos obtenidos por la colocación de deuda senior (Nota 13)	3,400,000	7,768,537
Pago de deuda senior (nota 13)	(4,067,839)	(127,827)
Dividendos pagados en efectivo (Nota 15)	(480,044)	(541,241)
Pagos por arrendamiento de oficinas (Nota 9)	(123,978)	(94,928)
	<u>(2,205,246)</u>	<u>7,200,717</u>
Flujo de efectivo (pagado) generado en actividades de financiamiento		
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(2,799,453)	687,791
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	4,378,167	3,670,283
Efecto de variación de tipo de cambio en efectivo y equivalentes durante el periodo	(75,541)	20,093
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo (Nota 4)	<u>\$ 1,503,173</u>	<u>\$ 4,378,167</u>

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

  
Lic. Sergio José Camacho Carmona  
Director General

  
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 2022 y 2021

---

*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 (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-piso5, Col. Polanco V Sección, 11560, en la Ciudad de México.

La última parte controladora de la Compañía pertenece a un grupo de personas físicas que tienen directa o indirectamente el 52.85% de la tenencia accionaria de la Compañía y el porcentaje restante pertenece al público inversionista.

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 de garantía, obtener préstamos, garantizar obligaciones mediante cualquier garantía, y la emisión, suscripción, aceptación, endoso, enajenación, descuento y prenda de toda clase de títulos de crédito.

El 22 de mayo de 2015 la Compañía emitió su Oferta Pública Inicial en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV), y para fines internacionales realizó esa emisión bajo la regla 144A/Reg S por un total de \$ 3,606,400, que comprende 50% de acciones primarias y 50% de acciones secundarias. Esa cantidad incluye la opción de sobreasignación del 15% de la oferta total. El 22 de mayo de 2015, la Compañía empezó a negociar sus acciones en la BMV. Derivado de lo anterior, esta cambió su razón social a Sociedad Anónima Bursátil de Capital Variable (S. A. B de C. V.).

### *Cambios significativos ocurridos en el periodo de reporte 2022.*

Las tasas de referencia de interés incrementaron a nivel global en 2022, de acuerdo con información del Banco de México, la inflación global continuó elevada y por encima de los objetivo de los bancos centrales, tomando en cuenta los riesgos para la economía global asociados a la pandemia, la prolongación de las presiones inflacionarias, el agravamiento de tensiones geopolíticas y condiciones monetarias y financieras más apretadas, un amplio número de bancos centrales aumentó sus tasas de referencia. En México, las decisiones sobre política monetaria de la Junta de Gobierno del Banco de México, fueron consistentes en el aumento de tasas como medida para controlar la inflación. Al 31 de diciembre de 2022 la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE) incrementó a 10.76% de 5.71% al 31 de diciembre de 2021. Por otra parte, el tipo de cambio del peso respecto al dólar al 31 de diciembre de 2022 y 2021 fue de \$ 19.36 y \$ 20.51, respectivamente.

Debido a la situación que afectó al sector financiero no bancario y el entorno económico global, la Compañía enfrentó un acceso limitado a fuentes de financiamiento que afectaron su estructura de capital y liquidez, por lo que, se adoptaron las medidas que se describen en la Nota 2.a.ii, con el fin de incrementar su flexibilidad financiera y vigilar la aplicación óptima de sus recursos, a efecto de proteger los intereses de sus acreedores, inversionistas y demás grupos de interés.

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 2022:

- El efectivo y equivalentes de efectivo disminuyó en \$ 2,874,994 o 65.7%.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

---

- La cartera de crédito total disminuyó en \$ 5,179,357 o 7.0%. Las cuentas por cobrar de arrendamiento disminuyeron en \$ 7,147,771 o 14.2%. Como se explica en la Nota 2.a.ii, una de las medidas adoptadas por la Compañía a principios de agosto de 2022, fue suspender el fondeo de nuevas operaciones de arrendamiento que en combinación con la cobranza y los castigos dieron como resultado una disminución significativa en el saldo de dichas cuentas por cobrar. Por otra parte, el saldo de otros créditos aumentó en \$ 2,526,845 o 11.3%, debido a los créditos otorgados con pago de principal a su vencimiento posterior al 31 de diciembre de 2022 (ver Nota 5).
- Se terminaron anticipadamente la mayor parte de los instrumentos financieros derivados, vigentes al cierre del ejercicio anterior, consecuentemente, el saldo del rubro disminuyó en \$ 4,129,426 o 95.9% (ver Nota 6).
- Los activos no circulantes disponibles para su venta aumentaron en \$ 924,947 o 49.7% que corresponden a activos adjudicados por la Compañía al ejercer garantías en la recuperación del saldo de las cuentas por cobrar (ver Nota 8).
- Aumento en el saldo de impuestos diferidos por \$ 2,917,814 o 120.1% impulsado por el aumento en la estimación de cuentas y documentos por cobrar y las pérdidas fiscales generadas en 2022 (ver Nota 16).
- Disminución en el saldo de préstamos bancarios por \$ 3,816,070 o 16.4%, durante 2022 se hicieron pagos por \$18,445,151 y se dispusieron \$ 14,584,135 de las líneas de crédito incluyendo dos financiamientos contratados en 2022 con Keb Hana por \$ 50,000 y Proparco por \$ 1,258,498 (Dls. 65,000) [ver Nota 12].
- El saldo de instrumentos de deuda incrementó en \$ 3,035,744 o 36.0% principalmente por la emisión de una estructura privada con Credit Suisse por \$ 5,848,590 en el primer tramo y \$ 251,253, en el segundo y se realizaron amortizaciones por \$2,995,464, (ver Nota 13).
- El saldo de la deuda senior disminuyó en \$2,377,003 o 2.9%, impulsado principalmente por las recompras de bonos emitidos en mercados extranjeros por \$3,867,839 (Dls.188,970) y por la disminución en el tipo de cambio. 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. (ver Nota 13).

Adicionalmente, la Compañía llevó a cabo 4 emisiones de certificados bursátiles quirografarios a través de la Bolsa Mexicana de Valores (BMV), al amparo de un programa autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) el 23 de febrero de 2022 por \$ 3,400,000 de los cuales, liquidó dentro de los plazos establecidos en los suplementos de emisión \$ 200,000.

- En 2022, se generó una pérdida neta consolidada por \$6,464,805, que fue menor en \$ 7,959,699 a la utilidad neta consolidada de \$ 1,494,894 generados en 2021, principalmente por:
  - i) La disminución en ingresos del margen bruto por \$ 1,095,493, como se explica 2.a.ii, una de las medidas adoptadas por la Compañía en el mes de agosto de 2022 fue suspender el fondeo para nuevas operaciones.
  - ii) A la fecha en que se dio la terminación anticipada de IFD, se generaron gastos por intermediación de \$ 3,253,654.
  - iii) Los gastos por intereses incrementaron en \$988,153, por la terminación de los IFD contratados y el incremento en las tasas de referencia.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

---

- iv) El incremento en la estimación de deterioro de cuentas y documentos por cobrar fue \$3,175,737 mayor al incremento registrado en el ejercicio anterior.
- v) Los gastos de administración aumentaron en \$ 953,795, principalmente por el incremento en honorarios legales incurridos como parte del proceso de reestructura y aumento en la depreciación.
- vi) Aumento otras partidas en el estado de resultados, neto de la disminución en el gasto por impuesto sobre la renta por \$ 2,395,002.

### Cambios significativos ocurridos en el periodo de reporte 2021.

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 2021:

- La cartera de crédito total experimentó un crecimiento combinado de \$ 8,714,344 o 13.4%, incluyendo un incremento de \$ 7,459,337 o 58.5% en otros créditos. Esta cartera tuvo un incremento significativo impulsado por la normalización de la demanda del mercado de capital de trabajo de nuestros clientes para apalancar sus operaciones dadas las condiciones que existían a principios de año y también por las originaciones de Uniclick.
- En 2020 la Compañía lanzó Uniclick, plataforma digital cuyo objetivo es convertirse en líder en exhibición de nuevos productos y captación de clientes en las Pequeñas y Medianas Empresas (PYME), durante el 2021 Uniclick demostró su capacidad para apoyar las necesidades financieras de las PYME a través de su innovadora plataforma digital, cerrando el año en \$ 1,439,181 con 1,161 nuevos clientes.
- La estimación de cuentas y documentos por cobrar al 31 de diciembre de 2021 y 2020 fue \$ 2,624,776 y \$ 2,537,261, respectivamente, lo que representó un aumento de 3.4%. El principal aumento fue en la provisión de cartera de arrendamiento y otros créditos por la acumulación de atrasos. El modelo derivado de los atrasos en el mismo, asigna factores incrementales de acuerdo al atraso consecutivo que presenta la propia cartera, tal como sucede en la etapa 3 de arrendamiento.
- La Compañía firmó nuevos contratos de préstamos bancarios por un total de \$ 12,603,214 para financiar las operaciones de la Compañía.
- En septiembre de 2021 la Compañía reafirmó su compromiso con la sustentabilidad a través de la contratación de su primer financiamiento sustentable con Eco-Business Fund por \$ 923,207 (Dls. 45,000).
- Un aumento en la posición neta sobre los instrumentos financieros derivados de \$ 1,642,159 como consecuencia de los movimientos del mercado sobre las tasas de interés de referencia y los tipos de cambio al 31 de diciembre de 2021.
- En enero de 2021, la Compañía concluyó una oferta privada y colocación privada por Dls. 400,000 (\$ 8,206,280), 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 (Deuda senior 2029), posteriormente la Compañía celebró una oferta de intercambio por Dls. 129,993 (\$ 2,666,897) de las Notas Senior 2023 y 2025.
- El cambio en las Notas Senior fue impulsado principalmente por la emisión de la Deuda senior 2029, el pago de Dls. 6,043.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

---

- En abril de 2021, la Compañía emitió Instrumentos de Deuda en forma de estructuras bursátiles privadas por \$ 3,000,000.
- Se amortizaron Instrumentos de Deuda en forma de estructuras bursátiles por \$ 5,762,015 bajo los términos y condiciones de los Programas de Fideicomisarios.
- En mayo 2021, la Compañía pagó \$ 588,533 como dividendo en especie por 15,000,000 de acciones.

### **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 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, sin embargo, existen incertidumbres materiales sobre su capacidad para continuar como negocio en marcha, que a continuación se explican:

El 8 de agosto de 2022, la Compañía anunció a través de la BMV medidas adoptadas 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, inversionistas y demás grupos de interés y iii) preservar la continuidad de su negocio. Al respecto, 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. Los pasivos financieros garantizados continúan cumpliéndose de conformidad con sus términos. La Compañía trabaja activamente para negociar y concretar potenciales operaciones de financiamiento, refinanciamiento o inversión que le permitan implementar dicha reestructura, a la vez que continúa con la operación de su negocio.

#### Comité de Reestructura:

Con el propósito de agilizar el proceso de toma de decisiones en beneficio de la Compañía y sus grupos de interés, procurar la continuidad de un buen Gobierno Corporativo y la protección de información confidencial, la Compañía anunció el 25 de agosto de 2022 a través de la BMV, que el Consejo de Administración aprobó la creación de un Comité de Reestructura que tendrá en conjunto con los asesores externos y el equipo directivo de la Compañía, ciertas responsabilidades en relación con la reestructura estratégica, que implican; i) llevar a cabo el análisis y evaluación de la condición financiera y operativa de la Compañía e implementar las acciones necesarias para preservar la continuidad de sus operaciones como negocio en marcha y maximizar el uso efectivo, así como el control de recursos disponibles y cartera; y ii) analizar y determinar las acciones y medidas necesarias para gestionar de forma oportuna y eficiente la situación legal y financiera de la Compañía, incluyendo la supervisión de operaciones con grupos de interés, el análisis y preparación de propuestas de reestructura, alternativas para la implementación de una reestructura consensuada y ordenada, así

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2022 y 2021**

---

como identificar nuevos inversionistas y fuentes de financiamiento. El Comité de Reestructura está conformado por el Presidente del Consejo de Administración, miembros del equipo directivo y miembros independientes del Consejo de Administración de la Compañía.

### Suspensión de fondeo para nuevas operaciones:

Debido al limitado acceso a fuentes de financiamiento, la Compañía suspendió a partir de agosto de 2022, el otorgamiento de nuevos arrendamientos y créditos, únicamente durante el periodo que sea necesario para finalizar el modelo financiero, negociar e implementar los términos de una propuesta de reestructura estratégica a la vez que continúa trabajando en el análisis de alternativas para incrementar sus fuentes de ingresos, optimizar costos y utilizar sus recursos disponibles de forma eficiente como respuesta al entorno desafiante en el que opera.

### Solicitud voluntaria de Concurso Mercantil:

El 7 de noviembre de 2022, el Juzgado Primero de Distrito en Materia de Concursos Mercantiles de la Ciudad de México (Juzgado Concursal) admitió a trámite la solicitud voluntaria de declaración de Concurso Mercantil presentada por la Compañía y sus subsidiarias Unifin Credit, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R. y Unifin Autos, S.A. de C.V., lo cual le permite continuar negociando con sus acreedores y, en su oportunidad, implementar su plan de reestructura en forma ordenada y supervisada por un juzgado altamente especializado en procedimientos concursales de reestructura, con la asistencia del Instituto Federal de Especialistas de Concursos Mercantiles (IFECOM). El 11 de noviembre de 2022, el IFECOM informó la designación de José Gerardo Badín Cherit como visitador.

El 24 de noviembre de 2022, el visitador informó haber iniciado la visita, conforme lo previsto en la Ley de Concursos Mercantiles (LCM) y con fecha 8 de noviembre de 2022, rindió dictamen de la visita practicada a la Compañía.

### iii. Autorización de los estados financieros.

La emisión de estos estados financieros consolidados y sus notas al 31 de diciembre de 2022 y 2021, fueron autorizados el 5 de enero de 2024 y 9 de febrero de 2022, respectivamente 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 se especifique lo contrario, lo que genera un redondeo de la unidad final que deriva en diferencias inmatrimoniales.

### 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

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

---

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.

- Incertidumbres en los supuestos y las estimaciones críticas.

Información sobre las incertidumbres en los supuestos y las estimaciones al 31 de diciembre de 2022 y 2021 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, iv) y 5 - Estimaciones de deterioro relacionadas con la adopción de la NIIF 9 “Instrumentos financieros”.
- Nota 3 (e, i.) y 9 - Superávit por revaluación. Las condiciones en los datos no observables son determinados bajo la mejor estimación realizada por la Compañía basados en los supuestos establecidos por los expertos contratados para tal efecto sobre los datos no observables, así como elementos externos e internos. La Compañía realiza análisis periódicos sobre la valuación del Equipo Marítimo para verificar si existen indicadores de necesidad de revaluación de dichos activos.

### 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 ciertos activos de inmuebles mobiliario y equipo - medidos a valor razonable.
- Activos mantenidos para la venta: medidos al valor razonable menos los costos de venta.

### c. Bases de la consolidación:

Combinación de negocios.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

---

El método de adquisición se utiliza para el reconocimiento contable sobre todas las combinaciones de negocios, independientemente de si se adquieren instrumentos de capital u otros activos. La contraprestación transferida para la adquisición de una filial comprende:

- Valores razonables de los activos transferidos.
- Responsabilidades incurridas a los antiguos propietarios del negocio adquirido.
- Intereses de renta variable emitidos por la Compañía.
- Valor razonable de cualquier activo o pasivo resultante de un acuerdo de contraprestación contingente.
- Valor razonable de cualquier activo o pasivo resultante de un acuerdo de contraprestación contingente.
- Valor razonable de cualquier participación de capital preexistente en la filial.

Los activos identificables adquiridos y los pasivos y pasivos contingentes asumidos en una combinación de negocios se miden inicialmente, con excepciones limitadas, a sus valores razonables en la fecha de adquisición. La Compañía reconoce cualquier participación no controladora en la entidad adquirida sobre una base de adquisición por adquisición, ya sea a valor razonable o a la participación proporcional de la participación no controladora de los activos netos identificables de la entidad adquirida. Los costes relacionados con la adquisición se gastan como incurridos.

El exceso de:

- Consideración transferida.
- Importe de cualquier participación no controladora en la entidad adquirida.
- El valor razonable de la fecha de adquisición de cualquier participación de capital anterior en la entidad adquirida sobre el valor razonable de los activos identificables netos adquiridos se registra como fondo de comercio. Si esos importes son inferiores al valor razonable de los activos netos identificables de la empresa adquirida, la diferencia se reconoce directamente en beneficio o pérdida como una compra de ganga.

Cuando se aplaza la liquidación de cualquier parte de la contraprestación en efectivo, los importes a pagar en el futuro se descuentan a su valor actual en la fecha del cambio. La tasa de descuento utilizada es la tasa de endeudamiento incremental de la Compañía, siendo la tasa a la que se podría obtener un préstamo similar de un financista independiente bajo términos y condiciones comparables.

### Combinación de negocios bajo control común.

Las combinaciones de negocios bajo control común están excluidas del alcance de la NIIF 3. Actualmente no hay guías específicas sobre este tema en las NIIF. Por lo tanto, la Compañía utiliza su juicio para desarrollar una política contable que proporcione información relevante y confiable de acuerdo con la NIC 8. La elección de la política contable de la Compañía para la combinación de negocios bajo control común es el "método del predecesor", el cual implica la contabilización de los activos transferidos y pasivos incurridos a los valores predecesores en libros de la entidad adquirida a la fecha en que ocurre la transacción. Cualquier diferencia entre la contraprestación pagada y los valores predecesores se reconoce en el capital contable dentro del rubro de "reserva por inversión en subsidiarias".

i. Subsidiarias.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

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.

Los estados financieros consolidados incluyen saldos de la Compañía y sus subsidiarias al 31 de diciembre de 2022 y 2021, en los que la Compañía tiene la siguiente participación:

<u>Compañía</u>	<u>Actividad</u>	<u>Tenencia accionaria</u>	
		<u>2022</u>	<u>2021</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. <sup>1</sup> (Inversiones Inmobiliarias)	Arrendamiento	98.22%	94.08%
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. SOFOM, E.N.R.	Servicios financieros	100.00%	100.00%
Vita, Impulsando tus Proyectos, S. A. P. I. de C.V. SOFOM, E.N.R. <sup>2</sup>	Servicios financieros	100.00%	100.00%
Click Pyme, S. A. de C. V. SOFOM, E. N. R. <sup>3</sup>	Servicios financieros	100.00%	100.00%
Doctor Payment Solutions, S. A. P. I. de C. V. <sup>4</sup>	Servicios financieros	85.00%	85.00%
Fideicomisos de Emisión de Certificados Bursátiles (Entidades Estructuradas)	Programas fiduciarios	100.00%	100.00%

<sup>1</sup> En junio de 2022, Unifin Credit adquirió 35 acciones de la serie A, clase I y 7,448 de la clase B, nominativas, sin expresión de valor nominal de Inversiones Inmobiliarias. La contraprestación pagada fue de \$ 12,798 (Dls. 625), con lo cual, incrementó su participación en el capital de Inversiones Inmobiliarias al 98.22%.

<sup>2</sup> En junio de 2021, la Compañía adquirió el 100.00% de las acciones ordinarias, nominativas, íntegramente suscritas Serie "A" de Vita, Impulsando tus Proyectos, S. A. P. I. de C. V. SOFOM, E. N. R. La contraprestación pagada fue de \$ 50, la Compañía planea expandir su oferta de servicios financieros a través de esta entidad.

<sup>3</sup> Click Pyme fue constituida en enero de 2021, la Compañía planea expandir su oferta de servicios financieros a través de esta nueva entidad.

<sup>4</sup> Doctor Payment Solutions, S. A. P. I. de C. V. fue constituida en julio de 2021, la Compañía planea expandir su oferta de servicios financieros a través de esta nueva entidad.

### 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%

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

---

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.

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.

La Administración de la Compañía ha identificado como segmentos principales el arrendamiento, factoraje y otros créditos donde se incluye el crédito automotriz, 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)

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2022 y 2021**

---

cambiaría. 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.

### **Nota 3 - Resumen de políticas contables significativas:**

A continuación se resumen las políticas de contabilidad más significativas, 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.

i. Arrendamientos.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

---

### *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 de 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 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 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.

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2022 y 2021**

---

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.

vi. 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.

vii. 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 iv. 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.
- 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

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

---

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.

viii. 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.

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.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

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:

<b>Etapa</b>	<b>Definición</b>	<b>Base de reconocimiento de la estimación de deterioro de cuentas y documentos por cobrar</b>
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.
Fase 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.
Castigo	Créditos para los cuales no se tiene una expectativa razonable de recuperación. La Compañía clasifica sus créditos en esta fase cuando el acreditado se ha declarado en concurso mercantil de conformidad con la Ley de Concurso Mercantil o cuando la Administración de la Compañía ha decidido cancelarlo.	La cuenta por cobrar, previa autorización, del Comité de crédito, es dada de baja del Estado de Situación Financiera consolidado; sin embargo, se continúan las gestiones de recuperación.

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

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

---

probabilidades de incumplimiento sobre la vida remanente del crédito. La probabilidad de la etapa 3, se considera con una probabilidad de incumplimiento del 100%.

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.

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 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 siguientes notas incluyen más información sobre los supuestos realizados en la determinación de valores razonables:

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

---

- Nota 3 (d) Instrumentos financieros derivados.
- Nota 3 (e, i) Inmuebles, mobiliario y equipo - Equipo Marítimo.

### 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 designa 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 solo 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 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 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)”.

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2022 y 2021**

---

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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.

Los inmuebles, mobiliario y equipo, con excepción del equipo marítimo que se describe en el numeral i) de este inciso, se reconocen a su costo histórico menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro, de existir estas. El costo histórico incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición de los activos.

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.

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.

### i. Equipo marítimo:

El equipo marítimo se reconoce a su valor razonable con base en valuaciones periódicas, por parte de valuadores externos, menos la depreciación posterior. Las valuaciones deben realizarse con suficiente regularidad (anualmente), para asegurar que el valor razonable de un activo revaluado no difiera significativamente de su importe en libros. El superávit por revaluación se registra en los Otros Resultados Integrales (ORI), dentro del capital contable. Cuando el activo revaluado es vendido, los importes incluidos en ORI se transfieren a resultados acumulados.

Los aumentos en el valor en libros por revaluación del equipo marítimo se reconocen - Neto de impuestos, en ORI y se acumulan en el superávit por revaluación en el capital contable. En la medida en que el aumento revierta una disminución del mismo activo previamente reconocida en resultados, el aumento se reconoce primero en resultados. Las disminuciones que revierten los aumentos previos del mismo activo se reconocen primero en otro resultado integral en la medida del superávit restante atribuible al activo; todas las demás disminuciones se cargan a resultados. Cada año, la diferencia entre la depreciación calculada según el valor en libros revaluado del activo con cargo a la cuenta de

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

---

resultados, y la depreciación basada en el costo original del activo debe transferirse de “Superávit por revaluación” a utilidades acumuladas.

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

	<b>Años</b>
Inmuebles	20
Equipo marítimo	16
Mejores 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.

Las partidas de inmuebles, mobiliario y equipo se cancelan 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.**

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 son medidas inicialmente al costo, incluyendo los costos de transacción y, cuando es aplicable, los costos financieros.

Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su costo. Los desembolsos posteriores se capitalizan al valor en libros del activo solo 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.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

---

Las propiedades de inversión 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.

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

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 2022 y 2021**

---

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 revolvente contratadas con instituciones bancarias.

l. 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.

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2022 y 2021**

---

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.

m. **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 serán pagados a la autoridad tributaria. De acuerdo con dicha evaluación, al 31 de diciembre de 2022 y 2021 no existen posiciones fiscales inciertas.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen solo 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.

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.

n. **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

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2022 y 2021**

---

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 reserva por inversión en subsidiarias representa la diferencia entre el valor en libros de las subsidiarias adquiridas y la consideración pagada.

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.

**o. 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.

**p. Otros Resultados Integrales (ORI).**

El resultado integral está compuesto por la utilidad neta, los efectos de valuación de los IFD, el superávit por revaluación de activos y el ISR diferido asociado a estas partidas, que se refleja en el capital contable y no constituye aportaciones, reducciones y distribuciones de capital.

**q. 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.

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.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

---

r. 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 15.

s. 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.

t. Utilidad diluida por acción.

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

u. 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 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.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

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 esta 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>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Bancos del país y extranjeros	\$ 821,419	\$ 176,092	\$ 1,028	\$ 562,295	\$ 822,447	\$ 738,387
Depósitos de corto plazo	<u>680,726</u>	<u>2,217,196</u>	<u>-</u>	<u>1,422,584</u>	<u>680,726</u>	<u>3,639,780</u>
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	<u>\$ 1,502,145</u>	<u>\$ 2,393,288</u>	<u>\$ 1,028</u>	<u>\$ 1,984,879</u>	<u>\$ 1,503,173</u>	<u>\$ 4,378,167</u>

Los saldos de bancos en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2022 y 2021 corresponden a Dls. 53 y Dls. 96,749, respectivamente, convertidos al tipo de cambio de \$ 19.36 y \$ 20.51, 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 5.94% y 3.78% por los años al 31 de diciembre de 2022 y 2021, respectivamente.

### Nota 5 - Cuentas y documentos por cobrar:

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 las cuentas y documentos por cobrar se clasifican como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Cuenta y documentos por cobrar de corto plazo</u>		
Arrendamiento	\$ 20,226,639	\$ 21,526,515
Factoraje financiero	508,395	1,066,826
Créditos al consumo para autos	10,257	18,651
Créditos comerciales para autos	872,818	1,099,549
Otros créditos	<u>12,068,708</u>	<u>9,898,865</u>
Subtotal	33,686,817	33,610,406
Estimación de deterioro de cuentas y documentos por cobrar	<u>(3,178,747)</u>	<u>(1,466,608)</u>
Subtotal a corto plazo	<u>30,508,070</u>	<u>32,143,798</u>

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

### Cuentas y documentos por cobrar de largo plazo

Arrendamiento	22,947,998	28,795,893
Créditos al consumo para autos	7,780	12,853
Créditos comerciales para autos	668,787	1,100,543
Otros créditos	<u>11,348,591</u>	<u>10,319,635</u>
Subtotal	34,973,156	40,228,924
Estimación de deterioro de cuentas y documentos por cobrar	<u>(896,846)</u>	<u>(1,158,168)</u>
Subtotal a largo plazo	<u>34,076,310</u>	<u>39,070,756</u>
Total de cuentas y documentos por cobrar - Neto	<u>\$ 64,584,380</u>	<u>\$ 71,214,554</u>

Como se explica en la Nota 2.a.ii, 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 por etapas y el porcentaje que representa el monto de la estimación entre el saldo de la cuenta por cobrar en cada etapa:

#### Arrendamiento:

Etapa	31 de diciembre de 2022			31 de diciembre de 2021		
	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	\$ 31,179,554	\$ 13,056	0.04%	\$ 40,315,411	\$ 267,400	0.66%
2	1,535,333	29,209	1.90%	7,419,879	563,732	7.60%
3	<u>10,459,750</u>	<u>2,673,397</u>	25.56%	<u>2,587,118</u>	<u>1,032,263</u>	39.90%
	<u>\$ 43,174,637</u>	<u>\$ 2,715,662</u>		<u>\$ 50,322,408</u>	<u>\$ 1,863,395</u>	

#### Factoraje financiero:

Etapa	31 de diciembre de 2022			31 de diciembre de 2021		
	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	\$ 317,744	\$ 19,284	6.07%	\$ 1,024,082	\$ 59,182	5.78%
Con atraso	<u>190,651</u>	<u>125,281</u>	65.71%	<u>42,744</u>	<u>21,763</u>	50.91%
	<u>\$ 508,395</u>	<u>\$ 144,565</u>		<u>\$ 1,066,826</u>	<u>\$ 80,945</u>	

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

---

Créditos comerciales para autos:

<b>Etapa</b>	<b>31 de diciembre de 2022</b>			<b>31 de diciembre de 2021</b>		
	<b>Saldo</b>	<b>Estimación de cuentas y documentos por cobrar</b>	<b>% Estimación de cuentas y documentos por cobrar</b>	<b>Saldo</b>	<b>Estimación de cuentas y documentos por cobrar</b>	<b>% Estimación de cuentas y documentos por cobrar</b>
1	\$ 876,337	\$ 12,091	1.38%	\$ 1,953,915	\$ 4,556	0.23%
2	58,480	5,785	9.89%	83,396	13,729	16.46%
3	<u>606,788</u>	<u>334,359</u>	55.10%	<u>162,781</u>	<u>97,090</u>	59.64%
	<b>\$ 1,541,605</b>	<b>\$ 352,235</b>		<b>\$ 2,200,092</b>	<b>\$115,375</b>	

Créditos al consumo para autos:

<b>Etapa</b>	<b>31 de diciembre de 2022</b>			<b>31 de diciembre de 2021</b>		
	<b>Saldo</b>	<b>Estimación de cuentas y documentos por cobrar</b>	<b>% Estimación de cuentas y documentos por cobrar</b>	<b>Saldo</b>	<b>Estimación de cuentas y documentos por cobrar</b>	<b>% Estimación de cuentas y documentos por cobrar</b>
1	\$ 13,058	\$ 115	0.88%	\$ 21,650	\$ 87	0.40%
2	1,232	319	25.89%	718	102	14.21%
3	<u>3,747</u>	<u>3,445</u>	91.94%	<u>9,136</u>	<u>7,052</u>	77.19%
	<b>\$ 18,037</b>	<b>\$ 3,879</b>		<b>\$31,504</b>	<b>\$7,241</b>	

Otros créditos:

<b>Etapa</b>	<b>31 de diciembre de 2022</b>			<b>31 de diciembre de 2021</b>		
	<b>Saldo</b>	<b>Estimación de cuentas y documentos por cobrar</b>	<b>% Estimación de cuentas y documentos por cobrar</b>	<b>Saldo</b>	<b>Estimación de cuentas y documentos por cobrar</b>	<b>% Estimación de cuentas y documentos por cobrar</b>
1	\$ 12,676,184	\$ 14,904	0.12%	\$ 19,822,582	\$ 262,032	1.32%
2	4,789,525	283,010	5.91%	100,393	35,903	35.76%
3	<u>5,951,590</u>	<u>561,338</u>	9.43%	<u>295,525</u>	<u>259,885</u>	87.94%
	<b>\$23,417,299</b>	<b>\$ 859,252</b>		<b>\$ 20,218,500</b>	<b>\$ 557,820</b>	

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

Estimación de deterioro de cuentas y documentos por cobrar:

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 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:

	<u>Estimación para deterioro</u>			
	<u>Etapa 1</u>	<u>Etapa 2</u>	<u>Etapa 3</u>	<u>Total</u>
1 de enero 2021	\$ 511,325	\$ 350,392	\$ 837,752	\$ 1,699,469
Remediación de activos financieros que permanecen en la misma etapa	(\$241,800)	\$ 40,161	\$ 262,700	\$ 61,061
De la etapa 1 a la etapa 2	(294,501)	294,501	-	-
De la etapa 1 a la etapa 3	(118,180)	-	118,180	-
De la etapa 2 a la etapa 1	11,849	(11,849)	-	-
De la etapa 2 a la etapa 3	-	(39,371)	39,371	-
De la etapa 3 a la etapa 1	554	-	(554)	-
De la etapa 3 a la etapa 2	-	15,573	(15,573)	-
Activos financieros otorgados durante el periodo	130,580	49,090	49,357	229,027
Reserva asociada por terminaciones de contratos de períodos pasados	335,268	(115,808)	(23,180)	196,280
Reserva asociada por terminaciones de contratos del período	(67,695)	(18,957)	(235,790)	(322,442)
Al 31 de diciembre de 2021	\$ 267,400	\$ 563,732	\$ 1,032,263	\$ 1,863,395

	<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	(\$ 46,269)	(\$ 5,663)	(\$ 38,867)	(\$ 90,799)
De la etapa 1 a la etapa 2	(17,587)	17,587	-	-
De la etapa 1 a la etapa 3	(362,074)	-	362,074	-
De la etapa 2 a la etapa 1	1,184	(1,184)	-	-
De la etapa 2 a la etapa 3	-	(1,166,703)	1,166,703	-
De la etapa 3 a la etapa 1	-	-	-	-
De la etapa 3 a la etapa 2	-	1	(1)	-
Activos financieros otorgados durante el periodo	4,957	6,373	305,931	317,261
Reserva asociada por terminaciones de contratos de períodos pasados	337,749	789,831	(1,949)	1,125,631
Reserva asociada por terminaciones de contratos del período	(172,304)	(174,765)	(152,757)	(499,826)
Al 31 de diciembre de 2022	\$ 13,056	\$ 29,209	\$ 1,032,263	\$ 2,715,662

Factoraje financiero:

	<u>1 de enero</u> <u>2021</u>	<u>Movimiento</u>	<u>31 de diciembre</u> <u>2021</u>	<u>Movimiento</u>	<u>31 de diciembre</u> <u>2022</u>
Sin atraso	\$ 33,779	\$ 25,403	\$ 59,182	(\$ 39,898)	\$ 19,284
Con atraso	<u>368,258</u>	<u>(346,495)</u>	<u>21,763</u>	<u>103,518</u>	<u>125,281</u>
	<u>\$ 402,037</u>	<u>\$(321,092)</u>	<u>\$ 80,945</u>	<u>\$ 63,620</u>	<u>\$ 144,565</u>

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

### Créditos comerciales para autos:

	<b>Estimación para deterioro</b>			<b>Total</b>
	<b>Etapa 1</b>	<b>Etapa 2</b>	<b>Etapa 3</b>	
1 de enero 2021	<u>\$ 17,897</u>	<u>\$ 15,941</u>	<u>\$ 151,195</u>	<u>\$ 185,033</u>
Remediación de activos financieros que permanecen en la misma etapa	(\$ 12,968)	(\$ 65)	(\$ 33,895)	(\$ 46,928)
De la etapa 1 a la etapa 2	(11,920)	11,920	-	-
De la etapa 1 a la etapa 3	(12,471)	-	12,471	-
De la etapa 2 a la etapa 1	96	(96)	-	-
De la etapa 2 a la etapa 3	-	(5,605)	5,605	-
De la etapa 3 a la etapa 1	44	-	(44)	-
De la etapa 3 a la etapa 2	-	-	-	-
Activos financieros otorgados durante el periodo	2,260	1,597	9,169	13,026
Reserva asociada por terminaciones de contratos de períodos pasados	22,667	(8,702)	(28,212)	(14,247)
Reserva asociada por terminaciones de contratos del período	<u>(1,049)</u>	<u>(1,261)</u>	<u>(19,199)</u>	<u>(21,509)</u>
Al 31 de diciembre de 2021	<u>\$ 4,556</u>	<u>\$ 13,729</u>	<u>\$ 97,090</u>	<u>\$ 115,375</u>
Remediación de activos financieros que permanecen en la misma etapa	\$ 5,331	(\$ 2,374)	\$ 26,210	\$ 26,197
De la etapa 1 a la etapa 2	(2,970)	2,970	-	-
De la etapa 1 a la etapa 3	(76,691)	-	76,691	-
De la etapa 2 a la etapa 1	76	(76)	-	-
De la etapa 2 a la etapa 3	-	(12,152)	12,152	-
De la etapa 3 a la etapa 1	-	-	-	-
De la etapa 3 a la etapa 2	-	319	(319)	-
Activos financieros otorgados durante el periodo	4,576	341	141,470	146,387
Reserva asociada por terminaciones de contratos de períodos pasados	78,533	5,967	(710)	83,790
Reserva asociada por terminaciones de contratos del período	<u>(1,320)</u>	<u>(2,939)</u>	<u>(18,225)</u>	<u>(22,484)</u>
Al 31 de diciembre de 2022	<u>\$ 12,091</u>	<u>\$ 5,785</u>	<u>\$ 334,359</u>	<u>\$ 352,235</u>

### Créditos de consumo para autos:

	<b>Estimación para deterioro</b>			<b>Total</b>
	<b>Etapa 1</b>	<b>Etapa 2</b>	<b>Etapa 3</b>	
1 de enero 2021	<u>\$ 206</u>	<u>\$ 455</u>	<u>\$ 17,309</u>	<u>\$ 17,970</u>
Remediación de activos financieros que permanecen en la misma etapa	(\$ 70)	\$ -	(\$ 1,503)	(\$ 1,573)
De la etapa 1 a la etapa 2	(14)	14	-	-
De la etapa 1 a la etapa 3	(217)	-	217	-
De la etapa 2 a la etapa 1	-	-	-	-
De la etapa 2 a la etapa 3	-	(272)	272	-
De la etapa 3 a la etapa 1	3	-	(3)	-
De la etapa 3 a la etapa 2	-	-	-	-
Activos financieros otorgados durante el periodo	32	87	1,275	1,394
Reserva asociada por terminaciones de contratos de períodos pasados	167	(33)	(183)	(49)
Reserva asociada por terminaciones de contratos del período	<u>(20)</u>	<u>(149)</u>	<u>(10,332)</u>	<u>(10,501)</u>
Al 31 de diciembre de 2021	<u>\$ 87</u>	<u>\$ 102</u>	<u>\$ 7,052</u>	<u>\$ 7,241</u>
Remediación de activos financieros que permanecen en la misma etapa	\$ 17	\$ 68	\$ 763	\$ 848
De la etapa 1 a la etapa 2	(165)	165	-	-
De la etapa 1 a la etapa 3	-	-	-	-
De la etapa 2 a la etapa 1	-	-	-	-
De la etapa 2 a la etapa 3	-	(29)	29	-
De la etapa 3 a la etapa 1	-	-	-	-

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

	De la etapa 3 a la etapa 2	-	-	-	-
	Activos financieros otorgados durante el periodo	39	-	(1)	38
	Reserva asociada por terminaciones de contratos de períodos pasados	159	13	-	172
	Reserva asociada por terminaciones de contratos del período	<u>(22)</u>	<u>-</u>	<u>(4,398)</u>	<u>(4,420)</u>
Al 31 de diciembre de 2022		<u>\$ 115</u>	<u>\$ 319</u>	<u>\$ 3,445</u>	<u>\$ 3,879</u>

Crédito simple:

	<b>Estimación para deterioro</b>			
	<b>Etapa 1</b>	<b>Etapa 2</b>	<b>Etapa 3</b>	<b>Total</b>
1 de enero 2021	<u>\$ 232,752</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 232,752</u>
Remediación de activos financieros que permanecen en la misma etapa	(\$ 23,590)	\$ -	\$ -	\$ (23,590)
De la etapa 1 a la etapa 2	-	-	-	-
De la etapa 1 a la etapa 3	(138,558)	-	138,558	-
De la etapa 2 a la etapa 1	-	-	-	-
De la etapa 2 a la etapa 3	-	-	-	-
De la etapa 3 a la etapa 1	-	-	-	-
De la etapa 3 a la etapa 2	-	-	-	-
Activos financieros otorgados durante el periodo	230,901	35,903	121,327	388,131
Reserva asociada por terminaciones de contratos de períodos pasados	137,146	-	-	137,146
Reserva asociada por terminaciones de contratos del período	<u>(176,619)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(176,619)</u>
Al 31 de diciembre de 2021	<u>\$ 262,032</u>	<u>\$ 35,903</u>	<u>\$ 259,885</u>	<u>\$ 557,820</u>
Remediación de activos financieros que permanecen en la misma etapa	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
De la etapa 1 a la etapa 2	(304,223)	304,223	-	-
De la etapa 1 a la etapa 3	(422,780)	-	422,780	-
De la etapa 2 a la etapa 1	-	-	-	-
De la etapa 2 a la etapa 3	-	-	-	-
De la etapa 3 a la etapa 1	-	-	-	-
De la etapa 3 a la etapa 2	-	-	-	-
Activos financieros otorgados durante el periodo	479,152	(57,116)	(121,327)	300,709
Reserva asociada por terminaciones de contratos de períodos pasados	723	-	-	723
Reserva asociada por terminaciones de contratos del período	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Al 31 de diciembre de 2022	<u>\$ 14,904</u>	<u>\$ 283,010</u>	<u>\$ 561,338</u>	<u>\$ 859,252</u>

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

Saldo al 1 de enero de 2021:	\$ 2,537,241
(+) Incrementos en la reserva	613,490
(-) Aplicaciones	<u>(525,955)</u>
Saldo al 31 de diciembre 2021:	<u>\$ 2,624,776</u>
(+) Incrementos en la reserva	3,789,227
(-) Aplicaciones	<u>(2,338,410)</u>
Saldo al 31 de diciembre 2022:	<u>\$ 4,075,593</u>

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

---

Cuentas y documentos por cobrar de arrendamiento:

La integración de las cuentas y documentos por cobrar de arrendamiento al 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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 2022	<u>\$49,773,489</u>	<u>\$ 8,915,341</u>	<u>(\$ 15,514,193)</u>	<u>\$ 43,174,637</u>
31 de diciembre de 2021	<u>\$ 53,963,851</u>	<u>\$ 14,422,126</u>	<u>\$ (18,063,569)</u>	<u>\$ 50,322,408</u>

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 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>2022</u>	<u>2021</u>
2022	\$ -	\$ 31,469,342
2023	37,245,527	15,447,128
2024	13,190,519	9,065,947
2025	3,829,991	6,847,047
2026 en adelante	2,753,776	5,556,513
2027 en adelante	<u>1,669,017</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 58,688,830</u>	<u>\$ 68,385,977</u>

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:

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

- 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 2022</u>	<u>Costo amortizado</u>	<u>Valor razonable</u>	<u>Por encima (Por debajo)</u>
Arrendamiento	\$ 43,174,637	\$ 39,651,057	(\$ 3,523,580)
Factoraje financiero	508,395	511,290	2,895
Créditos al consumo para autos	18,037	24,534	6,497
Créditos comerciales para autos	1,541,605	1,473,805	(67,800)
Otros créditos	<u>23,417,299</u>	<u>19,072,415</u>	<u>(4,344,884)</u>
Total	<u>\$ 68,659,973</u>	<u>\$ 60,733,101</u>	<u>(\$ 7,926,782)</u>

<u>31 de diciembre de 2021</u>	<u>Costo amortizado</u>	<u>Valor razonable</u>	<u>Por encima (Por debajo)</u>
Arrendamiento	\$ 50,322,408	\$ 49,575,881	(\$ 746,527)
Factoraje financiero	1,066,826	1,085,811	18,985
Créditos al consumo para autos	31,504	32,156	652
Créditos comerciales para autos	2,200,092	2,197,127	(2,965)
Otros créditos	<u>20,218,500</u>	<u>20,918,634</u>	<u>700,134</u>
Total	<u>\$ 73,839,330</u>	<u>\$ 73,809,609</u>	<u>(\$ 29,721)</u>

### 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.

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

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

---

La Dirección Integral de Riesgos 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. Dicha Dirección ha creado el Comité de gestión de riesgos, el cual es responsable por el desarrollo y el monitoreo de las políticas de gestión de riesgos de la Compañía. Este comité informa regularmente al Consejo de Administración acerca de sus actividades.

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 revisar 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.

### IFD:

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 los IFD son los siguientes:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Activo circulante</b>		
Swaps de divisas (CCS) - cobertura de flujos de efectivo	\$ -	\$ 191,060
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD) - cobertura de flujos de efectivo	-	432,319
Swaps de tasas de interés (IRS) - cobertura de flujos de efectivo	<u>135,189</u>	<u>55,297</u>
Total en activo circulante	<u>135,189</u>	<u>678,676</u>
<b>Activo no circulante</b>		
Swaps de divisas (CCS) - cobertura de flujos de efectivo	-	683,042
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD) - cobertura de flujo de efectivo	-	5,448,332
Swaps de divisas (CCS) - cobertura económica	-	125,166

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

Swaps de tasas de interés (IRS) - cobertura flujos de efectivo	41,925	171,930
Total en activo no circulante	41,925	6,428,470
Total en activo	<u>\$ 177,114</u>	<u>\$7,107,146</u>

### Pasivo a corto plazo

Swaps de divisas (CCS) - cobertura de flujos de efectivo	\$ -	\$ 1,093,997
Contrato de opciones en moneda extranjera (CSPRD)		
coberturas de flujos de efectivo	-	52,958
Swaps de divisas (CCS) - cobertura económica	-	26,026
Swaps de tasas de interés (IRS) - cobertura económica	-	64,153
Total en pasivo a corto plazo	<u>-</u>	<u>1,237,134</u>

**31 de diciembre de**  
**2022                      2021**

### Pasivos a largo plazo

Swaps de divisas (CCS) - cobertura de flujos de efectivo	-	1,318,266
Contrato de opciones en moneda extranjera (CSPRD)		
coberturas de flujos de efectivo	-	142,519
Swaps de tasas de interés (IRS) - cobertura flujos de efectivo	<u>-</u>	<u>102,687</u>
Total en pasivo a largo plazo	<u>-</u>	<u>1,563,472</u>
Total en pasivo	<u>\$ -</u>	<u>\$2,800,606</u>
Posición neta	<u>\$ 177,114</u>	<u>\$4,306,540</u>

Valor razonable de IFD:

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:

	<b><u>31 de diciembre de</u></b>	
	<b><u>2022</u></b>	<b><u>2021</u></b>
	<b><u>Nivel 2</u></b>	<b><u>Nivel 2</u></b>
Activos financieros:		
Instrumentos financieros derivados	177,114	7,107,146
Pasivos financieros:		
Instrumentos financieros derivados	-	2,800,606

Aspectos utilizados para la determinación del valor razonable:

- Para la medición del valor razonable se utiliza la siguiente metodología:
  - Swaps:

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

---

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.
- Opciones:
    4. El valor razonable se determina con base en metodología estándar a través del modelo de Black Scholes.
- 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.
    - Curvas LIBOR.
    - Volatilidades observadas.

### *Operaciones contratadas:*

No hubo operaciones contratadas durante el ejercicio 2022 que se mantuvieron vigentes al cierre de ese mismo año.

Al 31 de diciembre de 2022, la ganancia por cambios en el valor razonable en derivados de cobertura a través de otros resultados integrales ascendía a \$ 1,302,872 y los cambios en el valor razonable en los derivados comerciales económicos sumaron \$ 99,139 dentro del gasto por intereses en el margen bruto. En agosto de 2022, la Compañía y sus contrapartes terminaron de manera anticipada una reestructura estratégica. Durante ese mismo mes, la Compañía y sus contrapartes terminaron de manera anticipada los 42 CCS y 93 call spreads, vigentes al 31 de diciembre de 2021, generando gastos por intermediación por \$ 3,253,654.

Teniendo en cuenta las condiciones económicas y con el fin de mantener una cartera más efectiva en el ejercicio de 2022, la Compañía en toda su División de Gestión de Riesgos y con la aprobación de este Comité de Gestión de Riesgos llevó a cabo las terminaciones parciales y otras renegociaciones con sus contrapartes de ciertas coberturas de instrumentos financieros derivados con una valoración del valor razonable devengada de \$ 1,302,872 registrada en Instrumentos financieros derivados de cobertura dentro del estado de cambios en el capital contable consolidado.

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.

Durante el ejercicio 2022, la Compañía canjeó Notas Senior por \$ 3,867,839 (Dls. 188,970), como resultado, obtuvo \$ 1,010,799 (Dls. 48,829) ganancia registrada en gastos por intereses en el estado de resultados por el ejercicio terminado al 31 de diciembre 2022.

Las operaciones contratadas durante el ejercicio 2021 y que se mantienen vigentes al cierre de ese mismo año son las siguientes:

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

Tipo de derivado	Monto Nominal	Inicio	Término	Subyacente
Swaps de divisas (CCS)	200mdd	Ene 2021	Ene 2025	Tipo de cambio
Swaps de divisas (CCS)	100mdd	Ene 2021	Ene 2025	Tipo de cambio
Swaps de divisas (CCS)	226mdd	Ene 2021	Ene 2025	Tipo de cambio
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	300mdd	Feb 2021	Ene 2029	Tipo de cambio
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	100mdd	Feb 2021	Ene 2029	Tipo de cambio
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	126mdd	Feb 2021	Ene 2029	Tipo de cambio
Swaps de divisas (CCS)	5mdd	Mar 2021	Mar 2025	Tipo de cambio
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	5mdd	Abr 2021	Mar 2025	Tipo de cambio
Swaps de divisas (CCS)	20.8mdd	Abr 2021	Abr 2024	Tipo de cambio
Swaps de divisas (CCS)	20.8mdd	Abr 2021	Abr 2024	Tipo de cambio
Swaps de divisas (CCS)	23.5mdd	Abr 2021	Abr 2024	Tipo de cambio
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	44.3mdd	May 2021	Abr 2024	Tipo de cambio
Swaps de divisas (CCS)	42mdd	Mar 2021	Sep 2022	Tipo de cambio
Swaps de divisas (CCS)	67.5mdd	Jun 2021	Sep 2022	Tipo de cambio
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	67.5mdd	Jun 2021	Sep 2022	Tipo de cambio
Swaps de tasa de interés (IRS)	\$3,000	Jun 2021	Abr 2025	Tasa de interés
Swaps de divisas (CCS)	6mdd	Jun 2021	Sep 2022	Tipo de cambio
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	6mdd	Jun 2021	Sep 2022	Tipo de cambio
Swaps de divisas (CCS)	50mdd	Ago 2021	Ago 2022	Tipo de cambio
Swaps de divisas (CCS)	50mdd	Ago 2021	Ago 2024	Tipo de cambio
Swaps de divisas (CCS)	50mdd	Ago 2021	Ago 2024	Tipo de cambio
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	50mdd	Ago 2021	Ago 2022	Tipo de cambio
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	50mdd	Sep 2021	Ago 2024	Tipo de cambio
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	50mdd	Sep 2021	Ago 2024	Tipo de cambio
Swaps de divisas (CCS)	8.8mdd	Sep 2021	Abr 2024	Tipo de cambio
Swaps de divisas (CCS)	8.8mdd	Nov 2021	Abr 2024	Tipo de cambio
Swaps de divisas (CCS)	5mdd	Nov 2021	Abr 2024	Tipo de cambio
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	8.8mdd	Nov 2021	Abr 2024	Tipo de cambio
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	5mdd	Nov 2021	Abr 2024	Tipo de cambio

Al 31 de diciembre de 2021, la ganancia por cambios en el valor razonable en derivados de cobertura a través de otros resultados integrales ascendía a \$ 1,007,430 (incluyendo \$ 548,713 como valor razonable en el rebalanceo de derivados financieros) y los cambios en el valor razonable en los derivados comerciales económicos sumaron \$ 62,057 dentro del gasto por intereses en el margen bruto.

Teniendo en cuenta las condiciones económicas y con el fin de mantener una cartera más efectiva en el ejercicio de 2021, la Compañía en toda su División de Gestión de Riesgos y con la aprobación de este Comité de Gestión de Riesgos llevó a cabo la terminaciones parciales y otras renegociaciones con sus contrapartes de ciertas coberturas de instrumentos financieros derivados con una valoración del valor razonable

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2022 y 2021**

---

devengada de \$ 1,007,430 registrada en Instrumentos financieros derivados de cobertura dentro del estado de cambios en el capital contable consolidado.

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.

Durante el ejercicio 2021, la Compañía canjeó Notas Senior por Dls. 6,043, como resultado la Compañía obtuvo Dls. 915 como ganancia registrada en gastos por intereses en el estado de resultados por el ejercicio terminado al 31 de diciembre 2021.

Los pasivos cubiertos por los IFD devengan interés trimestral y semestralmente. Los efectos cambiarios derivados de los pagos efectuados en la fecha de pago se reconocen en el estado de resultados en la utilidad o pérdida cambiaria.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 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 solo 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 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.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

---

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 2022 y 2021 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:

	<b>31 de diciembre de</b>	
	<b><u>2022</u></b>	<b><u>2021</u></b>
<u>Exposición al riesgo / Instrumento de cobertura</u>		
Riesgo de mercado - Tipo de cambio		
Intercambio de tasas de interés y principal en otra moneda (CCS)	\$ -	(\$ 1,439,021)
Opciones cambiarias (CSPRD)	-	5,685,174
Total	<u>\$ -</u>	<u>\$ 4,246,153</u>
<u>Exposición al riesgo / Concepto cubierto</u>		
Riesgo de mercado - Tipo de cambio		
Préstamos bancarios en divisas	\$ 10,268,597	\$ 12,726,208
Deuda internacional en divisas	<u>38,781,722</u>	<u>44,537,988</u>
Total	<u>\$ 49,050,319</u>	<u>\$ 57,264,196</u>

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

La sensibilidad de los resultados a las fluctuaciones en los tipos de cambio se deriva principalmente de los IFD denominados en dólares estadounidenses denominados como coberturas de flujos de efectivo.

Al 31 de diciembre de 2022, la Compañía no mantuvo IFD denominados en dólares estadounidenses.

El análisis de sensibilidad al 31 de diciembre de 2021 se presenta en la siguiente tabla:

<b>31 de diciembre de 2021</b>	<b>Aumento</b>	<b>Aumento</b>	<b>Disminución</b>	<b>Disminución</b>
Riesgo de mercado - Tipo de cambio	+8%	+4%	-4%	-8%
Intercambio de tasas de interés y Principal en otra moneda (CCS)	\$ 1,629,257	\$ 814,628	(\$ 783,297)	(\$ 1,508,571)
Opciones cambiarias (diferencial de la opción de compra)	<u>894,730</u>	<u>496,280</u>	<u>(547,462)</u>	<u>(1,088,454)</u>
Total	<u>\$ 2,253,987</u>	<u>\$ 1,310,908</u>	<u>(\$ 1,330,759)</u>	<u>(\$ 2,597,025)</u>

#### iv. Tasa de interés

El principal riesgo relacionado con tasas de interés de la Compañía se deriva de la deuda con tasas variables. Durante los periodos que concluyeron el 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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:

	<b>31 de diciembre de 2022</b>	<b>% del total de préstamos</b>	<b>31 de diciembre de 2021</b>	<b>% del total de préstamos</b>
Préstamos bancarios a tasas variables:				
< 1 año	\$ 18,396,982	61.13%	\$ 14,349,749	46.86%
1-3 años	-	-%	6,308,101	20.60%
3-5 años	-	-%	766,941	2.50%
5-10 años	<u>-</u>	<u>-%</u>	<u>583,316</u>	<u>1.91%</u>
	<u>\$ 18,396,982</u>	<u>61.13%</u>	<u>\$ 22,008,107</u>	<u>71.88%</u>
Instrumentos de deuda a tasa variable:				
< 1 año	\$ 11,696,731	38.87%	\$ 11,780	0.37%
1-3 años	-	-%	2,462,500	8.04%
3-5 años	-	-%	3,950,000	12.90%
5-10 años	<u>-</u>	<u>-%</u>	<u>2,087,500</u>	<u>6.82%</u>
	<u>11,696,731</u>	<u>38.87%</u>	<u>8,611,780</u>	<u>28.12%</u>
Total	<u>\$ 30,093,713</u>	<u>100.00%</u>	<u>\$ 30,619,887</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:

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

<b><u>31 de diciembre de 2022</u></b>	<b><u>Aumento</u></b> <b><u>50pb</u></b>	<b><u>Aumento</u></b> <b><u>25pb</u></b>	<b><u>Disminución</u></b> <b><u>-25pb</u></b>	<b><u>Disminución</u></b> <b><u>-50pb</u></b>
Riesgo de mercado - Tasa de interés				
Intercambio de Tasas de Interés (IRS)	\$ 562,564	\$ 281,924	(\$283,218)	(\$567,741)
<b><u>31 de diciembre de 2021</u></b>	<b><u>Aumento</u></b> <b><u>50pb</u></b>	<b><u>Aumento</u></b> <b><u>25pb</u></b>	<b><u>Disminución</u></b> <b><u>-25pb</u></b>	<b><u>Disminución</u></b> <b><u>-50pb</u></b>
Riesgo de mercado - Tasa de interés				
Intercambio de Tasas de Interés (IRS)	\$ 109,798	\$ 55,136	\$(55,614)	(\$111,710)
Opciones cambiarias (CSPRD)	(272,060)	(134,214)	129,921	254,890
Swap de tasa de interés (CCS)	<u>(165,701)</u>	<u>(83,626)</u>	<u>85,205</u>	<u>172,015</u>
Total	<u>(\$ 327,963)</u>	<u>(\$162,704)</u>	<u>\$159,512</u>	<u>\$ 315,195</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.

*Reforma IBOR (“IBOR” Inter-bank Offered Rates, por sus siglas en inglés).*

La ‘fase 2’ aborda los problemas que surgen durante la reforma de la tasa de interés de referencia, incluida la especificación de cuándo dejarán de aplicarse las modificaciones de la ‘fase 1’, cuándo deben actualizarse las designaciones de cobertura y la documentación, y cuándo las coberturas de la tasa de referencia alternativa como el riesgo cubierto está permitido.

Las modificaciones de la ‘fase 1’ proporcionaron un alivio temporal de la aplicación de requisitos específicos de contabilidad de cobertura a las relaciones de cobertura directamente afectadas por la reforma IBOR. Las exenciones tuvieron el efecto de que la reforma de IBOR generalmente no debería causar que la contabilidad de cobertura termine antes de que se modifiquen los contratos.

Sin embargo, cualquier ineficacia de cobertura continuó registrándose en el estado de resultados. Además, las modificaciones establecieron activadores para cuándo terminarían los alivios, que incluían la incertidumbre derivada de la reforma de la tasa de interés de referencia que ya no está presente.

Para el año terminado el 31 de diciembre de 2022, la Compañía ha adoptado las siguientes exenciones de contabilidad de cobertura proporcionadas por la ‘Fase 2’ de las modificaciones:

- Designación de cobertura: cuando las enmiendas de la fase 1 dejen de aplicarse, la Compañía modificará su designación de cobertura para reflejar los cambios requeridos por la reforma IBOR, pero solo para realizar uno o más de estos cambios:
  - a. Designar una tasa de referencia alternativa (contractual o no especificado contractualmente) como un riesgo cubierto;
  - b. Modificar la descripción de la partida cubierta, incluida la descripción de la parte designada de los flujos de efectivo o el valor razonable que se cubre; o
  - c. Modificando la descripción del instrumento de cobertura.

La Compañía actualizará su documentación de cobertura para reflejar este cambio en la designación al final del período de informe en el que se realizan los cambios. Estas modificaciones a la documentación de

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2022 y 2021**

---

cobertura no requieren que la Compañía descontinúe sus relaciones de cobertura. La Compañía no ha realizado ninguna modificación a su documentación de cobertura en el período de informe en relación con la reforma de IBOR.

Montos acumulados en la reserva de cobertura de flujo de efectivo: Cuando la Compañía modifica su designación de cobertura como se describe anteriormente, se considera que el monto pendiente acumulado en la reserva de cobertura de flujo de efectivo se basa en la tasa de referencia alternativa (por ejemplo, Tasa de Financiamiento Overnight Garantizada (SOFR), cuando esa tasa reemplace USD LIBOR). Para las relaciones de cobertura discontinuadas, cuando la tasa de interés de referencia en la que se basaron los flujos de efectivo futuros cubiertos se cambia según lo exige la reforma IBOR, el monto acumulado en la reserva de cobertura de flujo de efectivo también se considera que se basa en la tasa de referencia alternativa para el propósito de evaluar si todavía se espera que ocurran los flujos de efectivo futuros cubiertos.

### *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 si, y solo si, el cambio es necesario como consecuencia directa de la reforma de la tasa de interés de referencia y la nueva base para determinar 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 2022, la Compañía mantenía préstamos bancarios con líneas de crédito por \$ 7,156,264 (Dls. 369,613) referenciados con tasa LIBOR y \$ 2,136,757 (Dls. 110,361) referenciadas a tasas SOFR y en su conjunto representan el 47.8% del total de préstamos bancarios al 31 de diciembre de 2021, el saldo de las líneas de crédito referenciadas a tasas LIBOR fue de \$ 11,379,325 o 48.9% del total de préstamos bancarios. Al 31 de diciembre de 2022, la Compañía no mantiene coberturas de flujos de efectivo para los préstamos referencia a tasa LIBOR ni SOFR.

El 23 de octubre de 2020, la Asociación Internacional de Swaps y Derivados (ISDA) publicó modificaciones a sus definiciones ISDA de 2006 para derivados relacionadas con las disposiciones de reserva para las tasas IBOR. Estos cambios están vigentes desde el 25 de enero de 2021. Las alternativas incorporadas en las definiciones modificadas son considerando las características de las tasas libres de riesgo (RFR), elegidas como reemplazos de las IBOR, que incorporan un spread para ajustar las diferencias entre las IBOR y las RFR. Además de la modificación para incluir estas disposiciones de respaldo en los nuevos contratos, ISDA ha publicado un protocolo (el "protocolo ISDA") para garantizar que los contratos heredados (legacy contracts) también puedan basarse en estas disposiciones. El cambio en el protocolo ISDA es el reemplazo de una cláusula fallback existente basada en la IBOR con una nueva cláusula fallback alternativa basada en índices de referencia.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

### 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:

Counterparty	Calificación	Agencia	Escala
Citibanamex	AAA	Moody's	Local
Santander	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 2022 y de 2021 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.

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

31 de diciembre 2022					
Concepto	1 año	> 1 y hasta 3 años	> 3 y hasta 5 años	> 5 años	Flujos de efectivo contractuales
Préstamos bancarios	\$ 19,470,846	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 19,470,846
Instrumentos de deuda	11,696,731	-	-	-	11,696,731
Deuda senior	43,122,075	-	-	-	43,122,075
Proveedores	471,825	-	-	-	471,825
Pasivo por arrendamiento	<u>78,037</u>	<u>35,934</u>	<u>37,594</u>	<u>-</u>	<u>151,565</u>
Total	<u>\$ 74,839,514</u>	<u>\$ 35,934</u>	<u>\$ 37,594</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 74,913,042</u>

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

Concepto	31 de diciembre 2021				Flujos de efectivo contractuales
	1 año	> 1 y hasta 3 años	> 3 y hasta 5 años	> 5 años	
Préstamos bancarios	\$ 15,600,747	\$ 6,345,175	\$ 786,099	\$ 583,316	\$ 23,315,337
Instrumentos de deuda	111,780	2,462,500	3,950,000	2,087,500	8,611,780
Deuda senior	5,561,743	6,525,080	14,012,059	19,501,988	45,600,870
Proveedores	203,332				203,332
Pasivo por arrendamiento	65,190	65,259	-	-	130,449
Instrumentos financieros derivados	<u>16,530,564</u>	<u>32,906,940</u>	<u>2,707,723</u>	<u>19,231,454</u>	<u>71,376,681</u>
Total	<u>\$38,073,356</u>	<u>\$48,304,954</u>	<u>\$21,455,881</u>	<u>\$41,404,258</u>	<u>\$ 149,238,449</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

La estrategia de la Compañía al 31 de diciembre de 2022 y 2021 fue mantener la razón de apalancamiento financiero por debajo de siete veces (7x), la razón de capitalización contra portafolio neto arriba del 13.5%, la razón de capitalización contra activo total por arriba del 9.0%, así como una calificación crediticia en escala local de 'A'. La calificación crediticia se ha mantenido a lo largo de los periodos. Las razones financieras al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se muestran a continuación:

	31 de diciembre de	
	2022	2021
Pasivos financieros (excluyendo Instrumentos de deuda)	\$ 58,213,469	\$ 67,785,805
Capital total	8,068,985	12,859,191
Razón de apalancamiento financiero	7.2x	5.3x
Capital total	\$ 8,068,985	\$ 12,859,191
Cuentas y documentos por cobrar - Neto	64,584,380	71,214,554

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

Razón de capitalización (c/ Cuentas y documentos por cobrar neto)	12.5%	18.1%
Capital total	\$ 8,068,985	\$ 12,859,191
Activo total	83,030,877	95,115,480
Razón de capitalización (c/ Activo total)	9.7%	13.5%

Con base en lo anterior, en 2022, la Compañía no logro el objetivo de mantener la razón de capitalización contra portafolio arriba del 13%, adicionalmente, a partir del 9 de agosto de 2022, la Compañía recibió degradaciones en las calificaciones por parte de las agencias calificadoras, como sigue:

- El 9 de agosto de 2022, HR Ratings revisó a la baja la calificación de "HR AA-" a "HR C-" para la Compañía, y de "HR1" a "HR5" para su programa de certificados bursátiles de corto de plazo autorizado el 23 de febrero de 2022 por la CNBV. (Véase Nota 13.ii.a).
- El 10 de agosto de 2022, Verum, Calificadora de Valores bajó la calificación desde "AA-/M" y "1/M" a "D/M" las calificaciones corporativas de largo y corto plazo.
- El 10 de agosto de 2022, Fitch Ratings bajó la calificación de la Compañía a "C(mex)" y "C(mex)" en la escala nacional a corto y largo plazo, desde "A-(mex)" y "F2(mex)", respectivamente.
- El 12 de agosto de 2022, HR Ratings revisó a la baja la calificación de "HR C-" a "HR D" para la Compañía, y de "HR5" a "HRD" para su programa de certificados bursátiles de corto plazo.

Como se explica en la Nota 2.a.ii, 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. Durante ese mismo mes, la Compañía y sus contrapartes terminaron de manera anticipada los 42 CCS y 93 call spreads, vigentes al 31 de diciembre de 2021, generando gastos por intermediación por \$ 3,253,654, con lo cual, la estrategia de administración de riesgos a través de un portafolio de IFD se vio afectada.

### Nota 7 - Otros activos:

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 los otros activos están integrados como sigue:

	<b>31 de diciembre de</b>	
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<u>Otros activos circulantes:</u>		
Anticipo a proveedores	\$ 431,950	\$ 105,970
Depósitos en garantía	11,183	14,824
Gastos pagados por anticipado	<u>25,168</u>	<u>12,715</u>
Total de otros activos circulantes	468,301	133,509
<u>Otros activos no circulantes:</u>		
Inversión en compañías asociadas	<u>1,091,944</u>	<u>570,991</u>
Total	<u>\$ 1,560,245</u>	<u>\$ 704,500</u>

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

---

Las inversiones en Compañías asociadas al 31 de diciembre de 2022 y 2021, están integradas como sigue:

	<b>31 de diciembre de</b>	
	<b><u>2022</u></b>	<b><u>2021</u></b>
<b>Otros activos no circulantes:</b>		
Blue Phnx, S. A. P. I. de C. V. <sup>2</sup>	\$ 337,450	\$ 352,364
Unifin Agente de Seguros y Fianzas, S. A. de C. V.	100,071	96,077
Unidoc JV, S. A. de C. V. <sup>1</sup>	211,039	118,817
Anteris Capital Venture Lending Fund I, L.P. (Anteris CVLF I)	440,025	-
Otras inversiones	<u>3,359</u>	<u>3,733</u>
Total	<b><u>\$ 1,091,944</u></b>	<b><u>\$ 570,991</u></b>

El cambio más relevante durante el periodo de 2022, fue la inversión en Anteris CVLF I, valuada por método de participación, por los resultados obtenidos durante el ejercicio.

El cambio más relevante durante el periodo de 2021, fue el aumento en el valor de la inversión Unidoc JV valuada por método de participación, por los resultados obtenidos durante el ejercicio y la adquisición de un activo para fines comerciales y operativos.

La naturaleza y tenencia accionaria de las inversiones en asociadas al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se presenta a continuación:

<b><u>Compañía</u></b>	<b><u>Tenencia accionaria</u></b>
Unifin Agente de Seguros y Fianzas, S. A. de C. V.	49.00%
Unidoc JV, S.A. de C.V. <sup>1</sup>	66.67%
Blue Phnx, S. A. de C. V. <sup>2</sup>	50.00%
Anteris Capital Venture Lending Fund I, L.P. <sup>3</sup>	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 2022 y 2021 los activos mantenidos para venta se refieren a los activos adjudicados que están integrados como sigue:

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

	<u>31 de diciembre de</u> <u>2022</u>	<u>2021</u>
Activos mantenidos para venta:		
Inmuebles	\$ 2,335,807	\$ 1,697,611
Equipo de transporte	<u>449,899</u>	<u>163,148</u>
Total	<u>\$ 2,785,706</u>	<u>\$ 1,860,759</u>

Durante el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2022, no hubo reclasificaciones al rubro de Propiedades de Inversión. En 2021 la Compañía reclasificó al rubro de Propiedades de Inversión \$ 143,720 desde activos disponibles para la venta derivado de que se estos activos se vuelven productivos.

Las adjudicaciones son actividades de operación que no involucran intercambio de flujos de efectivo, por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021 fueron de \$ 970,384 y \$ 194,698, respectivamente. En 2022 se dispusieron activos no circulantes mantenidos para su venta por \$ 45,437.

Durante 2022 la Compañía incrementó considerablemente los activos mantenidos para la venta al ejercer garantías en la recuperación del saldo de las cuentas por cobrar cuyos contratos se terminaron de manera anticipada; del mismo modo se han realizado reclasificaciones de activos que ya cumplen con las características para ser puestos a la venta. Los planes de venta de estos activos continúan vigentes.

### Nota 9 - Inmuebles, mobiliario y equipo:

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 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 2021								
Importe inicial en libros - Neto	<u>\$ 260,525</u>	<u>\$ 68,177</u>	<u>\$ 9,464</u>	<u>\$ 39,779</u>	<u>\$ 5,126,138</u>	<u>\$ 852,529</u>	<u>\$ 221,200</u>	<u>\$ 6,577,812</u>
Adiciones	32,538	\$ 40,013	\$ 1,825	\$ 9,053	-	\$ 17,001	\$ 17,654	\$ 118,084
Bajas	(296,567)	(29,017)	(316)	(574)	-	(8,014)	(3,448)	(337,936)
Depreciación de bajas	37,334	17,939	180	543	-	1,845	345	58,186
Cargos por depreciación	(897)	(24,175)	(5,334)	(7,559)	(330,303)	(55,661)	(10,176)	(434,125)
Importes en libros - Neto	(\$ 227,592)	\$ 4,760	(\$ 3,645)	\$ 1,463	(\$ 330,303)	(\$ 44,849)	\$ 4,375	(\$ 595,791)
Activo arrendado								
Adiciones	-	-	-	-	-	\$ 7,129	-	\$ 7,129
Cargos por depreciación	-	-	-	-	-	(50,013)	-	(50,013)
Importes en libros - Neto	-	-	-	-	-	(\$ 42,884)	-	(\$ 42,884)
Costo o valor razonable	(\$ 2,024)	\$ 98,027	\$ 20,314	\$ 59,908	\$ 5,285,082	\$ 962,142	\$ 247,836	\$ 6,671,285
Depreciación acumulada	<u>34,957</u>	<u>(25,090)</u>	<u>(14,495)</u>	<u>(18,666)</u>	<u>(489,247)</u>	<u>(204,475)</u>	<u>(22,261)</u>	<u>(739,277)</u>
Valor en libros - Neto	<u>\$ 32,933</u>	<u>\$ 72,937</u>	<u>\$ 5,819</u>	<u>\$ 41,242</u>	<u>\$ 4,795,835</u>	<u>\$ 757,667</u>	<u>\$ 225,575</u>	<u>\$ 5,932,008</u>
Periodo terminado el 31 de diciembre de 2021								
Importe inicial en libros - Neto	<u>\$ 32,933</u>	<u>\$ 72,937</u>	<u>\$ 5,819</u>	<u>\$ 41,242</u>	<u>\$ 4,795,835</u>	<u>\$ 757,667</u>	<u>\$ 225,575</u>	<u>\$ 5,932,008</u>
Adiciones	-	\$ 3,425	\$ 5,352	\$ 139	-	\$ 1,038,174	\$ 1,842	\$ 1,048,932
Bajas	(32,977)	(36,461)	-	-	-	(270,235)	-	(339,673)
Depreciación de bajas	44	16,830	-	-	-	22,649	-	39,523
Superávit por revaluación	-	-	-	-	(1,038,709)	-	-	(1,038,709)
Cargos por depreciación	(897)	(20,998)	(4,695)	(5,963)	(108,017)	(46,560)	(13,705)	(200,208)
Importes en libros - Neto	(\$ 32,933)	(\$ 37,204)	\$ 387	(\$ 5,824)	(\$ 1,146,726)	\$ 744,028	(\$ 11,863)	(\$ 490,135)
Activo arrendado								
Adiciones	-	-	-	-	-	\$ 65,262	-	\$ 65,262
Cargos por depreciación	-	-	-	-	-	(46,737)	-	(46,737)
Importes en libros - Neto	-	-	-	-	-	\$ 18,525	-	\$ 18,525
Costo o valor razonable	(\$ 35,001)	\$ 64,991	\$ 25,666	\$ 60,047	\$ 5,285,082	\$ 1,795,343	\$ 249,678	\$ 7,445,806
Depreciación acumulada	<u>35,001</u>	<u>(29,258)</u>	<u>(19,460)</u>	<u>(24,629)</u>	<u>(1,635,973)</u>	<u>(275,123)</u>	<u>(35,966)</u>	<u>(1,985,408)</u>
Valor en libros - Neto	<u>\$ -</u>	<u>\$ 35,733</u>	<u>\$ 6,206</u>	<u>\$ 35,418</u>	<u>\$ 3,649,109</u>	<u>\$ 1,520,220</u>	<u>\$ 213,712</u>	<u>\$ 5,460,398</u>

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

---

La depreciación registrada en el estado de resultados consolidado al 31 de diciembre de 2022 y 2021 ascendieron a \$ 514,568 y \$ 302,882, respectivamente.

### *Bajas.*

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 a rubros como activos disponibles para la venta o como propiedades de inversión.

En 2021 la Compañía reclasificó \$ 180,692 correspondientes a inmuebles, maquinaria y equipo a activos disponibles para la venta por cumplir los requerimientos para poder ser puestos a la venta y \$ 115,875 correspondiente a un inmueble a propiedades de inversión debido a que se identificó la oportunidad de obtener plusvalía en el mercado de inmuebles de la zona. Estas reclasificaciones no involucraron intercambios de flujos de efectivo.

### *Equipo Marítimo.*

El 18 de octubre de 2019 la Compañía firmó un acuerdo de compra para la adquisición de una plataforma semi sumergible para perforación en aguas profundas y someras con la intención de otorgarla en arrendamiento a participantes de la industria petrolera en México. La Administración ha incurrido en diversos costos de traslado, impuestos, honorarios, comisiones y compra de equipos necesarios para poner el activo en condiciones de uso por \$ 529,217, mismos que forman parte de su valor en libros.

Como se describe en la Nota 3e., el equipo marítimo es valuado con base en valuaciones periódicas de valuadores externos, al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el valor razonable ascendió a \$ 3,649,109 y \$ 4,795,835, respectivamente. En 2022, la Compañía registró una disminución del superávit por revaluación en (\$ 1,038,709), [(\$ 727,096) - Neto de ISR Diferido]. La depreciación del superávit registrado en otros resultados integrales al 31 de diciembre de 2021 fue de \$ 207,671 (\$ 145,370 - Neto de ISR Diferido).

Valor razonable del equipo marítimo.

#### i. Jerarquía del valor razonable.

La Compañía clasificó su activo no financiero en uno de los tres niveles indicados por la norma contable. El equipo marítimo que es medido a valor razonable corresponde a la jerarquía de Nivel 2 debido a que las técnicas de valuación utilizadas se basan primordialmente en datos obtenidos en mercados internacionales.

No existieron transferencias entre los niveles para mediciones de valor razonable durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2022 y 2021.

#### ii. Técnicas de valuación utilizadas para determinar las mediciones de valor razonable.

Los enfoques aplicados en la valuación preparada por el valuador externo son:

- a. *Enfoque de costos:* Este enfoque establece que el valor de un bien es comparable al costo de reposición o reproducción de uno nuevo igualmente deseable y con utilidad semejante a aquél que se valúa. Se debe tomar en consideración la pérdida de valor debido a deterioro físico (edad y estado de conservación), obsolescencia económica, funcional y tecnológica, para cada tipo de bien apreciado, de acuerdo con sus características.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

---

El enfoque de costo provee un indicador de valor utilizando el principio económico de que un comprador no pagará más por un activo que el costo que representaría obtener un activo de iguales características, sea mediante compra o por construcción. Este enfoque provee un indicador de valor calculando el costo de reposición o reproducción de una embarcación, considerando el deterioro físico y otras formas pertinentes de obsolescencia.

Para el cálculo del Valor Neto de Reposición se realizó la búsqueda del costo de reproducción nuevo de plataformas de similares características, en el mercado internacional. Encontrando tres ejemplares similares en capacidades y características a la plataforma adquirida.

- b. *Enfoque de Mercado:* Este enfoque supone que un comprador bien informado no pagará por un bien más del precio de compra de otro bien similar. Su utilización se debe justificar y se especificarán claramente los factores de homologación. Las variables para utilizar en la homologación de comparables que más inciden en el valor de un equipo son principalmente: eslora, potencia, capacidades principales, peso muerto, edad y tipo.

Este enfoque es permitido siempre y cuando se presenten alguna de las siguientes circunstancias:

- Hay transacciones observables frecuentes y/o recientes de bienes similares.
- Los bienes sustancialmente similares se comercian públicamente.
- Se dispone de información sobre transacciones de mercado, pero los bienes comparables tienen diferencias significantes con el bien sujeto, por lo cual, potencialmente, requieren ajustes subjetivos

Otro procedimiento adecuado es el utilizar la ecuación COSTO-CAPACIDAD, siempre y cuando los comparables sean similares al bien valuado en varios aspectos como son los indicados en el párrafo anterior y el resultado de dicha fórmula es más adecuado para definir el valor del bien valuado.

APLICACIÓN DE LA FORMULA COSTO-CAPACIDAD:

$$\frac{\text{COSTO A}}{\text{COSTO B}} = \left( \frac{\text{CAPACIDAD A}}{\text{CAPACIDAD B}} \right)^r$$

r= exponente de correlación.

- c. Mediciones de valor razonable.

En la valuación del equipo marítimo se utilizaron datos de entrada Nivel 2, ya que no se hicieron ajustes significativos a los precios obtenidos de los mercados internacionales. Los principales datos utilizados se evalúan de la siguiente manera:

- Costo de reproducción nuevo del equipo marítimo de similares características, en el mercado internacional, similares en capacidades y características.
- Precios de oferta de activos similares en venta.
- Vidas útiles de activos similares.

- d. Valor en libros que se hubieran reconocido si el equipo marítimo se hubiera reconocido al costo.

Si el equipo marítimo se hubiera registrado con base al costo histórico, el monto sería \$ 1,687,580.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

---

e. Proceso de valuación de la Compañía.

El departamento de Gestión de Activos debe llevar a cabo análisis periódicos que se requieran para efectos de reportar el valor razonable del equipo marítimo en los estados financieros consolidados. Este departamento reporta directamente a Dirección de Finanzas y Administración de la Compañía y debe confirmar a cada fecha de reporte, que las condiciones establecidas en esta política contable para revaluar anualmente están vigentes.

*Superávit por revaluación.*

Las condiciones en los datos no observables son determinados bajo la mejor estimación realizada por la Compañía basados en los supuestos establecidos por los expertos contratados para tal efecto sobre los datos no observables, así como elementos externos e internos. La Compañía realiza análisis periódicos sobre la valuación del equipo marítimo para verificar si existen indicadores que necesiten revaluación de dichos activos.

*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 2022 y 2021, y que se encontraron 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 generaran obligaciones adicionales a las rentas normales.
- No contienen pasivos adicionales o rentas variables, que reconocer que afecten los flujos esperados del contrato.
- Existe 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 2022 y 2021, 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:

	<b>31 de diciembre de 2021</b>	<b>Aumento</b>	<b>Disminución</b>	<b>31 de diciembre de 2022</b>
Activo por derecho de uso (inmuebles)	\$ 310,452	\$ 65,262	\$ -	\$ 375,714
(equipo de cómputo)	8,140	8,210	-	16,350
Depreciación	<u>(204,508)</u>	<u>(52,123)</u>	-	<u>(256,631)</u>
Activo por derecho de uso neto de su depreciación	<u>\$ 114,084</u>	<u>\$ 21,349</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 135,433</u>

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

---

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:

	<u>31 de diciembre de 2021</u>	<u>Aumento</u>	<u>Disminución</u>	<u>Intereses</u>	<u>Pago</u>	<u>Efecto por tipo de cambio</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
Pasivo por arrendamiento	\$ 130,449	\$ 73,472	\$ -	\$ 9,340	(\$ 66,286)	\$ 4,589	\$ 151,564

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

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Menos de un año	\$ 83,379	\$ 65,190
Entre uno y cinco años	<u>81,064</u>	<u>76,704</u>
	164,443	141,894
(-) cargos por financiamiento	<u>(12,879)</u>	<u>(11,445)</u>
Total	<u>\$ 151,564</u>	<u>\$ 130,449</u>
Porción de largo plazo registrado en:		
Otras cuentas por pagar	<u>\$ 73,528</u>	<u>\$ 65,259</u>

### Nota 10 - Propiedades de inversión:

Las propiedades de inversión incluyen una nave industrial que esta 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:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Inmuebles en arrendamiento operativo	\$ 770,083	\$ 669,378
Inmuebles y terrenos	301,369	301,369
Depreciación acumulada	<u>(44,982)</u>	<u>(44,962)</u>
Total	<u>\$ 1,026,470</u>	<u>\$ 925,785</u>

En 2021 la Compañía reclasificó \$263,450, correspondientes a inmuebles del rubro de activos no circulantes mantenidos para la venta a propiedades de inversión, debido a que se identificó la oportunidad de obtener una mejor plusvalía en el mercado de inmuebles de la zona. Esta reclasificación no tuvo impactos en el resultado del año. Durante 2022 no se registraron reclasificaciones de Activos no circulantes mantenidos para la venta a otras categorías.

Los pagos mínimos de arrendamiento por acumularse por la renta de la nave industrial ascienden a \$19,200 por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

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

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ingresos por arrendamientos operativos	\$ 840	\$ 358,940
Depreciación de propiedades de inversión	-	(105,475)
<b>Total</b>	<b>\$ 840</b>	<b>\$ 253,465</b>

### Nota 11 - Activos intangibles:

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el rubro de activos intangibles estuvo integrado como sigue:

<u>Activos no circulantes:</u>	<u>Software</u>
Importe en libros inicial al 1 de enero de 2021	\$ 159,652
Adiciones - Desarrollo interno	143,363
Amortización	<u>70,095</u>
Importe en libros final al 31 de diciembre de 2021	<u>\$ 232,920</u>
Importe en libros inicial al 1 de enero de 2022	\$ 232,920
Adiciones - Desarrollo interno	130,066
Amortización	<u>107,050</u>
Importe en libros final al 31 de diciembre de 2022	<u>\$ 255,936</u>

La Compañía está llevando el desarrollo de un nuevo software que pudiera reemplazar el actual sistema operativo denominado UNICS. Se ha incurrido en su desarrollo al 31 de diciembre de 2022 y 2021 montos por \$ 130,066 y \$ 143,363, respectivamente.

### Nota 12 - Préstamos bancarios:

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 los préstamos bancarios están integrados como sigue:

Entidades	<u>31 de diciembre de 2022</u>									
	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	\$ 134,464	\$ -	\$ 2,986,285	Variable	sep-25*	Cuenta por cobrar factoraje, crédito simple y automotriz	
Nacional Financiera		DLS.	805,793	19,884	-	825,677	Variable	nov-30*	Cuenta por cobrar factoraje, crédito simple y automotriz	
Banamex	2,000,000	MXN	2,000,000	118,032	-	2,118,032	Variable	oct-22	Cuenta por cobrar de arrendamiento	
Bladex 2	1,936,149	DLS.	1,936,149	111,339	(11,190)	2,036,298	Variable	ago-24*	Quirografía	
Proparco 1	1,258,496	DLS.	1,258,496	68,552	(15,968)	1,311,080	Variable	mar-27*	Quirografía	
Nomura	1,192,909	DLS.	1,125,796	44,021	-	1,169,817	Variable	abr-24*	Quirografía	
Nomura 2	664,708	DLS.	627,313	27,226	-	654,539	Variable	abr-24*	Quirografía	
Bancomext	2,000,000	MXN	1,050,788	48,635	-	1,099,423	Variable	sep-28*	Cuenta por cobrar de arrendamiento	
Bancomext		DLS.	236,726	5,353	-	242,079	Variable	nov-30*	Cuenta por cobrar de arrendamiento	
Bancomext		DLS.	50,015	933	-	50,948	Fija	abr-26*	Cuenta por cobrar de arrendamiento	
BTG	1,128,364	DLS.	923,038	1,590	-	924,628	Fija	ago-22	Quirografía	
Eco-Business Fund	923,207	DLS.	871,268	33,762	-	905,030	Variable	jun-26*	Quirografía	
Banco Azteca	3,000,000	MXN	653,873	-	(9,500)	644,373	Variable	dic-24*	Cuenta por cobrar de arrendamiento	
Scotiabank	1,000,000	MXN	500,000	23,886	-	523,886	Variable	jul-22	Cuenta por cobrar de arrendamiento	
Scotiabank WH	500,000	MXN	500,000	24,784	-	524,784	Variable	jul-22	Cuenta por cobrar de arrendamiento	
Scotiabank BI	750,000	MXN	555,998	24,676	-	580,674	Variable	jul-26*	Cuenta por cobrar de arrendamiento	
Barclays	1,384,810	DLS.	435,634	20,318	-	455,952	Variable	sep-22	Quirografía	
Banamex	387,230	DLS.	387,230	24,784	-	412,014	Variable	sep-22	Cuenta por cobrar de arrendamiento	
Blue Orchard	657,861	DLS.	366,746	13,688	(701)	379,733	Variable	feb-24*	Quirografía	
Blue Orchard 2	225,673	DLS.	199,133	10,349	(682)	208,800	Variable	ago-25*	Quirografía	
Blue Orchard 3	205,157	DLS.	193,615	7,795	(568)	200,842	Variable	nov-25*	Quirografía	
Santander	1,000,000	MXN	348,818	14,559	-	363,377	Variable	sep-22	Cuenta por cobrar de arrendamiento	
Deutsche Bank	861,659	DLS.	203,296	10,083	-	213,379	Variable	sep-22	Quirografía	
Responsability	256,446	DLS.	72,606	3,094	-	75,700	Variable	oct-22	Quirografía	
Responsability 2	205,157	DLS.	193,615	8,466	-	202,081	Variable	dic-22	Quirografía	
Bank of China	200,000	MXN	116,667	5,741	(466)	121,942	Variable	may-24*	Cuenta por cobrar de arrendamiento	
GM Financial	500,000	MXN	97,955	333	-	98,288	Fija	abr-26*	Prendaria	
Kab Hana 2 2	50,000	MXN	50,000	2,553	-	52,529	Variable	feb-23	Quirografía	
CI Banco	250,000	MXN	49,522	35	-	49,557	Variable	nov-22	Cuenta por cobrar crédito automotriz	
<b>Total</b>			<b>\$ 18,661,911</b>	<b>\$ 808,935</b>	<b>(\$ 39,099)</b>	<b>\$ 19,431,747</b>				

\* 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 2022 y 2021

### 1 Proparco.

El 25 de enero de 2022, la Compañía firmó un crédito con Société de Promotion et de Participation Pour la Coopération Économique, S.A. (Proparco) por \$ 1,258,496 (Dls. 65,000). La línea fue dispuesta el 7 de febrero de 2022 y se pagará mediante amortizaciones trimestrales hasta su vencimiento en marzo de 2027.

### 2 Keb Hana 2.

El 3 de febrero de 2022, la Compañía firmó un crédito con Keb Hana por \$ 50,000 con intereses pagaderos mensualmente hasta su vencimiento en febrero 2023.

31 de diciembre de 2021									
Entidades	Línea de crédito	Moneda	Capital	Intereses acumulados por pagar	Comisiones y gastos	Total	Tasa de interés	Fecha de vencimiento	Garantía
<b>Corto plazo:</b>									
Nacional Financiera	\$ 3,750,000	MXN	\$ 2,275,372	\$ 11,747	\$ -	\$ 2,287,119	Variable	sep-25*	Cuenta por cobrar factoraje, crédito simple y automotriz
Nacional Financiera		DLS.	145,907	950	-	146,857	Variable	nov-30*	Cuenta por cobrar factoraje, crédito simple y automotriz
Banco Azteca <sup>1</sup>	3,000,000	MXN	725,586	-	(10,718)	714,868	Variable	dic-24*	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Banamex	2,000,000	MXN	2,000,000	19,744	-	2,019,744	Variable	abr-22	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Bladex	4,163,769	DLS.	1,697,354	20,261	(2,113)	1,715,502	Variable	jun-22*	Quirografaría
Bladex 2 <sup>8</sup>	2,051,570	DLS.	256,446	18,592	(26,373)	248,665	Variable	ago-24*	Quirografaría
Scotiabank	1,000,000	MXN	1,000,000	470	-	1,000,470	Variable	may-22	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Scotiabank WH	500,000	MXN	500,000	1,886	-	501,886	Variable	ene-22	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Scotiabank BI	750,000	MXN	249,956	2,765	-	252,721	Variable	jul-26*	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Santander	1,000,000	MXN	1,000,000	2,558	-	1,002,558	Variable	ene-22	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Banamex	410,314	DLS.	410,314	458	-	410,772	Variable	mar-22	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Bancomext	2,000,000	MXN	384,121	1,476	-	385,597	Variable	jul-25*	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Bancomext		MXN	9,177	15	-	9,192	Fija	ago-23*	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Bancomext		DLS.	140,583	169	-	140,752	Variable	nov-30*	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Bancomext		DLS.	14,132	30	-	14,162	Fija	abr-26*	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Banobras	4,000,000	MXN	97,459	104	-	97,563	Variable	jun-22	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Barclays <sup>7</sup>	1,384,810	DLS.	1,384,810	5,669	(8,688)	1,381,791	variable	sep-22	Quirografaría
CI Banco	250,000	MXN	250,000	182	-	250,182	Variable	ene-22	Cuenta por cobrar crédito automotriz
Deutsche Bank <sup>2</sup>	861,659	DLS.	646,245	241	(2,824)	643,662	Variable	sep-22	Quirografaría
Blue Orchard	657,861	DLS.	192,273	8,818	(2,215)	198,876	Variable	feb-24*	Quirografaría
Blue Orchard 2 <sup>3</sup>	225,673	DLS.	46,940	3,637	(1,325)	49,252	Variable	ago-25*	Quirografaría
Blue Orchard 3 <sup>13</sup>	205,157	DLS.	51,289	948	(991)	51,246	Variable	nov-25*	Quirografaría
Bank of China <sup>4</sup>	200,000	MXN	66,667	2,285	(1,270)	67,682	Variable	may-24*	Cuenta por cobrar de arrendamiento
BTG <sup>9</sup>	1,128,364	DLS.	1,128,364	5,770	(9,444)	1,124,690	Fija	ago-22	Quirografaría
Nomura <sup>5</sup>	1,192,909	DLS.	170,416	17,239	-	187,655	Variable	abr-24*	Quirografaría
Nomura 2 <sup>12</sup>	664,708	DLS.	94,958	8,297	-	103,255	Variable	abr-24*	Quirografaría
Responsability	256,446	DLS.	256,446	1,361	(1,330)	256,497	Variable	oct-22	Quirografaría
Responsability 2 <sup>14</sup>	205,157	DLS.	205,157	299	-	205,456	Variable	dic-22	Quirografaría
Keb Hana <sup>6</sup>	60,000	MXN	60,000	-	(232)	59,768	Variable	may-22	Quirografaría
Eco-Business Fund <sup>11</sup>	923,207	DLS.	-	1,970	-	1,970	Variable	jun-26*	Quirografaría
GM Financial <sup>10</sup>	500,000	MXN	2,810	17	-	2,827	Fija	jul-25*	Prendaria
<b>Total</b>			<b>\$ 15,462,782</b>	<b>\$ 137,968</b>	<b>(\$ 67,523)</b>	<b>\$ 15,533,227</b>			
<b>Largo plazo:</b>									
Nacional Financiera		MXN	\$ 539,606	\$ -	\$ -	\$ 539,606	Variable	sep-25	Cuenta por cobrar para factoraje, crédito simple y automotriz
Nacional Financiera		DLS.	744,626	-	-	744,626	Variable	nov-30	Cuenta por cobrar para factoraje, crédito simple y automotriz
Banco Azteca <sup>1</sup>		MXN	540,025	-	-	540,025	Variable	dic-24	Quirografaría
Bladex 2 <sup>8</sup>		DLS.	1,795,124	-	-	1,795,124	Variable	ago-24	Quirografaría
Scotiabank		MXN	468,184	-	-	468,184	Variable	jul-26	Cuentas por cobrar de arrendamiento
Bancomext		MXN	212,492	-	-	212,492	Variable	jul-25	Cuentas por cobrar de arrendamiento
Bancomext		MXN	6,117	-	-	6,117	Fija	ago-23	Cuentas por cobrar de arrendamiento
Bancomext		DLS.	117,778	-	-	117,778	Variable	nov-30	Cuentas por cobrar de arrendamiento
Bancomext		DLS.	47,107	-	-	47,107	Fija	abr-26	Cuentas por cobrar de arrendamiento
Blue Orchard		DLS.	292,472	-	-	292,472	Variable	feb-24	Quirografaría
Blue Orchard 2 <sup>3</sup>		DLS.	178,733	-	-	178,733	Variable	ago-25	Quirografaría
Blue Orchard 3 <sup>13</sup>		DLS.	153,868	-	-	153,868	Variable	nov-25	Quirografaría
Bank of China <sup>4</sup>		MXN	100,000	-	-	100,000	Variable	may-24	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Eco-Business Fund <sup>11</sup>		DLS.	923,207	-	-	923,207	Variable	jun-26	Quirografaría
Nomura <sup>5</sup>		DLS.	1,022,493	-	-	1,022,493	Variable	abr-24	Quirografaría
Nomura 2 <sup>12</sup>		DLS.	569,750	-	-	569,750	Variable	abr-24	Quirografaría
GM Financial <sup>10</sup>		MXN	3,008	-	-	3,008	Fija	jul-25	Prendaria
<b>Total</b>			<b>\$ 7,714,590</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 7,714,590</b>			

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

### 1 Banco Azteca

El 5 de enero de 2021, la Compañía firmó crédito con Banco Azteca por \$ 3,000,000. La línea de crédito no ha sido dispuesta en su totalidad. La parte dispuesta del crédito se pagará mediante amortizaciones mensuales de capital e intereses hasta su vencimiento.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

---

<sup>2</sup> Deutsche Bank.

El 25 de marzo de 2021, la Compañía firmó un crédito quirografario con Deutsche Bank por \$ 861,659 (Dls. 42,000) con intereses pagaderos semestralmente hasta el vencimiento del contrato.

<sup>3</sup> Blue Orchard 2.

El 26 de marzo de 2021, la Compañía firmó un crédito con Blue Orchard por \$ 225,673 (Dls. 11,000) con intereses pagaderos semestralmente hasta el vencimiento del contrato. La línea tuvo dos disposiciones: i) Dls. 5,000 el 26 de marzo de 2021 y ii) Dls. 6,000 el 6 de agosto de 2021.

<sup>4</sup> Bank of China.

El 19 de abril de 2021, la Compañía firmó un crédito con Bank of China por \$ 200,000 con intereses pagaderos mensualmente. La línea fue dispuesta el 4 de agosto de 2021.

<sup>5</sup> Nomura.

El 26 de abril de 2021, la Compañía firmó un crédito con Nomura por \$ 909,734 (Dls. 44,343) con intereses pagaderos trimestralmente hasta el vencimiento del contrato. La línea fue renovada por un monto adicional de \$ 283,175 (Dls. 13,803) el 20 de septiembre de 2021.

<sup>6</sup> Keb Hana.

El 28 de mayo de 2021, la Compañía firmó un crédito con Keb Hana por \$ 60,000 con intereses pagaderos mensualmente hasta el vencimiento del contrato.

<sup>7</sup> Barclays.

El 4 de junio de 2021, la Compañía firmó un crédito con Barclays por \$ 1,384,910 (Dls. 67,500) con intereses pagaderos trimestralmente hasta el vencimiento del contrato.

<sup>8</sup> Bladex 2.

El 9 de agosto de 2021, la Compañía firmó un crédito con Bladex por \$1,877,186 (Dls.91,500) con intereses pagaderos trimestralmente hasta el vencimiento del contrato. La línea fue renovada por un monto adicional de \$174,384 (Dls.8,500) el 27 de septiembre de 2021.

<sup>9</sup> BTG Pactual.

El 19 de agosto de 2021, la Compañía firmó un crédito con BTG Pactual por \$ 1,025,785 (Dls. 50,000) con intereses pagaderos trimestralmente hasta el vencimiento del contrato. El 16 de diciembre de 2021, la Compañía recibió un aumento de crédito de \$ 102,579 (Dls. 5,000).

<sup>10</sup> GM Financiam.

El 30 de agosto de 2021, la Compañía firmó un crédito con GM Financiam por \$ 500,000. La línea no ha sido dispuesta en su totalidad.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

---

<sup>11</sup> Eco-Business Fund.

El 23 de septiembre de 2021, la Compañía firmó un crédito con Eco-Business Fund por \$ 923,207 (Dls. 45,000) con intereses pagaderos trimestralmente hasta el vencimiento del contrato. Este financiamiento forma parte del compromiso de la Compañía respecto a implementar un Sistema de Análisis de Riesgos Ambientales y Sociales alineado a mejores prácticas internacionales. Los recursos de este financiamiento se utilizarán para desarrollar productos que promuevan prácticas ambientales y socialmente responsables en las PyMEs en México.

<sup>12</sup> Nomura 2.

El 29 de octubre de 2021, la Compañía firmó un crédito sindicado liderado por Nomura por \$ 664,708 (Dls. 32,400) con intereses pagaderos trimestralmente hasta el vencimiento del contrato.

<sup>13</sup> Blue Orchard 3.

El 29 de noviembre de 2021, la Compañía firmó un crédito con Blue Orchard por \$ 205,157 (Dls. 10,000) con intereses pagaderos semestralmente hasta el vencimiento del contrato.

<sup>14</sup> Responsibility 2.

El 22 de diciembre de 2021, la Compañía firmó un crédito con Responsibility por \$ 205,157 (Dls. 10,000) con intereses pagaderos semestralmente hasta el vencimiento del contrato.

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

Para los periodos que concluyeron el 31 de diciembre de 2022 y 2021, los intereses cargados a gastos de los préstamos bancarios ascendieron a \$ 2,073,973 y \$ 1,615,858, 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 2022 y 2021 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:

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

	<u>31 de diciembre de 2022</u>		<u>31 de diciembre de 2021</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>\$19,431,747</u>	<u>\$ 20,616,482</u>	<u>\$ 23,247,817</u>	<u>\$ 21,373,696</u>

Conciliación pasivos por actividades de financiamiento:

Pasivos financieros	<u>Saldo al</u>	<u>Flujos</u>	<u>Flujos</u>	<u>Intereses</u>	<u>Intereses</u>	<u>Efecto</u>	<u>Saldo al</u>
	<u>31/12/2021</u>	<u>entradas</u>	<u>salidas</u>	<u>devengados</u>	<u>pagados</u>	<u>Cambiario</u>	<u>31/12/2022</u>
Préstamos bancarios	<u>\$19,737,430</u>	<u>\$14,584,135</u>	<u>(\$ 18,445,151)</u>	<u>\$ 2,073,973</u>	<u>(\$ 1,154,368)</u>	<u>(\$ 874,659)</u>	<u>\$ 19,431,747</u>
	<u>Saldo al</u>	<u>Flujos</u>	<u>Flujos</u>	<u>Intereses</u>	<u>Intereses</u>	<u>Efecto</u>	<u>Saldo al</u>
	<u>31/12/2020</u>	<u>entradas</u>	<u>salidas</u>	<u>devengados</u>	<u>pagados</u>	<u>Cambiario</u>	<u>31/12/2021</u>
Préstamos bancarios	<u>\$19,737,430</u>	<u>\$28,809,069</u>	<u>(\$ 25,544,988)</u>	<u>\$ 1,615,858</u>	<u>(\$ 1,697,181)</u>	<u>\$ 327,629</u>	<u>\$ 23,247,817</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 2.a.ii, 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.

### Nota 13 - Instrumentos de deuda y deuda senior:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Corto plazo:		
Deuda senior	\$ 40,239,01	\$ 4,051,901
Deuda senior (intereses acumulados)	<u>1,921,975</u>	<u>1,458,554</u>
Total de deuda senior	<u>42,160,985</u>	<u>5,510,455</u>
Instrumentos de deuda:		
Estructura privada (intereses acumulados)	92,351	111,780
Estructura privada	<u>11,380,146</u>	<u>-</u>
Total de instrumentos de deuda	<u>11,472,497</u>	<u>111,780</u>
Total a corto plazo	<u>\$ 53,633,482</u>	<u>\$ 5,622,236</u>

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

---

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Largo plazo:		
Deuda senior	\$ _____ -	\$ 39,027,533
Instrumentos de deuda:		
Estructura privada	_____ -	8,324,973
Total de instrumentos de deuda	_____ -	8,324,973
Total a largo plazo	\$ _____ -	\$ 47,352,506
Total de instrumentos de deuda y deuda senior	\$ 53,633,482	\$ 52,974,741

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.

- 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.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

---

- 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).
  - 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.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

---

- Calificaciones otorgadas: BB / BB / HR BBB - (Standard & Poor's, Fitch Ratings).
- Garantes: Unifin Credit y Unifin Autos.

Durante el ejercicio 2022, la Compañía realizó redenciones por Dls. 188,970 de notas senior de la siguiente manera:

<u>Deuda senior</u>	<u>Saldo inicial USD</u>	<u>Monto de redención USD</u>	<u>Saldo al 31 de diciembre 2022</u>
2023	\$ 318,053	9,609	\$ 308,444
2024	200,000	50,000	150,000
2025	391,525	23,725	367,800
2026	291,467	8,337	283,130
2028	423,241	31,167	392,074
2029	<u>527,347</u>	<u>66,132</u>	<u>461,215</u>
	<u>\$ 2,151,633</u>	<u>\$188,970</u>	<u>\$ 1,962,663</u>

### 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 determinados por la Compañía, sin exceder del monto autorizado y el plazo antes señalados.

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 2022 y 2021**

---

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 2022 y 2021, los intereses cargados a resultados por concepto de deuda senior ascendieron a \$ 5,230,244 y \$ 5,224,046, 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 2.a.ii, 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 2022 y 2021**

---

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: TIIE + 28obps.
- 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: TIIE + 20obps.
- 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: TIIE + 20obps.
- 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 2022 y 2021

Durante el ejercicio 2022 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	806,618
Privada Credit Suisse II	F/3905	11,709
Privada Banamex	F/3581	610,875
Privada Santander	F/182476	802,159
Privada Scotiabank	F/1355	764,103
		<u>\$ 2,995,464</u>

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 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>2022</u>	<u>2021</u>				
Invex / Scotiabank	\$ 2,187,649	\$ 2,909,020	MXN	21/jun/27	TIIE + 2.00	Cobranza
Banamex / Santander	1,684,609	2,471,752	MXN	30/jun/27	TIIE + 2.80	Cobranza
CI Banco / Banamex	2,361,678	2,944,201	MXN	22/abr/29	TIIE + 3.50	Cobranza
CI Banco / Credit Suisse G1	4,906,666	-	MXN	20/jun/24	Variable+ 5.50	Cobranza
CI Banco / Credit Susise G2	<u>239,544</u>	<u>-</u>	MXN	20/jun/24	Variable+ 6.50	Cobranza
Subtotal	11,380,146	8,324,973				
Intereses devengados	<u>92,351</u>	<u>111,780</u>				
	<u>\$11,472,497</u>	<u>\$ 8,436,753</u>				

Para los ejercicios que concluyeron el 31 de diciembre de 2022 y 2021, los intereses cargados a resultados por concepto de instrumentos de deuda ascendieron a \$ 1,490,409 y \$ 966,569, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, las cesiones de los derechos de cobranza ascienden a \$ 13,453,489 y \$ 11,596,642, 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 2.a.ii, 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 2022 y 2021

### 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 consideran Nivel 2.
- Para la medición del valor razonable se utiliza la información pública disponible a través de proveedores de información financiera tales como Bloomberg y/o Valmer (BMV). 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 2022 y 2021 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 2022</u>		<u>31 de diciembre de 2021</u>	
	<u>Costo amortizado</u>	<u>Valor razonable</u>	<u>Costo amortizado</u>	<u>Valor razonable</u>
Instrumentos de deuda	\$ 11,472,497	\$ 13,853,011	\$ 8,436,753	\$ 9,071,211
Deuda senior	42,160,985	52,553,903	44,537,988	39,485,901

Conciliación pasivos por actividades de financiamiento:

	<u>Saldo al 31/12/2021</u>	<u>Flujos entradas</u>	<u>Flujos salidas</u>	<u>Intereses devengados</u>	<u>Intereses pagados</u>	<u>Efecto Cambiario</u>	<u>Saldo al 31/12/2022</u>
Instrumentos de deuda	\$8,436,753	\$ 6,099,843	(\$ 2,995,464)	\$ 1,490,409	(\$ 1,559,044)	\$ -	\$ 11,472,497
Deuda senior	44,537,988	3,400,000	(4,067,8398)	5,230,244	(3,369,428)	(3,569,980)	42,160,985
	<u>Saldo al 31/12/2020</u>	<u>Flujos entradas</u>	<u>Flujos salidas</u>	<u>Intereses devengados</u>	<u>Intereses pagados</u>	<u>Efecto Cambiario</u>	<u>Saldo al 31/12/2021</u>
Instrumentos de deuda	\$10,710,856	\$ 3,460,035	\$ (5,789,962)	\$ 966,569	\$ (910,745)	\$ -	\$ 8,436,753
Deuda senior	35,049,266	7,768,537	(127,827)	5,224,046	(4,635,923)	1,259,889	44,537,988

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

### Nota 14 - Proveedores y otras cuentas por pagar:

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 las otras cuentas por pagar están integradas como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Proveedores	\$ 471,825	\$ 203,332
Comisiones por pagar en contrato derivados	-	33,196
Provisiones	259,993	69,627
Depósitos en garantía	603,076	439,280
Impuestos y contribuciones por pagar	230,546	413,617
Pasivo por arrendamiento	78,037	65,191
Otras cuentas por pagar	<u>127,761</u>	<u>-</u>
Total a corto plazo	<u>1,771,238</u>	<u>1,224,243</u>
Comisiones por pagar en contratos derivados	-	1,842,036
Beneficios a empleados	51,897	51,208
Pasivo por arrendamiento	73,528	65,259
Otras cuentas por pagar	<u>-</u>	<u>50,379</u>
Total a largo plazo	<u>125,425</u>	<u>2,008,882</u>
Total de proveedores y otras cuentas por pagar	<u>\$ 1,896,663</u>	<u>\$ 3,233,125</u>

En febrero de 2021, la Compañía contrató instrumentos financieros derivados para la cobertura del Bono 2029 que incluyen el pago de primas con una porción obligatoria hasta el 2025 y una opcional después del 1 de enero de 2026, el saldo pasivo representa la obligación de pago por este concepto y el activo registrado en otros activos a corto y largo plazo los beneficios objetivos por el acceso a estos instrumentos.

### Nota 15 - Capital contable:

#### i. Capital contable.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el capital contable estuvo integrado como sigue:

	<u>Número de acciones</u>		<u>Importe</u>	
	<u>31 de diciembre de</u>			
	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Capital fijo Serie "A"	320,000	320,000	\$ 1,000	\$ 1,000
Capital variable Serie "A" *	<u>484,980,000</u>	<u>484,980,000</u>	<u>1,082,892</u>	<u>1,082,892</u>
Total	<u>485,300,000</u>	<u>485,300,000</u>	<u>\$ 1,083,892</u>	<u>\$ 1,083,892</u>

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

a. El capital social mínimo fijo y la parte variable del capital social de la Sociedad estarán representados por acciones de la Serie "A".

b. El capital social está integrado por acciones comunes nominativas con un valor nominal de \$ 3.125 por acción. Todas las acciones están totalmente suscritas y pagadas.

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2022 y 2021**

---

- c. El capital de la Compañía es variable y estará representado por acciones ordinarias registradas de la Serie "A", sin valor nominal. La parte variable del capital accionario es ilimitada. Todas las acciones ordinarias otorgan a sus tenedores derechos igualitarios y conllevarán obligaciones igualitarias.
- d. 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.

El 30 de abril de 2021, en Asamblea General Ordinaria, los accionistas acordaron pagar un dividendo en acciones de 15,000,000 de acciones de la serie "A" de la porción variable del capital social el 17 de mayo de 2021 (fecha de liquidación). Para efectos de los registros corporativos y contables de la Compañía, se hizo constar que el decreto y pago del dividendo, así como la entrega de las acciones representativas del capital social de la Sociedad, no implicaron un aumento al capital social autorizado de la Compañía, ni implicó un aumento de las acciones suscritas y pagadas. El pago del dividendo fue registrado contablemente como un cargo a la Cuenta de Utilidades acumuladas por la cantidad equivalente al precio de cotización de las acciones en el mercado en la fecha de liquidación de \$ 23.99 dando un total de \$ 359,850, así como una disminución de la cuenta de reserva de acciones del fondo de recompra al valor de adquisición de dichas acciones a un costo promedio de \$ 39.24 dando un total de \$ 588,533.

En Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 21 de abril de 2021, los Accionistas autorizaron un fondo para la recompra de acciones propias de la Compañía. El fondo opera según lo establece la Ley de Valores y hasta los límites aprobados por el Consejo de Administración.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, se recompraron 34,872,047 y 27,324,635 acciones, respectivamente, el costo asociado a estas recompras fue de \$ 1,441,451 y \$ 1,232,369, respectivamente, estos montos se reconocen en la partida Acciones en tesorería del capital contable.

En el mes de febrero de 2021, la Compañía contrató instrumentos financieros derivados de cobertura para cubrir la exposición al riesgo cambiario de la Deuda senior con vencimiento en 2029, cuyo costo inicial fue de \$ 1,970,276 y está siendo amortizado durante el plazo obligatorio y opcional. El monto amortizado durante el ejercicio 2021 fue de \$ 214,661 registrado como gastos por intereses dentro del estado de resultados (Ver Nota 3q). En el mes de agosto de 2022, se terminaron de manera anticipada los IFD que generaron una reserva de costo de cobertura, por lo cual se aplica la reserva constituida en el ejercicio de 2021, por \$ 1,755,615.

### 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).

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

---

En 2022 y 2021 la Compañía decretó y pagó \$ 480,044 y \$ 541,241 de 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 2022. 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.

El 30 de abril de 2021, en Asamblea General Ordinaria los accionistas aprobaron separar \$ 29,151 de la utilidad consolidada del ejercicio 2020 para aumentar la reserva legal.

En Asamblea General Ordinaria celebrada el 21 de abril de 2021 los accionistas autorizaron un fondo para recompra de acciones propias. El fondo opera conforme lo establecido en la Ley del Mercado de Valores y con los límites aprobados por el Consejo de Administración. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se han recomprado 35,542,047 y 27,324,635 acciones, respectivamente, con un costo acumulado de \$ 1,409,117 y \$ 1,232,369, respectivamente, que se presentan en el Capital contable en el rubro de acciones en tesorería.

### iv. Utilidad por acción básica y diluida.

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
(Pérdida) utilidad neta atribuible a:		
(Pérdida) utilidad correspondiente a participación:		
Sujeta a cálculo	(\$ 6,464,805)	\$ 1,494,894
(Pérdida) utilidad por acción básica y diluida (pesos)	(15.21)	3.29
Promedio ponderado de acciones utilizadas como denominador	425,013,940	454,978,796

### Nota 16 - Impuesto sobre la renta 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 2022 y 2021 la Compañía registró gastos por ISR de (\$ 2,483,504) y \$ 367,728, respectivamente.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

---

El gasto del ISR se analiza a continuación:

	<b>31 de diciembre de</b>	
	<b><u>2022</u></b>	<b><u>2021</u></b>
ISR causado	\$ 20,966	\$ -
ISR diferido	<u>(2,504,470)</u>	<u>367,728</u>
Total	<b><u>(\$2,483,504)</u></b>	<b><u>\$367,728</u></b>

El impuesto diferido reconocido en los otros resultados integrales por concepto de superávit en revaluación de activos medidos a valor razonable y valuación de los IFD de cobertura al 31 de diciembre de 2022 y 2021 asciende a \$ 668,323 y \$ 979,804, respectivamente. El ISR causado del ejercicio 2021 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:

	<b>31 de diciembre de</b>	
	<b><u>2022</u></b>	<b><u>2021</u></b>
Cuentas por cobrar de arrendamientos	\$5,187,064	\$2,571,566
Inmuebles, mobiliario y equipo	4,840	26,902
Pérdidas fiscales	790,394	463,247
Provisiones del pasivo	<u>32,675</u>	<u>346,925</u>
	<b><u>6,014,973</u></b>	<b><u>3,408,640</u></b>
Partidas reconocidas en los otros resultados integrales:		
Superávit por revaluación de activos fijos medidos a valor razonable	<u>(668,323)</u>	<u>(979,804)</u>
Activos por impuestos sobre la renta diferidos	<b><u>\$5,346,650</u></b>	<b><u>\$2,428,836</u></b>

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

	<b>31 de diciembre de</b>	
	<b><u>2022</u></b>	<b><u>2021</u></b>
Utilidad antes del ISR	(\$8,948,309)	\$1,862,622
Tasa del ISR por pagar	<u>30%</u>	<u>30%</u>
ISR a la tasa prevista por ley	(2,684,493)	558,786
Más (menos) el efecto de las siguientes partidas permanentes en:		
Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto	(244,103)	(237,260)
Ajuste anual por inflación	1,198,280	466,351
Gastos de financiamiento	-	22,140
Pérdidas fiscales	(790,394)	(443,550)
Gastos no deducibles	<u>16,240</u>	<u>1,261</u>
ISR reconocido en resultados	<b><u>(\$2,504,470)</u></b>	<b><u>\$ 367,728</u></b>

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

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

	Activo (pasivo) diferido 31 de diciembre de 2022	Incrementos		Disminuciones		Activo (pasivo) diferido 31 de diciembre de 2021	Incrementos		Disminuciones		Activo (pasivo) diferido 1 de enero de 2021
		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 Inmuebles, mobiliario y equipo	\$17,289,776	\$ 8,717,888	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 8,571,888	\$ -	\$ -	(\$ 1,406,936)	\$ -	\$ 9,978,824
Otros activos circulantes y no circulantes IFD de cobertura	16,132	-	-	(73,541)	-	89,673	-	-	(107,383)	-	197,056
Superávit por revaluación de activos	(2,227,304)	-	-	-	1,038,709	(3,266,013)	-	-	6,027	-	(6,027)
Provisión de pasivos	108,917	-	-	(1,047,499)	-	1,156,416	-	-	-	655,042	655,042
	15,187,521	8,717,888	-	(1,121,040)	1,038,709	6,551,964	-	-	(1,740,148)	(477,371)	8,739,483
Tasa de ISR aplicable	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
	4,556,256	2,615,366	-	(336,312)	311,613	1,965,589	-	-	(522,044)	(134,211)	2,621,845
Pérdidas fiscales	790,394	327,147	-	-	-	463,247	86,605	-	-	-	376,642
ISR diferido activo	\$ 5,346,650	\$ 2,942,513	-	(\$ 336,312)	\$ 311,613	\$ 2,428,836	\$ 86,605	\$ -	(\$ 522,044)	(\$ 134,211)	\$ 2,998,467

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el saldo de las pérdidas fiscales por amortizar fue \$ 2,634,646 y \$ 1,544,156, respectivamente, que representan beneficios económicos futuros por la cantidad de \$ 790,394 y \$ 463,247. Durante 2022, el aumento de las pérdidas fiscales se debió a las terminaciones anticipadas de IFD de cobertura.

### Nota 17 - Información financiera por segmentos:

Los segmentos reportables determinados por la Dirección General se describen a continuación:

**Arrendamiento:** como se menciona en la Nota 1, la actividad preponderante de la Compañía es otorgar arrendamientos para vehículos automotrices, (incluyendo automóviles, camiones, helicópteros, aviones y embarcaciones) maquinaria, equipo y otros activos de diversas industrias en el sector de mediana empresa.

**Factoraje Financiero:** la Compañía, a través de su negocio de factoraje financiero, proporciona a sus clientes soluciones financieras y de liquidez, adquiriendo o descontando cuentas por cobrar de sus clientes o, en su caso, de los proveedores de sus clientes.

**Otros Créditos:** incluyen el otorgamiento de crédito automotriz para la adquisición de vehículos nuevos o usados para personas físicas y morales y otros créditos para el financiamiento de capital de trabajo, adquisición de otros bienes de capital, inversión en proyectos de infraestructura y los créditos generados por el plan de apoyo.

La actividad preponderante de la Compañía es otorgar arrendamientos para vehículos automotrices, maquinaria y equipo, entre otros; además genera como actividades complementarias la operación de factoraje, operaciones de crédito automotriz y crédito simple.

Con base en lo anterior, la Compañía identifica como segmentos operativos representativos para incluir en sus estados financieros, el segmento de arrendamiento, factoraje y Otros préstamos para proporcionar un análisis de sus activos, pasivos y resultados.

El principal indicador que la Compañía utiliza para la toma de decisiones es el Margen Financiero Bruto de cada uno de sus segmentos.

A continuación se encuentran los activos y pasivos principales por segmento de la Compañía:

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

	31 de diciembre de 2022			
	Arrendamiento	Factoraje	Otros créditos	Total
<b>Activos</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 943,031	\$ 11,131	\$ 549,011	\$ 1,503,173
Cuentas y documentos por cobrar - Neto	40,358,893	363,830	23,861,657	64,584,380
Instrumentos financieros derivados	177,114	-	-	177,114
Activos no circulantes mantenidos para la venta	1,747,642	20,627	1,017,437	2,785,706
Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto	4,839,848	12,330	608,220	5,460,398
Propiedades de inversión	1,026,470	-	-	1,026,470
Activos intangibles	160,564	1,895	93,477	255,936
Impuestos diferidos	3,354,277	39,589	1,952,784	5,346,650
Otros activos	1,186,371	14,002	690,677	1,891,050
	<u>\$ 53,794,210</u>	<u>\$ 463,404</u>	<u>\$ 28,773,263</u>	<u>\$ 83,030,877</u>

	31 de diciembre de 2022			
	Arrendamiento	Factoraje	Otros créditos	Total
<b>Pasivo</b>				
Préstamos bancarios	\$ 12,190,711	\$ 143,883	\$ 7,097,153	\$ 19,431,747
Instrumentos de deuda	7,197,391	84,949	4,190,157	11,472,497
Deuda senior	26,450,136	312,183	15,398,666	42,160,985
Proveedores y otras cuentas por pagar	1,189,891	14,044	692,728	1,896,663
	<u>\$ 47,028,129</u>	<u>\$ 555,059</u>	<u>\$ 27,378,704</u>	<u>\$ 74,961,892</u>

	31 de diciembre de 2021			
	Arrendamiento	Factoraje	Otros créditos	Total
<b>Activos</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 4,182,623	\$ 63,255	\$ 132,289	\$ 4,378,167
Cuentas y documentos por cobrar - Neto	48,362,631	1,026,151	21,825,772	71,214,554
Instrumentos financieros derivados	7,107,146	-	-	7,107,146
Activos no circulantes mantenidos para la venta	1,483,877	-	376,882	1,860,759
Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto	5,612,005	14,517	305,486	5,932,008
Propiedades de inversión	925,785	-	-	925,785
Activos intangibles	158,738	3,365	70,817	232,920
Impuestos diferidos	1,686,905	33,657	708,274	2,428,836
Otros activos	673,949	16,393	344,963	1,035,305
	<u>\$ 70,193,659</u>	<u>\$ 1,157,338</u>	<u>\$ 23,764,483</u>	<u>\$ 95,115,480</u>

	31 de diciembre de 2021			
	Arrendamiento	Factoraje	Otros créditos	Total
<b>Pasivo</b>				
Préstamos bancarios	\$ 5,210,415	\$ 1,139,836	\$ 16,897,566	\$ 23,247,817
Instrumentos de deuda	8,436,753	-	-	8,436,753
Deuda senior	38,129,483	-	6,408,505	44,537,988
Proveedores y otras cuentas por pagar	818,432	18,409	387,402	1,224,243
Instrumentos financieros derivados	2,800,606	-	-	2,800,606
Otras cuentas por pagar	2,008,882	-	-	2,008,882
	<u>\$ 57,404,571</u>	<u>\$ 1,158,245</u>	<u>\$ 23,693,473</u>	<u>\$ 82,256,289</u>

Dado que la Administración considera que la información usual para las partes interesadas es el margen bruto, al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la información respectiva es la siguiente:

	Ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2022			
	Arrendamiento	Factoraje	Otros créditos	Total
Ingresos financieros	\$ 7,328,356	\$ 134,929	\$ 3,109,157	\$ 10,572,442
Gastos financieros	(5,517,401)	(65,120)	(3,212,105)	(8,794,626)
Gastos por intermediación	(2,041,214)	(24,092)	(1,188,348)	(3,253,654)
Estimación de deterioro de cuentas y documentos por cobrar	(2,710,975)	(63,620)	(1,014,632)	(3,789,227)
	<u>(\$ 2,941,234)</u>	<u>(\$ 17,903)</u>	<u>(\$ 2,305,928)</u>	<u>(\$ 5,265,065)</u>

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

	Ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2021			
	Arrendamiento	Factoraje	Otros créditos	Total
Ingresos financieros	\$ 8,523,042	\$ 323,811	\$ 2,831,082	\$ 11,667,935
Gastos financieros	(5,614,621)	(102,780)	(2,089,072)	(7,806,473)
Estimación de deterioro de cuentas y documentos por cobrar	(112,770)	(176,555)	(324,165)	(613,490)
	<u>\$ 2,795,651</u>	<u>\$ 44,476</u>	<u>\$ 417,845</u>	<u>\$ 3,247,972</u>

### Nota 18 - Operaciones con partes relacionadas:

Los saldos principales con las partes relacionadas al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se integran como sigue:

	31 de diciembre de	
	2022	2021
<u>Cuentas por cobrar de arrendamiento</u>		
Partes relacionadas:		
Blue Phnx, S.A.P.I. de C.V.	\$ 237,704	\$ 722,738
Aralpa Capital, S.A. de C.V.	957	-
Aralpa Servicios Administrativos, S.A. de C.V.	-	1,271
	<u>238,661</u>	<u>724,009</u>
<u>Préstamos comerciales por cobrar</u>		
Partes relacionadas:		
Aralpa Capital, S.A. de C.V.	\$ 1,285,404	\$ 1,095,423
Administradora Bríos, S.A. de C.V.	640,712	635,506
Aralpa Holdings España, S.L.U.	632,156	603,688
Blue Commander, S.A.P.I. de C.V.	301,981	277,010
Twinkling Assets Limited	193,615	205,157
Promotora Chapel, S.A.P.I. de C.V.	188,361	167,512
LB&B Capital, S.A. de C.V.	156,759	150,516
Promexcap Spain, S.L.	66,881	69,922
Soport Impulsa, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.N.R. <sup>1</sup>	17,219	2,921
	<u>3,483,088</u>	<u>3,207,655</u>
<u>Otras cuentas por cobrar</u>		
Partes relacionadas:		
Unidoc JV, S.A. de C.V. <sup>2</sup>	233,136	-
Blue Phnx, S.A.P.I. de C.V.	48,970	33,995
Funcionarios y Empleados	78,741	-
	<u>360,847</u>	<u>33,995</u>
Estimación de deterioro de cuentas por cobrar	<u>(35,519)</u>	<u>(26,392)</u>
Préstamos comerciales - Neto	<u>\$ 4,047,077</u>	<u>\$ 3,939,267</u>

La compañía ha otorgado contratos de arrendamiento a sus partes relacionadas. Al 31 de diciembre de 2022, 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.

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

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

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 2022 y 2021, fueron las siguientes:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Ingresos por intereses</u>		
Partes relacionadas:		
Aralpa Capital, S.A. de C.V. <sup>1</sup>	\$ 96,124	\$ 100,383
Blue Phnx, S.A.P.I. de C.V. <sup>1</sup>	91,243	3,302
Administradora Bríos, S. A. de C. V. <sup>1</sup>	74,943	61,369
Promotora Chapel, S.A.P.I de C.V. <sup>1</sup>	47,452	11,930
Aralpa Holdings España, S.L.U <sup>1</sup>	39,865	32,311
Blue Commander, S.A.P.I. de C.V. <sup>1</sup>	37,932	41,390
Aralpa Servicios Administrativos, S.A. de C.V. <sup>1</sup>	33,178	187
Twinkling Assets Limited <sup>1</sup>	25,045	14,171
LB&B Capital, S.A. de C.V. <sup>1</sup>	9,208	15,885
Promexcap Spain, S.L. <sup>1</sup>	4,884	1,699
Funcionarios y Empleados <sup>1</sup>	1,259	-
	<u>461,133</u>	<u>282,627</u>
<u>Egresos</u>		
Parte relacionada:		
Administradora Bríos, S. A. de C. V. <sup>2</sup>	\$ 2,845	\$ 11,379
Donaciones <sup>3</sup>	18,344	36,821
Total de gastos	<u>\$ 21,189</u>	<u>\$ 48,200</u>

<sup>1</sup>. Se han generado ingresos por intereses provenientes de los contratos de crédito automotriz y crédito simple con las empresas relacionadas.

<sup>2</sup>. La Compañía tiene contratos de servicios de asesoría administrativa con Administradora Bríos, S. A. de C. V.

<sup>3</sup>. La Compañía otorgó donaciones para Fundación Unifin, A.C. que es una organización no lucrativa.

Compensación de los consejeros relevantes.

En 2022 y 2021 el importe total pagado a los ejecutivos clave de la Compañía ascendió a \$ 219,238 y \$ 184,946, 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 Anual Ordinaria y Extraordinaria se llevó a cabo el 29 de abril de 2022, se aprobó pagar a cada uno de los consejeros independientes del Consejo de 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.

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2022 y 2021**

---

### **Nota 19 - Eventos subsecuentes y nuevos pronunciamientos:**

#### *Concurso mercantil.*

El 4 de enero de 2023, el Juzgado Primero de Distrito en Materia de Concursos Mercantiles de la Ciudad de México, resolvió declarar a la Compañía en estado de Concurso Mercantil y declarar abierta la etapa de conciliación por 185 días contados a partir del día que se publique la sentencia en el Diario Oficial de la Federación (DOF). El 16 de enero de 2023, el IFECOM informó la designación del C.P. Enrique Estrella Menéndez como Conciliador en el proceso de Concurso Mercantil y en cumplimiento con el artículo 45 de la LCM, solicitó la publicación de un extracto de la sentencia de concurso en el DOF.

El 16 de febrero de 2023 venció el plazo previsto en el artículo 122 de la LCM, de 20 días hábiles siguientes a la publicación de la sentencia de concurso en el DOF, para que quienes se ostentan como acreedores de la Compañía presenten su solicitud de reconocimiento de créditos. En el caso de acreedores extranjeros, dicho plazo venció el 13 de marzo de 2023.

Con fecha 26 de febrero de 2023, el Conciliador presentó la lista provisional de créditos de la Compañía, sujeta a objeciones por las partes interesadas, y el 30 de marzo de 2023, una vez resueltas las objeciones presentadas por partes interesadas respecto a la lista provisional, el Conciliador presentó la lista definitiva de créditos de la Compañía.

El 26 de abril del 2023, el Juzgado Concursal acordó la designación de un interventor, previa solicitud de cierto grupo de acreedores representantes de 10% de los créditos reconocidos a cargo de la Compañía.

Con base en la lista definitiva de créditos de la Compañía, el Juzgado Concursal dictó el 3 de mayo del 2023 la sentencia de reconocimiento, graduación y prelación de créditos (sentencia de reconocimiento) de la Compañía, que, junto con sus acreedores, contaron con un plazo de 9 días hábiles para interponer apelaciones en contra de la sentencia de reconocimiento a partir de su publicación. Algunos acreedores presentaron apelaciones dentro de dicho término, las cuales se encuentran pendiente de resolución para determinar si son procedentes o no.

El plazo inicial de la etapa de conciliación venció el 31 de julio de 2023. Sin embargo, previa solicitud del Conciliador, el Juzgado Concursal autorizó la primera prórroga, la cual concluirá el 29 de octubre de 2023.

El 15 de septiembre del 2023, el Conciliador presentó ante el Juzgado Concursal la propuesta del convenio concursal en términos de la LCM. El 18 de septiembre de 2023 Juzgado Concursal, puso a la vista de los acreedores reconocidos de la Compañía por un plazo de 15 días hábiles para proporcionar su opinión respecto a la propuesta del convenio concursal. Dicho plazo venció el 11 de octubre del 2023. Un grupo de acreedores reconocidos de la Compañía ejerció su derecho de realizar manifestaciones a la propuesta de convenio concursal.

El 13 de octubre de 2023, la Compañía publicó una versión actualizada de la propuesta de convenio concursal, incluyendo aquellos cambios, comentarios y sugerencia aplicables que fueron recopilados durante el periodo de 15 de días por parte de los acreedores reconocidos como parte de su procedimiento de concurso mercantil.

El 26 de octubre de 2023, la Compañía solicitó al Juzgado Concursal, junto con más del 86% de los acreedores reconocidos, la Segunda Prórroga de la etapa de conciliación con la finalidad de finalizar, de buena fe, las negociaciones en curso sobre los términos de su propuesta de convenio concursal, lograr su suscripción y, en su momento, obtener su aprobación por parte del Juzgado Concursal. La Segunda

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2022 y 2021**

---

Prórroga fue concedida por el Juzgado Concursal el 31 de octubre de 2023, por lo que la etapa de conciliación concluirá el 28 de enero de 2024.

La Compañía continúa llevando a cabo negociaciones de buena fe con todos sus grupos de acreedores a efecto de alcanzar un acuerdo para su reestructura consensuada que sea apoyada por la mayoría requerida de sus acreedores reconocidos como un negocio en marcha, a través de la formalización e implementación de un convenio concursal que maximice la recuperación para todos sus grupos de interés.

A la fecha, la Compañía, incluyó comentarios y sugirió ajustes a su propuesta de reestructura, mismos que se reflejan en la actual versión definitiva del Convenio Concursal y considera que la versión definitiva del Convenio Concursal, con el apoyo requerido de sus grupos de interés, le permitirá, una vez que el Convenio Concursal sea presentado por el Conciliador y revisado y aprobado por el Juzgado Concursal, salir del Concurso Mercantil como negocio en marcha, maximizando la recuperación de todos los acreedores reconocidos.

### *Venta de equipo marítimo.*

El 14 de marzo del 2023, el Conciliador presentó al Juzgado Concursal la solicitud de autorización para la venta de equipo marítimo que consiste en la plataforma semi sumergible para perforación en aguas profundas y someras "Frida I", ocho anclas y accesorios, como se describe en la Nota 9, el equipo marítimo fue adquirido en octubre de 2019.

La transacción fue reconocida por el Juzgado Concursal mediante acuerdo del 16 de marzo del 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 superávit por revaluación de activos reconocido en otros resultados integrales.

### *Nuevos pronunciamientos contables.*

Las siguientes modificaciones y mejoras a las IFRS emitidas por el IASB son obligatorias para períodos contable que comienzan después del 1 de enero de 2023. La adopción de estas modificaciones y las mejoras no tendrán impacto material en las revelaciones o cantidades reportadas en los estados financieros de la Compañía.

### **Modificaciones a las IAS 1, Presentación de estados financieros, el Documento Declaración de práctica No 2 de IFRS, Realización de juicios sobre materialidad, y a la IAS 8, Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores - Información a revelar sobre políticas contable. Fecha efectiva: 1 de enero de 2023.**

Las modificaciones tienen como objetivo mejorar la información a revelar sobre políticas contables y ayudar a los usuarios de los estados financieros a distinguir entre cambios en las estimaciones contables y cambios en las políticas contables. Estas modificaciones incluyen:

- Exigir a las entidades que revelen sus políticas contables materiales en lugar de sus políticas contables significativas;
- Aclarar que las políticas contables relacionadas con transacciones inmateriales, otros eventos o condiciones son en sí mismos inmateriales y no necesitan ser revelados; y
- Aclarar que no todas las políticas contables que se relacionan con transacciones materiales, otros eventos o condiciones son materiales en sí mismas.

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2022 y 2021**

---

El IASB también modificó el Documento de práctica No 2 de la IFRS para incluir orientación y ejemplos sobre la aplicación de la materialidad a las revelaciones de políticas contables.

### **Modificaciones a la IAS 12, Impuestos a la utilidad - Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción. Fecha efectiva: 1 de enero de 2023.**

Las modificaciones reducen el alcance de la exención del reconocimiento inicial para que no se aplique a transacciones que den lugar a diferencias temporales deducibles y gravables.

Como resultado, las entidades deberán reconocer un activo por impuestos diferidos y un pasivo por impuestos diferidos en el reconocimiento inicial por las diferencias temporales asociadas con:

- Activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento, y
- Pasivos por desmantelamiento, restauración y similares, y los montos correspondientes reconocidos como parte del costo de los activos relacionados.

La modificación debe aplicarse a transacciones que ocurran en o después del comienzo del primer periodo comparativo presentado.

### **Modificación a la IFRS 16, Arrendamientos - Arrendamientos con opción de venta y arrendamiento posterior. Fecha efectiva: 1 de enero de 2024.**

Estas modificaciones incluyen requisitos para transacciones de venta con arrendamiento posterior para explicar cómo una entidad contabiliza el pasivo del arrendamiento posterior después de la fecha de la transacción, donde algunos o todos los pagos de arrendamiento son pagos variables que no dependen de un índice o tasa tienen más probabilidades de verse afectadas.

### **Modificación a la IAS 1, Presentación de estados financieros - Pasivos no circulantes con covenants. Fecha efectiva: 1 de enero de 2024.**

Estas modificaciones aclaran cómo las condiciones que una entidad debe cumplir después de la fecha de reporte y en los doce meses posteriores afectan la clasificación de un pasivo.

Los covenants que una entidad debe cumplir en la fecha de reporte o antes afectarían la clasificación como circulante o no circulante, incluso si el covenant solo se evalúa después de la fecha de reporte de la entidad.

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

Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2021 y 2020

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

## Índice

31 de diciembre de 2021 y 2020

---

<b>Contenido</b>	<b>Página</b>
Informe de los Auditores Independientes .....	1 a 8
Estados financieros consolidados:	
Estados de situación financiera consolidado .....	9
Estados de resultados consolidado .....	10
Estados de otros resultados integrales consolidado .....	111
Estados de cambios en el capital contable consolidado .....	12
Estados de flujos de efectivo consolidado .....	13
Notas sobre los estados financieros consolidados .....	14 a 96



## **Informe de los Auditores Independientes**

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 (la Compañía), que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2021 y los estados consolidados de resultados, 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 a 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 2021 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 emitidas por el International Accounting Standards Board (NIIF).

### **Fundamento de la Opinión**

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 con 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.

Cuestión clave de la auditoría	Cómo nuestra auditoría abordó la cuestión
<p><b>Valuación de instrumentos financieros derivados</b></p> <p>Como se menciona en las Notas 3d. y 6 la Compañía celebra operaciones con instrumentos financieros derivados (IFD) con fines de cobertura en: Swaps de tasas de interés, Swaps de divisas y opciones. Los IFD activos ascienden a \$7,107,146 miles de pesos y representan el 7.47% de los activos totales. Los IFD pasivos ascienden a \$2,800,606 miles de pesos y representan el 3.40% de los pasivos totales. La mayor parte de estas operaciones se llevan a cabo fuera de mercados de valores organizados ('over-the-counter market') y son de tipo básico o estándar, es decir, carecen de características complejas ('plain vanilla'). Sus contrapartes son principalmente casas de bolsa e instituciones bancarias nacionales e internacionales con contratos de garantías financieras ejecutables en efectivo y determinadas de forma diaria.</p> <p>Nos hemos enfocado en este rubro en nuestra auditoría debido principalmente a la significatividad del valor en libros de los IFD y porque la Administración utiliza su juicio para la determinación de su valor razonable y de los supuestos clave utilizados en dichos modelos, ya que estos instrumentos se negocian fuera de mercados de valores organizados.</p> <p>En particular, concentramos nuestros esfuerzos de auditoría en el modelo y los supuestos clave utilizados para la valuación de los IFD: i) curvas de tipo de interés, y ii) curvas de tipo de cambio de divisas.</p>	<p><b>Como parte de nuestra auditoría realizamos los siguientes procedimientos:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Consideramos el diseño y funcionamiento de los controles implementados por la Administración en el proceso de valuación, incluyendo los supuestos y modelos utilizados. En particular, consideramos los controles clave relacionados con la obtención de datos y supuestos clave de mercado para los modelos de valuación.</li> <li>• Cotejamos las curvas de tipo de interés y curvas de tipo de cambio de divisas con los datos obtenidos de fuentes independientes de mercado.</li> <li>• Con el apoyo de nuestros expertos en valuación, confirmamos que el modelo de valuación utilizado por la Compañía es comúnmente aceptado para este tipo de instrumentos.</li> <li>• Asimismo, determinamos de manera independiente el valor razonable de una muestra de IFD utilizando los modelos de valuación comúnmente aceptados en la industria y tomando datos de fuentes de mercado y los cotejamos con los valores determinados por la Administración.</li> </ul>



### **Determinación de la estimación para pérdidas crediticias esperadas**

Como se menciona en la Nota 5 sobre los estados financieros, las cuentas por cobrar de la Compañía se clasifican en: Arrendamiento, Factoraje y Crédito. La recuperabilidad de estas cuentas se evalúa periódicamente reconociendo las estimaciones para pérdidas crediticias esperadas basadas en un modelo, que implica identificar para cada tipo de cliente la fase de riesgo (determinada con base en el comportamiento de sus pagos), la exposición al incumplimiento (montos exigibles netos de los porcentajes cubiertos por las garantías recibidas de los clientes a la fecha del estado de situación financiera consolidado), la probabilidad de incumplimiento y la severidad de la pérdida.

Para estimar la probabilidad de incumplimiento, la Compañía califica las cuentas por cobrar con base en el comportamiento de sus pagos, considerando tipo de producto, de persona y días de atraso. Asimismo, para estimar la severidad de la pérdida se consideran tipo de producto, de persona y existencia de litigios a la fecha de calificación.

Nos hemos enfocado en este rubro en nuestra auditoría debido principalmente a la significatividad del valor en libros de las cuentas por cobrar y de la estimación para pérdidas crediticias esperadas relacionada (\$73,839,330 miles de pesos y \$2,624,776 miles de pesos) al 31 de diciembre de 2021, respectivamente), y porque esta estimación requiere aplicar juicios por parte de la Administración. En particular concentramos nuestros esfuerzos de auditoría en: i) la probabili-

### **Como parte de nuestra auditoría realizamos los siguientes procedimientos:**

- Evaluamos y consideramos las políticas y procedimientos para determinar la estimación para pérdidas crediticias esperadas comparándolas con las prácticas habituales de la industria.
- Cotejamos, para una muestra de las cuentas por cobrar, su fase de riesgo y calificación con base en el tipo de producto, de persona, días de atraso y comportamiento de pago.
- Evaluamos los porcentajes de probabilidad de incumplimiento y severidad de la pérdida aplicados a los saldos de las diferentes calificaciones de crédito para determinar la estimación para pérdidas crediticias esperadas, considerando las tendencias históricas de la relación de saldos no recuperados en cada categoría obtenidos de los registros contables auditados de años anteriores.
- Evaluamos los escenarios económicos prospectivos desarrollados para estimar la probabilidad de incumplimiento considerando información histórica y proyectada y comparando las variables macroeconómicas consideradas con fuentes públicas reconocidas en la industria y su correlación histórica con la probabilidad de incumplimiento pasada.
- Mediante pruebas selectivas, evaluamos los datos de entrada clave, de la siguiente manera:
  - Montos exigibles a la fecha, que recalculamos considerando el monto original del crédito obtenido del contrato y los cobros recibidos según

<p>dad de incumplimiento y los escenarios económicos prospectivos desarrollados para estimarla y las variables macroeconómicas consideradas: a) indicador global de la actividad económica, b) índice nacional de precios al consumidor y c) producto interno bruto y ii) la severidad de la pérdida.</p> <p><b>Valuación del equipo marítimo</b></p> <p>Como se menciona en la Nota 9 sobre los estados financieros, la Compañía adquirió en 2019 una plataforma semi sumergible para perforación en aguas profundas y someras con la intención de otorgarla en arrendamiento. Este activo se clasificó como Equipo Marítimo y se valúa a su valor razonable con base en valuaciones periódicas proporcionadas por un valuador externo.</p> <p>Nos hemos enfocado en esta partida en nuestra auditoría debido, principalmente,</p>	<p>los depósitos en el estado de cuenta de la Compañía.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tipo de persona y tipo de producto que hemos cotejado contra los contratos con los clientes.</li> <li>- Días de atraso que hemos recalculado considerando la tabla de amortizaciones según el contrato y la última fecha de cobros vencidos, obtenido de los estados de cuenta de la Compañía.</li> <li>- El comportamiento de los pagos por tipo de producto y tipo de persona los cotejamos con los estados de cuenta y los pagos realizados.</li> <li>- Porcentajes cubiertos por las garantías de los créditos, que hemos comparado contra el porcentaje establecido en el contrato de crédito.</li> <li>- La existencia de litigios a la fecha de la calificación que hemos cotejado contra la confirmación obtenida del área legal de la Compañía.</li> </ul> <p>Con apoyo de nuestro equipo de especialistas reprocesamos de manera independiente, para una muestra de cuentas por cobrar, el cálculo de la estimación para pérdidas crediticias esperadas con base a los datos antes indicados.</p> <p><b>Como parte de nuestra auditoría realizamos los siguientes procedimientos:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Evaluamos y consideramos las políticas y procedimientos de la Administración para determinar el valor razonable del Equipo Marítimo.</li> <li>• Con apoyo de nuestro equipo de expertos: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Comparamos las metodologías utilizadas por el valuador externo de la Compañía para los diferentes componentes con las utilizadas en la indus-</li> </ul> </li> </ul>
---	--



<p>a la significatividad del valor en libros del Equipo Marítimo por \$4,795,835 miles de pesos al 31 de diciembre de 2021, registrado dentro del rubro de Inmuebles, mobiliario y equipo del estado de situación financiera y, porque la determinación de su valor razonable requiere el uso de juicios por parte de la Administración.</p> <p>En particular, concentramos nuestros esfuerzos de auditoría en las metodologías de valuación aplicadas y los supuestos significativos utilizados: i) para ciertos componentes en los que no existen valores de mercado disponibles se consideró el costo de reproducción de un activo similar y una vida útil estimada, y ii) para aquellos componentes en los que existen valores de mercado disponibles se consideraron precios de oferta de activos similares en venta y factores de homologación y ajuste aplicados a los mismos.</p>	<p>tria para este tipo de activos.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Evaluamos los supuestos clave de la siguiente manera:<ul style="list-style-type: none"><li>i. Costo de reproducción de un activo similar, cotejándolo con información proporcionada por agencias especializadas en la industria y la vida útil considerada para estimar su depreciación, comparándola con las vidas útiles de activos similares en el mercado.</li><li>ii. Precios de oferta de activos similares en venta, cotejándolos con precios de transacciones de activos similares en el mercado y los factores de homologación y ajuste, cotejándolos con los factores utilizados comúnmente en la industria.</li></ul></li></ul>
---	---

### 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) y el Informe anual presentado a los accionistas, pero no incluye los estados financieros consolidados ni este informe de los auditores independientes.

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 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 y emitir la declaratoria sobre el Reporte Anual requerida por la CNBV. Si, basados en este trabajo que realizamos sobre la información adicional, concluimos que existe un error material en dicha información adicional, debemos reportarlo. No tenemos conocimiento de aspectos a reportar en este sentido.



### **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.

PricewaterhouseCoopers, S.C.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Rodrigo García Aspe Mena', is written over the text 'PricewaterhouseCoopers, S.C.' and extends downwards towards the name below.

C.P.C. Rodrigo García Aspe Mena  
Socio de Auditoría

Ciudad de México, a 29 de abril de 2022

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

## Estados de Situación Financiera Consolidado

### 31 de diciembre de 2021 y 2020

Miles de pesos mexicanos

	2021	2020
<b>Activo</b>		
<b>ACTIVO CIRCULANTE:</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 4)	\$ 4,378,167	\$ 3,670,283
Cuentas y documentos por cobrar - Neto (Nota 5)	32,143,798	29,566,707
Instrumentos financieros derivados (Nota 6)	678,676	494,895
Otros activos circulantes (Nota 7)	133,509	301,380
Impuesto sobre la renta por recuperar	<u>330,805</u>	<u>697,150</u>
<b>Total del activo circulante</b>	<u>37,664,955</u>	<u>34,730,415</u>
Activos no circulantes mantenidos para su venta (Nota 8)	1,860,759	1,736,165
<b>ACTIVO NO CIRCULANTE:</b>		
Cuentas y documentos por cobrar - Neto (Nota 5)	39,070,756	33,021,018
Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto (Nota 9)	5,932,008	6,577,812
Propiedades de inversión (Nota 10)	925,785	745,271
Activos intangibles (Nota 11)	232,920	159,652
Instrumentos financieros derivados (Nota 6)	6,428,470	5,026,179
Impuestos diferidos (Nota 16)	2,428,836	2,998,487
Otros activos no circulantes (Nota 7)	<u>570,991</u>	<u>464,783</u>
<b>Suma el activo no circulante</b>	<u>55,589,766</u>	<u>48,993,202</u>
<b>Suma el activo</b>	<u>\$ 95,115,480</u>	<u>\$ 85,459,782</u>
<b>Pasivo y Capital Contable</b>		
<b>PASIVO A CORTO PLAZO:</b>		
Préstamos bancarios (Nota 12)	\$ 15,533,227	\$ 15,839,144
Instrumentos de deuda (Nota 13)	111,780	4,736,605
Deuda senior (Nota 13)	5,510,455	751,793
Proveedores y otras cuentas por pagar (Nota 14)	1,224,243	1,807,341
Instrumentos financieros derivados (Nota 6)	<u>1,237,134</u>	<u>1,825,621</u>
<b>Total pasivo a corto plazo</b>	<u>23,616,839</u>	<u>24,960,504</u>
<b>PASIVO A LARGO PLAZO:</b>		
Préstamos bancarios (Nota 12)	7,714,590	3,898,286
Instrumentos de deuda (Nota 13)	8,324,973	5,974,251
Deuda senior (Nota 13)	39,027,533	34,297,473
Instrumentos financieros derivados (Nota 6)	1,563,472	2,869,633
Proveedores y otras cuentas por pagar (Nota 14)	<u>2,008,882</u>	<u>151,247</u>
<b>Suma el pasivo a largo plazo</b>	<u>58,639,450</u>	<u>47,190,890</u>
<b>Suma el pasivo</b>	<u>82,256,289</u>	<u>72,151,394</u>
<b>CAPITAL CONTABLE:</b>		
Capital social (Nota 15)	1,083,892	1,083,892
Prima en suscripción de acciones (Nota 15)	3,949,303	3,949,303
Reserva legal	303,313	274,062
Acciones en tesorería (Nota 15)	(1,232,369)	(1,082,924)
Bono perpetuo (Nota 15)	4,531,330	4,531,330
Utilidades acumuladas	5,020,404	4,455,852
Instrumentos financieros derivados de cobertura (Nota 6)	(1,125,758)	(2,133,188)
Reservas de costo de cobertura	(1,755,615)	-
Superávit por revaluación de activos (Nota 9)	2,286,225	2,431,595
Reserva por inversión en subsidiaria (Nota 2c)	<u>(201,534)</u>	<u>(201,534)</u>
<b>Total del capital contable</b>	<u>12,859,191</u>	<u>13,308,388</u>
<b>Total del pasivo y capital contable</b>	<u>\$ 95,115,480</u>	<u>\$ 85,459,782</u>

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

Lic. Sergio José Camacho Carmona  
Director General

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

C.P. Luis Xavier Castro López  
Director de Contraloría

**Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**  
**Estados de Resultado Consolidado**  
**Año que terminó el 31 de diciembre de 2021 y 2020**

*Miles de pesos mexicanos, excepto la utilidad por acción*

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Intereses obtenidos por arrendamiento (Nota 3p.)	\$ 8,310,343	\$ 8,547,857
Intereses obtenidos por factoraje (Nota 3p.)	323,811	373,289
Intereses obtenidos por préstamos para autos (Nota 3p.)	363,044	437,164
Intereses de otros créditos (Nota 3p.)	2,457,161	1,522,562
Otros beneficios de financiamientos en contratos de arrendamiento (Nota 3p.)	213,576	212,699
Gastos por intereses (Notas 12 y 13)	<u>(7,806,473)</u>	<u>(7,028,493)</u>
 Ingreso neto de intereses	 <u>3,861,462</u>	 <u>4,065,078</u>
 Estimación de deterioro de cuentas y documentos por cobrar (Notas 3b. y 5)	 <u>613,490</u>	 <u>1,432,993</u>
 Margen bruto	 <u>3,247,972</u>	 <u>2,632,085</u>
 Pérdida por baja de activos financieros a costo amortizado	 80,142	 50,290
Utilidad cambiaria	(2,239,745)	(2,856,636)
Pérdida cambiaria	2,035,140	2,288,464
Intereses por inversiones y comisiones	(131,675)	(252,040)
Otros gastos (productos)	(155,637)	(82,148)
Gastos de administración y promoción	<u>1,908,662</u>	<u>1,733,533</u>
	<u>1,496,887</u>	<u>881,463</u>
 Utilidades antes de resultados de compañías asociadas	 1,751,085	 1,750,622
 Resultados de compañías asociadas	 <u>111,537</u>	 <u>37,844</u>
 Utilidad antes del impuesto sobre la renta	 1,862,622	 1,788,466
 Gastos por impuesto sobre la renta (Nota 16)	 <u>367,728</u>	 <u>424,447</u>
 Utilidad neta consolidada	 <u>\$ 1,494,894</u>	 <u>\$ 1,364,019</u>
 Utilidad por acción básica y diluida	 <u>\$ 3.29</u>	 <u>\$ 3.77</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros consolidados



Lic. Sergio José Camacho Carmona  
 Director General



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



C.P. Luis Xavier Castro López  
 Director de Contraloría

**Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**  
**Estados de Otros Resultados Integrales Consolidado**  
**Año que terminó el 31 de diciembre de 2021 y 2020**

*Miles de pesos mexicanos*

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Utilidad neta consolidada	\$ 1,494,894	\$ 1,364,019
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)	1,203,943	(565,444)
Reservas de costo de cobertura (Nota 15)	(1,755,615)	-
Impuesto sobre la renta diferido asociado a la valuación de algunos IFD de cobertura (Nota 16)	<u>(196,513)</u>	<u>(42,981)</u>
	(748,185)	(608,425)
Partidas que no pueden ser reclasificadas a resultados:		
Superávit por revaluación de activos - (Nota 9)	(207,671)	75,086
Impuesto sobre la renta asociado a estas partidas (Nota 16)	<u>62,301</u>	<u>(22,525)</u>
	(145,370)	52,561
Otro resultado integral del ejercicio - Neto de impuestos	<u>(893,555)</u>	<u>(555,864)</u>
Resultado integral total del periodo	<u>\$ 601,339</u>	<u>\$ 808,155</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros consolidados



Lic. Sergio José Camacho Carmona  
 Director General



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



C.P. Luis Xavier Castro López  
 Director de Contraloría

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

## Estados de Cambios en el Capital Contable Consolidado

### Año que terminó el 31 de diciembre de 2021 y 2020

Miles de pesos mexicanos

	Capital contable									
	Capital social	Prima en suscripción de acciones	Reserva legal	Acciones en tesorería	Bono perpetuo	Utilidades acumuladas	Instrumentos financieros derivados de cobertura	Superávit por revaluación de activos	Reserva por inversión en Subsidiarias	Capital contable
Saldo al 1 de enero de 2020	\$ 958,242	\$ 1,935,900	\$ 274,062	\$ (1,325,054)	\$ 4,531,330	\$ 3,670,481	\$ (1,524,723)	\$ 2,379,034	\$ -	\$ 10,899,272
Transacciones con los accionistas en su capacidad de accionistas:										
Recompra de acciones	(311,850)	-	-	(69,720)	-	-	-	-	-	(69,720)
Cancelación de acciones	437,500	2,013,403	-	311,850	-	-	-	-	-	2,450,903
Emisión de acciones	-	-	-	-	-	(578,648)	-	-	-	(578,648)
Decreto de dividendo a los tenedores de Bono perpetuo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Decretos de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Transacciones distintas de los accionistas:										
Pérdida en derivados de cobertura de flujos de efectivo	-	-	-	-	-	-	(608,465)	-	-	(608,465)
Superávit por revaluación neto de impuestos	-	-	-	-	-	-	-	52,561	(201,534)	52,561
Reserva por inversión en subsidiarias	-	-	-	-	-	1,364,019	-	-	-	1,364,019
Utilidad neta consolidada	-	-	-	-	-	1,364,019	(608,465)	52,561	(201,534)	606,581
Saldo al 31 de diciembre de 2020	1,083,892	3,949,303	274,062	(1,082,924)	4,531,330	4,455,852	(2,133,188)	2,431,595	(201,534)	13,308,388
Transacciones con los accionistas en su capacidad de accionistas:										
Recompra de acciones	-	-	29,251	(737,978)	-	(29,251)	-	-	-	(737,978)
Creación de reservas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Decreto de dividendo a los tenedores de Bono perpetuo	-	-	-	588,533	-	(541,241)	-	-	-	(541,241)
Decretos de dividendos en especie	-	-	-	-	-	(359,850)	-	-	-	228,693
Transacciones distintas de los accionistas:										
Pérdida en derivados de cobertura de flujos de efectivo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Superávit por revaluación neto de impuestos	-	-	29,251	(149,445)	-	(930,342)	-	-	-	(1,050,536)
Reservas de costo de cobertura	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utilidad neta consolidada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2021	\$ 1,083,892	\$ 3,949,303	\$ 403,313	\$ (1,258,369)	\$ 4,531,330	\$ 5,020,404	\$ (2,881,373)	\$ 2,286,225	\$ (201,534)	\$ 12,859,191

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros consolidados

  
Lic. Sergio José Camacho Carmona  
Director General

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

  
C.P. Luis Xavier Castro López  
Director de Contraloría

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2021 y 2020

---

*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 (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, Col. Polanco III Sección, 11550, en la Ciudad de México.

La última parte controladora de la Compañía pertenece a un grupo de personas físicas que tienen directa o indirectamente el 51.60% de la tenencia accionaria de la Compañía y el porcentaje restante pertenece al público inversionista.

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 de garantía, obtener préstamos, garantizar obligaciones mediante cualquier garantía, y la emisión, suscripción, aceptación, endoso, enajenación, descuento y prenda de toda clase de títulos de crédito.

El 22 de mayo de 2015 la Compañía emitió su Oferta Pública Inicial en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV), y para fines internacionales realizó esa emisión bajo la regla 144A/Reg S por un total de \$3,606,400, que comprende 50% de acciones primarias y 50% de acciones secundarias. Esa cantidad incluye la opción de sobreasignación del 15% de la oferta total. El 22 de mayo de 2015, la Compañía empezó a negociar sus acciones en la BMV. Derivado de lo anterior, esta cambió su razón social a Sociedad Anónima Bursátil de Capital Variable (S. A. B de C. V.).

#### *Cambios significativos ocurridos en el periodo de reporte 2021*

Durante el segundo y tercer trimestre de 2020, la Compañía lanzó un Plan de Apoyo COVID-19 dirigido a clientes elegibles que consistió en un nuevo crédito. La primera totalizó \$1,291,597 y la segunda fase consistió en un aplazamiento del plazo de vencimientos por un total de \$602,107. Al 31 de diciembre de 2021, el Plan de Apoyo COVID-19 otorgado a los clientes finalizó con la liquidación total de las fases del plan. Durante 2021 no se otorgaron nuevos planes ni hubo fases adicionales al Plan de Apoyo COVID-19 ofrecido en 2020.

Después de la caída de los precios del petróleo causada inicialmente por el conflicto entre Rusia y Arabia Saudita. El precio de la mezcla de petróleo mexicano había caído a 47.16 dólares por barril, al 31 de diciembre de 2020 y continuó recuperándose hasta 71.29 dólares por barril al 31 de diciembre de 2021. Como es descrito en la Nota 9, la Compañía adquirió en años anteriores un activo relacionado con la industria petrolera, durante 2021 y a la fecha ha mantenido continuidad en su utilización como activo arrendado.

Las tasas de referencia de interés y tipo de cambio experimentaron fluctuaciones en 2021 debido a la desaceleración económica. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE) de 28 días era de 5.71% y 4.48%, respectivamente, y el tipo de cambio del peso respecto al dólar fue de \$20.51 a \$19.93, respectivamente.

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

## Estados de Flujos de Efectivo Consolidado

### Año que terminó el 31 de diciembre de 2021 y 2020

Miles de pesos mexicanos

	2021	2020
Utilidad neta	\$ 1,494,894	\$ 1,364,019
Ajustes para la conciliación de la utilidad neta y el efectivo generado por (usado en) actividades de operación:		
Depreciación y amortización	381,075	253,702
Estimación para cuentas de cobro dudoso (Nota 5)	613,490	1,432,993
Gasto por impuesto sobre la renta (Nota 16)	367,728	424,447
Ingresos por intereses	(11,454,359)	(10,880,871)
Gastos por intereses	7,806,473	7,028,492
Utilidad cambiaria	(2,239,745)	(2,856,636)
Pérdida cambiaria	2,035,140	2,288,464
Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros derivados de negociación	(62,057)	186,950
	<u>(1,057,361)</u>	<u>(758,440)</u>
<b>Actividades de operación</b>		
Cambios en:		
Cuentas y documentos por cobrar - Neto	(9,240,319)	(5,830,365)
Otros activos no circulantes	(106,208)	(17,825)
Instrumentos financieros derivados	(3,418,663)	4,684,511
Proveedores y otras cuentas por pagar	3,418,072	(1,174,639)
Intereses pagados	(7,243,849)	(6,728,770)
Intereses cobrados	11,586,034	10,295,141
Activos no circulantes mantenidos para su venta	(124,594)	68,218
Impuesto sobre la renta pagado	(127,557)	(516,016)
	<u>(5,257,084)</u>	<u>780,255</u>
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de operación</b>		
<b>Actividades de inversión</b>		
Pagos por adquisición de inmuebles, maquinaria y equipo	(125,213)	(977,767)
Pagos por adquisición de bienes intangibles	(73,268)	(49,599)
Adquisición de inversiones bajo el método de participación (Nota 7)	-	(370,380)
	<u>(198,481)</u>	<u>(1,397,746)</u>
<b>Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión</b>		
<b>Actividades de financiamiento</b>		
Pagos por acciones recompradas (Nota 15)	(737,978)	(69,720)
Obtención de préstamos bancarios (Nota 12)	28,809,069	15,347,378
Pago de préstamos bancarios (Nota 12)	(25,544,988)	(10,858,733)
Recursos obtenidos en emisión de Instrumentos de deuda (Nota 13)	3,460,035	-
Pago de Instrumentos de deuda (Nota 13)	(5,789,962)	(4,120,923)
Recursos obtenidos por la colocación de deuda senior (Nota 13)	7,768,537	-
Pago de deuda senior (nota 13)	(127,827)	(666,519)
Dividendos pagados en efectivo (Nota 15)	(541,241)	(578,648)
Pagos por arrendamiento de oficinas (Nota 9)	(94,928)	(55,690)
Emisión de acciones	-	2,200,903
	<u>7,200,717</u>	<u>1,198,048</u>
<b>Flujos de efectivo generado en actividades de financiamiento</b>		
<b>Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo</b>	687,791	(177,882)
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo</b>	<u>3,670,283</u>	<u>3,831,330</u>
<b>Efecto de variación de tipo de cambio en efectivo y equivalentes durante el periodo</b>	<u>20,093</u>	<u>16,835</u>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo (Nota 4)</b>	<u>\$ 4,378,167</u>	<u>\$ 3,670,283</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros consolidados

Lic. Sergio José Camacho Carmona  
Director General

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

C.P. Luis Xavier Castro López  
Director de Contraloría

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2021 y 2020

---

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 2021:

- La cartera de crédito total experimentó un crecimiento combinado de \$8,714,344 o 13.4%, incluyendo un incremento de \$7,459,337 o 58.5% en otros créditos. Esta cartera tuvo un incremento significativo impulsado por la normalización de la demanda del mercado de capital de trabajo de nuestros clientes para apalancar sus operaciones dadas las condiciones que existían a principios de año y también por las originaciones de Uniclick.
- En 2020 la Compañía lanzó Uniclick, plataforma digital cuyo objetivo es convertirse en líder en exhibición de nuevos productos y captación de clientes en las Pequeñas y Medianas Empresas (PYME), durante el 2021 Uniclick demostró su capacidad para apoyar las necesidades financieras de las PYME a través de su innovadora plataforma digital, cerrando el año en \$1,439,181 con 1,161 nuevos clientes (ver Nota 3).
- La estimación de cuentas y documentos por cobrar al 31 de diciembre de 2021 y 2020 fue \$2,624,776 y \$2,537,261, respectivamente, lo que representó un aumento de 3.4%. El principal aumento fue en la provisión de cartera de arrendamiento y otros créditos por la acumulación de atrasos. El modelo derivado de los atrasos en el mismo, asigna factores incrementales de acuerdo al atraso consecutivo que presenta la propia cartera, tal como sucede en la etapa 3 de arrendamiento (ver Nota 3).
- La Compañía firmó nuevos contratos de préstamos bancarios por un total de \$12,603,214 para financiar las operaciones de la Compañía (ver Nota 12).
- En septiembre de 2021 la Compañía reafirmó su compromiso con la sustentabilidad a través de la contratación de su primer financiamiento sustentable con Eco-Business Fund por \$923,207 (Dls.45,000).
- Un aumento en la posición neta sobre los instrumentos financieros derivados de \$1,642,159 como consecuencia de los movimientos del mercado sobre las tasas de interés de referencia y los tipos de cambio al 31 de diciembre de 2021 (ver Nota 6).
- En enero de 2021, la Compañía concluyó una oferta privada y colocación privada por Dls.400,000 (\$8,206,280), 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 (Deuda senior 2029), posteriormente la Compañía celebró una oferta de intercambio por Dls.129,993 (\$2,666,897) de las Notas Senior 2023 y 2025.
- El cambio en las Notas Senior fue impulsado principalmente por la emisión de la Deuda senior 2029, el pago de USD \$6,043 (ver Nota 13).
- En abril de 2021, la Compañía emitió Instrumentos de Deuda en forma de estructuras bursátiles privadas por \$3,000,000 (ver Nota 13).
- Se amortizaron Instrumentos de Deuda en forma de estructuras bursátiles por \$5,762,015 bajo los términos y condiciones de los Programas de Fideicomisarios (ver Nota 13).
- En mayo 2021, la Compañía pagó \$588,533 como dividendo en especie por 15,000,000 de acciones (ver Nota 15).

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2021 y 2020

---

#### *Cambios significativos ocurridos en el periodo de reporte 2020*

El Coronavirus (COVID-19) identificado por primera vez en Wuhan, China en diciembre de 2019, se ha extendido a casi todas las regiones del mundo. En México, el Gobierno continúa aplicando diversas estrategias para la contención del virus y la protección de la población, las cuales incluyen cuarentenas, cierres de escuelas, suspensión de toda actividad económica no esencial, cancelación de eventos públicos y estrictas directrices sobre higiene y distanciamiento personal. Todas estas medidas han contribuido a una desaceleración sin precedentes de la economía mexicana. Es posible que la pandemia no esté completamente contenida durante un periodo prolongado de tiempo, con la reaparición de infecciones generalizadas.

Durante el segundo y tercer trimestre de 2020, la Compañía lanzó un plan de apoyo COVID-19 dirigido a clientes elegibles que consistió en un nuevo crédito. Este plan de apoyo se ofreció a los clientes que estaban al día en sus pagos y pertenecían a una industria o tipo de negocio afectado por la pandemia y revisado caso por caso. La primera fase de nuestro Plan de Apoyo COVID-19 se ofreció a 1,205 contratos, el monto de la primera fase totalizó \$1,291,597 para los clientes que aceptaron dicho plan. La segunda fase del Plan de Apoyo COVID-19 se ofreció a 548 clientes (incluidos 528 clientes que participaron en la primera fase) consistente en un aplazamiento del plazo de vencimiento de sus acuerdos de hasta 3 meses. El pago diferido para la segunda fase ascendió a \$602,107. Los Planes de Apoyo presentaron el 96.4% del cumplimiento con respecto al pago adeudado.

Además, la caída de los precios del petróleo causada inicialmente por el conflicto entre Rusia y Arabia Saudita cuando este último acordó aumentar la producción de barriles, además del brote COVID-19, ha reducido la demanda de crudo a medida que la gente ha suspendido los viajes y los países se vieron obligados a reducir su nivel de actividad económica. El precio de la mezcla de petróleo mexicano cayó un 16.00% del 31 de diciembre de 2019 al 31 de diciembre de 2020, de 56.14 a 47.16 dólares por barril. Como se menciona en la Nota 9, la Compañía adquirió un activo relacionado con la industria petrolera, la Compañía ha celebrado un contrato de arrendamiento donde tiene la opción de renovarlo o elegir un nuevo arrendatario.

Las tasas de referencia de interés y tipo de cambio experimentaron importantes fluctuaciones en 2020 debido a la desaceleración económica. Al 31 de diciembre de 2019 y 2020, la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE) de 28 días era de 7.55% y 4.48%, respectivamente y el tipo de cambio del peso respecto al dólar fue de \$18.87 a \$19.93, respectivamente.

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 2020:

- La cartera de crédito experimentó un crecimiento combinado de \$6,513,886 o 11.1% en toda la cartera, incluido una disminución de \$1,775,955 o 54.5% en el factoraje financiero como resultado de una estrategia interna preventiva de originación implementada por la Administración en marzo de 2020 para los nuevos contratos de factoraje; como se describió anteriormente, la Compañía lanzó un Plan de Apoyo a clientes calificados a través de la celebración de nuevos acuerdos de préstamo que totalizaron \$1,893,704 registrados como nuevos préstamos de crédito; la Compañía intensificó su asignación de pérdidas de crediticias esperadas de cuentas por cobrar en \$1,432,993 como resultado de un aumento en el riesgo de crédito con base en el modelo de pérdidas crediticias esperadas de la Compañía (ver Nota 5), lo anterior impulsado principalmente por la reducción de la actividad económica asociada con la cepa de COVID-19.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2021 y 2020

---

El Plan de Apoyo COVID-19 para los clientes de arrendamiento se considera sobre una base de cliente en lo individual junto con sus contratos originales de arrendamiento para evaluar una modificación de los flujos de efectivo esperados, lo anterior debido a la naturaleza del plan y los beneficios otorgados a los clientes, por ejemplo, aplazar el plazo de vencimiento de sus contratos de arrendamiento hasta 3 meses. Cuando existe una modificación de los flujos de efectivo esperados del contrato original, los efectos contables se calculan como la diferencia entre el valor actual de los flujos de efectivo originales y modificados, ambos descontados al tipo de interés efectivo de la operación original. Basado en el número de clientes de arrendamiento que tomaron el plan, los efectos no tuvieron un impacto material para la Compañía.

- La Compañía firmó nuevos contratos de préstamos bancarios y disposiciones por un total de \$15,347,378 para financiar las operaciones de la Compañía (ver Nota 12).
- Una disminución de la posición neta sobre los instrumentos financieros derivados de \$1,173,714 como consecuencia de los movimientos del mercado sobre las tasas de interés de referencia y los tipos de cambio al 31 de diciembre, 2020 (ver Nota 6).
- Una amortización de Instrumentos de Deuda en forma de estructuras bursátiles por \$4,120,923 bajo los términos y condiciones de los Programas de Fideicomisarios, terminando dos instrumentos de deuda en su totalidad (ver Nota 13).
- El cambio en las Notas Senior fue impulsado principalmente por el pago de USD \$39,964 (ver Nota 13) y el aumento derivado a la depreciación del peso de \$1.06 MXN por \$1USD en 2021; la depreciación del peso también generó una fluctuación importante en la ganancia y pérdida de cambio dentro del Estado de Resultados Consolidado.
- Un aumento de \$2,520,000 (140,000,000 de nuevas acciones), mismo que se constituyó como una contribución de \$2,013,403 en prima en suscripción de acciones y \$437,500 de capital social, neto de gastos de registro de \$69,097. (véase la Nota 15).

#### **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 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). Los estados financieros consolidados han sido preparados bajo el supuesto de que la Compañía opera como un negocio en marcha.

##### **ii. Autorización de los estados financieros**

La emisión de estos estados financieros consolidados y sus notas al 31 de diciembre de 2021 y 2020, fueron autorizados el 9 de febrero de 2022 por Sergio José Camacho Carmona, Director General, Sergio Manuel Cancino Rodríguez, Director Ejecutivo de Administración y Finanzas, y Luis Xavier Castro López, Director de Contraloría.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2021 y 2020

---

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.

### iii. Monedas 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 se especifique lo contrario, lo que genera un redondeo de la unidad final que deriva en diferencias inateriales.

### iv. 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.

- Incertidumbres en los supuestos y las estimaciones críticas

Información sobre las incertidumbres en los supuestos y las estimaciones al 31 de diciembre de 2021 y 2020 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, iv) y 5 - Estimaciones de deterioro relacionadas con la adopción de la NIIF 9 "Instrumentos financieros".

- Nota 3 (e, i.) y 9 - Superávit por revaluación. Las condiciones en los datos no observables son determinados bajo la mejor estimación realizada por la Compañía basados en los supuestos establecidos por los expertos contratados para tal efecto sobre los datos no observables, así como elementos externos e internos. La Compañía realiza análisis periódicos sobre

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2021 y 2020

---

la valuación del Equipo Marítimo para verificar si existen indicadores de necesidad de revaluación de dichos activos.

#### 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 ciertos activos de Inmuebles mobiliario y equipo - medidos a valor razonable.
- Activos mantenidos para la venta: medidos al valor razonable menos los costos de venta.

#### c. Bases de la consolidación

##### *Combinación de negocios*

El método de adquisición se utiliza para el reconocimiento contable sobre todas las combinaciones de negocios, independientemente de si se adquieren instrumentos de capital u otros activos. La contraprestación transferida para la adquisición de una filial comprende:

- Valores razonables de los activos transferidos.
- Responsabilidades incurridas a los antiguos propietarios del negocio adquirido.
- Intereses de renta variable emitidos por la Compañía.
- Valor razonable de cualquier activo o pasivo resultante de un acuerdo de contraprestación contingente.
- Valor razonable de cualquier participación de capital preexistente en la filial.

Los activos identificables adquiridos y los pasivos y pasivos contingentes asumidos en una combinación de negocios se miden inicialmente, con excepciones limitadas, a sus valores razonables en la fecha de adquisición. La Compañía reconoce cualquier participación no controladora en la entidad adquirida sobre una base de adquisición por adquisición, ya sea a valor razonable o a la participación proporcional de la participación no controladora de los activos netos identificables de la entidad adquirida. Los costes relacionados con la adquisición se gastan como incurridos.

El exceso de:

- Consideración transferida.
- Importe de cualquier participación no controladora en la entidad adquirida.
- El valor razonable de la fecha de adquisición de cualquier participación de capital anterior en la entidad adquirida sobre el valor razonable de los activos identificables netos adquiridos se registra como fondo de comercio. Si esos importes son inferiores al valor razonable de los activos netos identificables de la empresa adquirida, la diferencia se reconoce directamente en beneficio o pérdida como una compra de ganga.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2021 y 2020

---

Cuando se aplaza la liquidación de cualquier parte de la contraprestación en efectivo, los importes a pagar en el futuro se descuentan a su valor actual en la fecha del cambio. La tasa de descuento utilizada es la tasa de endeudamiento incremental de la Compañía, siendo la tasa a la que se podría obtener un préstamo similar de un financista independiente bajo términos y condiciones comparables.

#### *Combinación de negocios bajo control común*

Las combinaciones de negocios bajo control común están excluidas del alcance de la NIIF 3. Actualmente no hay guías específicas sobre este tema en las NIIF. Por lo tanto, la Compañía utiliza su juicio para desarrollar una política contable que proporcione información relevante y confiable de acuerdo con la NIC 8. La elección de la política contable de la Compañía para la combinación de negocios bajo control común es el "método del predecesor", el cual implica la

contabilización de los activos transferidos y pasivos incurridos a los valores predecesores en libros de la entidad adquirida a la fecha en que ocurre la transacción. Cualquier diferencia entre la contraprestación pagada y los valores predecesores se reconoce en el capital contable dentro del rubro de "reserva por inversión en subsidiarias".

#### 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 2021 y 2020

Los estados financieros consolidados incluyen saldos de la Compañía y sus subsidiarias al 31 de diciembre de 2021 y 2020, en los que la Compañía tiene la siguiente participación:

Compañía	Actividad	Tenencia accionaria	
		31/12/2021	31/12/2020
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	94.08%	94.08%
Unifin Administración Corporativa, S. A. de C. V. (UAC) <sup>4</sup>	Servicios especializados	99.99%	99.99%
Unifin Servicios Administrativos, S. A. de C. V. (USA) <sup>4</sup>	Servicios especializados	99.99%	99.99%
Respaldamos tu Necesidad, S. A. de C. V. SOFOM, E.N.R. <sup>4</sup>	Servicios financieros	100.00%	100.00%
Vita, Impulsando tus Proyectos, S. A. P. I. de C.V. SOFOM, E.N.R. <sup>1</sup>	Servicios financieros	100.00%	-
Click Pyme, S. A. de C. V. SOFOM, E. N. R. <sup>2</sup>	Servicios financieros	100.00%	-
Doctor Payment Solutions, S. A. P. I. de C. V. <sup>3</sup>	Servicios financieros	85.00%	-
Fideicomisos de Emisión de Certificados Bursátiles (Entidades Estructuradas)	Programas fiduciarios	100.00%	100.00%

1. En junio de 2021, la Compañía adquirió el 100.00% de las acciones ordinarias, nominativas, íntegramente suscritas Serie "A" de Vita, Impulsando tus Proyectos, S. A. P. I. de C. V. SOFOM, E. N. R. La contraprestación pagada fue de \$50, la Compañía planea expandir su oferta de servicios financieros a través de esta entidad.
2. Click Pyme fue constituida en enero de 2021, la Compañía planea expandir su oferta de servicios financieros a través de esta nueva entidad.
3. Doctor Payment Solutions, S. A. P. I. de C. V. fue constituida en julio de 2021, la Compañía planea expandir su oferta de servicios financieros a través de esta nueva entidad.
4. Adquisición de Compañías en 2020

En agosto de 2020, la Compañía adquirió el 99.99% del capital social emitido por Unifin Servicios Administrativos, S. A. de C. V. (USA) y Unifin Administración Corporativa, S. A. de C. V. (UAC). En octubre de 2020, la Compañía realizó la adquisición 50 acciones ordinarias, nominativas, íntegramente suscritas Serie "A" de Respaldamos Tu Necesidad, S. A. P. I. de C. V. SOFOM, ENR (Respaldamos). La Compañía evaluó la base de adquisición, los principales factores evaluados fueron: i) la contraprestación pagada; ii) si se incurrieron en pasivos; iii) si se emitieron participaciones en acciones, y iv) si la empresa se convierte en filial.

El propósito de la adquisición fue consolidar la Compañía como un grupo fuerte e independiente, dotado de los recursos necesarios para la continuidad y el aumento de la operación en el mercado. Los detalles de la contraprestación de compra, los activos netos adquiridos y el fondo de comercio son los siguientes:

	USA	UAC	Respaldamos	Total
Consideración pagada	<u>\$ 150.003</u>	<u>\$ 150.003</u>	<u>\$ 50</u>	<u>\$ 300.056</u>

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2021 y 2020

---

La Compañía para efectos de la adquisición realizó evaluaciones técnicas en cumplimiento a las NIIF como sigue:

#### ii. a) USA y UAC

La Administración evaluó las siguientes consideraciones:

- Si la operación calificaba como una adquisición de negocio o activo.
- Si la Compañía posee control sobre UAC y USA.
- Si la adquisición de USA y UAC califican como transacciones bajo control común.

Con base en estas evaluaciones la Compañía concluyó lo siguiente:

- La diferencia entre los activos y pasivos medidos al valor en libros y el importe pagado se reconoció en el capital contable.
- Derivado que la transacción califica como una “transacción bajo control común” por lo que implica el reconocimiento a su valor en libros.

El diferencial entre el monto pagado por la adquisición de UAC y USA y su valor en libros fue registrado como reserva en la inversión de subsidiarias en el capital en los Estados Financieros Consolidados por ser una transacción bajo control común, dicha reserva es atribuible a la rentabilidad de las Compañías adquiridas y asciende al monto de \$201,534 y no será deducible a efectos fiscales.

#### b) Respaldamos

En octubre de 2020, la Compañía realizó la adquisición 50 acciones ordinarias, nominativas, íntegramente suscritas Serie “A” de Respaldamos Tu Necesidad, S. A. P. I. de C. V. SOFOM, ENR (Respaldamos), a personas físicas por la cantidad de \$50 mil pesos, teniendo el 100% de la tenencia accionaria de la entidad. El capital de entidad quedó reflejado de la siguiente manera:

Accionistas	Acciones Serie “A”	Capital fijo (pesos)	% tenencia accionaria
Unifin Financiera, S. A. B. de C. V.	49	\$ 49,000	98%
Unifin Credit, S. A. de C. V. SOFOM ENR	1	\$ 1,000	2%

Esta empresa fue creada en agosto de 2020. Derivado de esto, esta compañía a la fecha de su adquisición solo cuenta con el capital suscrito sin tener otras operaciones por analizar como activos o pasivos por lo que la adquisición de la misma se hizo a su costo.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2021 y 2020

---

En julio de 2020, la Compañía realizó la adquisición de 735 acciones ordinarias, nominativas, integralmente suscritas clase I, representativas del capital de Soporte Impulsa, S. A. P. I. de C. V. SOFOM ENR (Soporte Impulsa), adquiridas a personas físicas, realizando el pago de \$735 mil pesos, representando un 49% de la tenencia accionaria de Soporte Impulsa. Con fecha 28 de diciembre de 2020, la Compañía realizó la venta de las acciones de Soporte Impulsa, realizando la transferencia de 735 acciones del capital de esta entidad al mismo precio de adquisición (\$735 mil pesos).

Durante el periodo de la tenencia accionaria de la Compañía Soporte Impulsa no realizó ninguna transacción.

#### iii. 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.

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.

#### iv. 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.

#### v. 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.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2021 y 2020

---

La Administración de la Compañía ha identificado como segmentos principales el arrendamiento, factoraje y otros créditos donde se incluye el crédito automotriz, en los cuales proporciona el seguimiento continuo de cada uno de los segmentos a través del estado de resultados.

e. Conversión de moneda extranjera

i. 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.

#### **Nota 3 - Resumen de políticas contables significativas:**

A continuación se resumen las políticas de contabilidad más significativas, 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.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2021 y 2020

---

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.

#### 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 de 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.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2021 y 2020

---

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 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 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 continua 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.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2021 y 2020

---

#### 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 iv. 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.
- 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)

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2021 y 2020

---

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.

**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.

**Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**  
**Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**  
**31 de diciembre de 2021 y 2020**

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:

<b>Etapa</b>	<b>Definición</b>	<b>Base de reconocimiento de la estimación de deterioro de cuentas y documentos por cobrar</b>
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.
Fase 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.
Castigo	Créditos para los cuales no se tiene una expectativa razonable de recuperación. La Compañía clasifica sus créditos en esta fase cuando el acreditado se ha declarado en concurso mercantil de conformidad con la Ley de Concurso Mercantil o cuando la Administración de la Compañía ha decidido cancelarlo.	La cuenta por cobrar, previa autorización, del Comité de crédito, es dada de baja del Estado de Situación Financiera consolidado; sin embargo, se continúan las gestiones de recuperación.

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%.

*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.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2021 y 2020

---

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

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 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 siguientes notas incluyen más información sobre los supuestos realizados en la determinación de valores razonables:

- Nota 3 (d) Instrumentos financieros derivados.
- Nota 3 (e, i) Inmuebles, mobiliario y equipo - Equipo Marítimo.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2021 y 2020

---

#### 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 designa 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 solo 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 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 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 2021 y 2020, la Compañía no posee derivados implícitos que requieran ser apartados del contrato principal y registrados de forma separada en cumplimiento con la NIIF 9.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2021 y 2020

---

#### 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

Los inmuebles, mobiliario y equipo, con excepción del equipo marítimo que se describe en el numeral i) de este inciso, se reconocen a su costo histórico menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro, de existir estas. El costo histórico incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición de los activos.

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.

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.

#### i. Equipo marítimo:

El equipo marítimo se reconoce a su valor razonable con base en valuaciones periódicas, por parte de evaluadores externos, menos la depreciación posterior. Las valuaciones deben realizarse con suficiente regularidad (anualmente), para asegurar que el valor razonable de un activo revaluado no difiera significativamente de su importe en libros. El superávit por revaluación se registra en los Otros Resultados Integrales (ORI), dentro del capital contable. Cuando el activo revaluado es vendido, los importes incluidos en ORI se transfieren a resultados acumulados.

Los aumentos en el valor en libros por revaluación del equipo marítimo se reconocen - Neto de impuestos, en ORI y se acumulan en el superávit por revaluación en el capital contable. En la medida en que el aumento revierta una disminución del mismo activo previamente reconocida en resultados, el aumento se reconoce primero en resultados. Las disminuciones que revierten los aumentos previos del mismo activo se reconocen primero en otro resultado integral en la medida del superávit restante atribuible al activo; todas las demás disminuciones se cargan a resultados. Cada año, la diferencia entre la depreciación calculada según el valor en libros revaluado del activo con cargo a la cuenta de resultados, y la depreciación basada en el costo original del activo debe transferirse de "Superávit por revaluación" a utilidades acumuladas.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2021 y 2020

---

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

	<b>Años</b>
Inmuebles	20
Equipo marítimo	16
Mejores 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.

Las partidas de inmuebles, mobiliario y equipo se cancelan 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

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 son medidas inicialmente al costo, incluyendo los costos de transacción y, cuando es aplicable, los costos financieros.

Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su costo. Los desembolsos posteriores se capitalizan al valor en libros del activo solo 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.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2021 y 2020

---

Las propiedades de inversión 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.

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

#### 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.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2021 y 2020

---

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 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 revolvente contratadas con instituciones bancarias.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2021 y 2020

---

#### l. 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.

#### m. 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 serán pagados a la autoridad tributaria. De acuerdo con dicha evaluación, al 31 de diciembre de 2021 y 2020 no existen posiciones fiscales inciertas.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen solo 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.

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.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2021 y 2020

---

#### n. 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 reserva por inversión en subsidiarias representa la diferencia entre el valor en libros de las subsidiarias adquiridas y la consideración pagada.

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.

#### o. 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.

#### p. Otros Resultados Integrales (ORI)

El resultado integral está compuesto por la utilidad neta, los efectos de valuación de los IFD, el superávit por revaluación de activos y el ISR diferido asociado a estas partidas, que se refleja en el capital contable y no constituye aportaciones, reducciones y distribuciones de capital.

#### q. 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.

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

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2021 y 2020

---

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.

r. 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 15.

s. 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.

t. Utilidad diluida por acción

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

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

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2021 y 2020

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 esta 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:

	Moneda local		Moneda extranjera valorizada a pesos		Total	
	31 de diciembre de		31 de diciembre de		31 de diciembre de	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Bancos del país y extranjeros	\$ 176,092	\$ 32,953	\$ 562,295	\$ -	\$ 738,387	\$ 32,953
Depósitos de corto plazo	<u>2,217,196</u>	<u>2,118,634</u>	<u>1,422,584</u>	<u>1,518,696</u>	<u>3,639,780</u>	<u>3,637,330</u>
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	<u>\$ 2,393,288</u>	<u>\$ 2,151,587</u>	<u>\$ 1,984,879</u>	<u>\$ 1,518,696</u>	<u>\$ 4,387,167</u>	<u>\$ 3,670,283</u>

Los saldos de bancos en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2021 y 2020 corresponden a Dls.96,749 y Dls.76,182, respectivamente, convertidos al tipo de cambio de \$20.51 y \$19.93, 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 3.78% y 4.79% por los años al 31 de diciembre de 2021 y 2020, respectivamente.

**Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**  
**Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**  
**31 de diciembre de 2021 y 2020**

**Nota 5 - Cuentas y documentos por cobrar:**

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 las cuentas y documentos por cobrar se clasifican como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<u>Cuenta y documentos por cobrar de corto plazo</u>		
Arrendamiento	\$ 21,526,515	\$ 20,286,328
Factoraje financiero	1,066,826	1,479,793
Créditos al consumo para autos	18,651	30,901
Créditos comerciales para autos	1,099,549	1,227,162
Otros créditos	<u>9,898,865</u>	<u>7,472,231</u>
Subtotal	33,610,406	30,496,415
Estimación de cuentas y documentos por cobrar	<u>1,466,608</u>	<u>929,708</u>
Subtotal a corto plazo	<u>32,143,798</u>	<u>29,566,707</u>
<u>Cuentas y documentos por cobrar de largo plazo</u>		
Arrendamiento	28,795,893	28,112,375
Créditos al consumo para autos	12,853	22,808
Créditos comerciales para autos	1,100,543	1,206,456
Otros créditos	<u>10,319,635</u>	<u>5,286,932</u>
Subtotal	40,228,924	34,628,571
Estimación de cuentas y documentos por cobrar	<u>1,158,168</u>	<u>1,607,553</u>
Subtotal a largo plazo	<u>39,070,756</u>	<u>33,021,018</u>
Total de cuentas y documentos por cobrar - Neto	<u>\$ 71,214,554</u>	<u>\$ 62,587,725</u>

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

Arrendamiento:

Etapas	<u>31 de diciembre de 2021</u>			<u>31 de diciembre de 2020</u>		
	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	\$40,315,411	\$ 267,400	0.66%	\$37,972,816	\$ 511,325	1.35%
2	7,419,879	563,732	7.60%	7,780,128	350,392	4.50%
3	<u>2,587,118</u>	<u>1,032,263</u>	39.90%	<u>2,645,759</u>	<u>837,752</u>	31.66%
	<u>\$50,322,408</u>	<u>\$1,863,395</u>		<u>\$48,398,703</u>	<u>\$1,699,469</u>	

**Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**  
 Notas sobre los Estados Financieros Consolidados  
 31 de diciembre de 2021 y 2020

Factoraje financiero:

Etapa	31 de diciembre de 2021			31 de diciembre de 2020		
	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	\$ 1,024,082	\$ 59,182	5.78%	\$ 1,111,535	\$ 33,779	3.04%
Con atraso	<u>47,744</u>	<u>21,763</u>	50.91%	<u>368,258</u>	<u>368,258</u>	100.00%
	<u>\$ 1,066,826</u>	<u>\$ 80,945</u>		<u>\$ 1,479,793</u>	<u>\$ 402,037</u>	

Créditos comerciales para autos:

Etapa	31 de diciembre de 2021			31 de diciembre de 2020		
	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	\$ 1,953,915	\$ 4,556	0.23%	\$ 2,196,558	\$ 17,897	0.81%
2	83,396	13,729	16.46%	85,865	15,941	18.56%
3	<u>162,781</u>	<u>97,090</u>	59.64%	<u>151,195</u>	<u>151,195</u>	100.00%
	<u>\$ 2,200,092</u>	<u>\$ 115,375</u>		<u>\$ 2,433,618</u>	<u>\$ 185,033</u>	

Créditos al consumo para autos:

Etapa	31 de diciembre de 2021			31 de diciembre de 2020		
	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	\$ 21,650	\$ 87	0.40%	\$ 34,016	\$ 206	0.60%
2	718	102	14.21%	2,384	455	19.08%
3	<u>9,136</u>	<u>7,052</u>	77.19%	<u>17,309</u>	<u>17,309</u>	100%
	<u>\$ 31,504</u>	<u>\$ 7,241</u>		<u>\$ 53,709</u>	<u>\$ 17,970</u>	

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2021 y 2020

Otros créditos:

Etapa	31 de diciembre de 2021			31 de diciembre de 2020		
	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	\$ 19,822,582	\$ 262,032	1.32%	\$12,759,163	\$232,752	1.82%
2	100,393	35,903	35.76%	-	-	
3	<u>295,525</u>	<u>259,885</u>	87.94%	<u>-</u>	<u>-</u>	
	<u>\$ 20,218,500</u>	<u>\$ 557,820</u>		<u>\$12,759,163</u>	<u>\$232,752</u>	

Estimación de deterioro de cuentas y documentos por cobrar

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 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			Total
	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	
1ro de enero 2020	<u>\$ 151,013</u>	<u>\$ 321,751</u>	<u>\$ 620,540</u>	<u>\$ 1,093,304</u>
Remediación de activos financieros que permanecen en la misma etapa	\$ 238,190	\$ (38,897)	\$ 123,482	\$ 322,775
De la etapa 1 a la etapa 2	(174,282)	174,282	-	-
De la etapa 1 a la etapa 3	(58,405)	-	58,405	-
De la etapa 2 a la etapa 1	9,653	(9,653)	-	-
De la etapa 2 a la etapa 3	-	(438,212)	438,212	-
De la etapa 3 a la etapa 1	4,969	-	(4,969)	-
De la etapa 3 a la etapa 2	-	29,852	(29,852)	-
Activos financieros otorgados durante el periodo	161,405	91,835	11,694	264,934
Reserva asociada por terminaciones de contratos de periodos pasados	210,674	294,916	(267,936)	237,654
Reserva asociada por terminaciones de contratos del periodo	<u>(31,892)</u>	<u>(75,482)</u>	<u>(111,824)</u>	<u>(219,198)</u>
Al 31 de diciembre de 2020	<u>\$ 511,325</u>	<u>\$ 350,392</u>	<u>\$ 837,752</u>	<u>\$ 1,699,469</u>
Remediación de activos financieros que permanecen en la misma etapa	\$(241,800)	\$ 40,161	\$ 262,700	\$ 61,061
De la etapa 1 a la etapa 2	(294,501)	294,501	-	-
De la etapa 1 a la etapa 3	(118,180)	-	118,180	-
De la etapa 2 a la etapa 1	11,849	(11,849)	-	-
De la etapa 2 a la etapa 3	-	(39,371)	39,371	-
De la etapa 3 a la etapa 1	554	-	(554)	-
De la etapa 3 a la etapa 2	-	15,573	(15,573)	-
Activos financieros otorgados durante el periodo	130,580	49,090	49,357	229,027
Reserva asociada por terminaciones de contratos de periodos pasados	335,268	(115,808)	(23,180)	196,280
Reserva asociada por terminaciones de contratos del periodo	<u>(67,695)</u>	<u>(18,957)</u>	<u>(235,790)</u>	<u>(322,442)</u>
Al 31 de diciembre de 2021	<u>\$ 267,400</u>	<u>\$ 563,732</u>	<u>\$ 1,032,263</u>	<u>\$ 1,863,395</u>

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2021 y 2020

Factoraje:

	1 de enero 2020	Movimiento	31 de diciembre 2020	Movimiento	31 de diciembre 2021
Sin atraso	\$ 65,433	\$ (31,654)	\$ 33,779	\$ 25,403	\$ 59,182
Con atraso	<u>35,181</u>	<u>333,077</u>	<u>368,258</u>	<u>(346,495)</u>	<u>21,763</u>
	<u>\$ 100,614</u>	<u>\$301,423</u>	<u>\$ 402,037</u>	<u>\$(321,092)</u>	<u>\$ 80,945</u>

El 21 de marzo de 2020, debido al entorno macroeconómico que afecta a nuestros clientes y prospectos y de acuerdo con las políticas vigentes de gestión de riesgos, la Compañía implementó una estrategia interna preventiva para limitar la originación de contratos de factoraje financiero. Esta estrategia perseguía principalmente la contención de la exposición de esta línea de negocio. A pesar de lo anterior, los clientes existentes que mantenían sus pagos al día pudieron renovar sus líneas de crédito de factoraje con la Compañía.

Al 31 de diciembre de 2021 la Compañía continua con la estrategia implementada en 2020.

Créditos comerciales para autos

	Estimación para deterioro			Total
	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	
1ro de enero 2020	<u>\$ 2,375</u>	<u>\$ 10,786</u>	<u>\$ 53,781</u>	<u>\$ 66,942</u>
Remediación de activos financieros que permanecen en la misma etapa	\$ 9,180	\$ -	\$ 2,678	\$ 11,858
De la etapa 1 a la etapa 2	(14,988)	14,988	-	-
De la etapa 1 a la etapa 3	(88,155)	-	88,155	-
De la etapa 2 a la etapa 1	236	(236)	-	-
De la etapa 2 a la etapa 3	-	(13,693)	13,693	-
De la etapa 3 a la etapa 1	-	-	-	-
De la etapa 3 a la etapa 2	-	17	(17)	-
Activos financieros otorgados durante el periodo	6,635	933	2,898	10,466
Reserva asociada por terminaciones de contratos de periodos pasados	102,715	5,445	(88)	108,072
Reserva asociada por terminaciones de contratos del periodo	<u>(101)</u>	<u>(2,299)</u>	<u>(9,905)</u>	<u>(12,305)</u>
Al 31 de diciembre de 2020	<u>\$ 17,897</u>	<u>\$ 15,941</u>	<u>\$ 151,195</u>	<u>\$ 185,033</u>
Remediación de activos financieros que permanecen en la misma etapa	\$ (12,968)	\$ (65)	\$ (33,895)	\$ (46,928)
De la etapa 1 a la etapa 2	(11,920)	11,920	-	-
De la etapa 1 a la etapa 3	(12,471)	-	12,471	-
De la etapa 2 a la etapa 1	96	(96)	-	-
De la etapa 2 a la etapa 3	-	(5,605)	5,605	-
De la etapa 3 a la etapa 1	44	-	(44)	-
De la etapa 3 a la etapa 2	-	-	-	-
Activos financieros otorgados durante el periodo	2,260	1,597	9,169	13,026
Reserva asociada por terminaciones de contratos de periodos pasados	22,667	(8,702)	(28,212)	(14,247)
Reserva asociada por terminaciones de contratos del periodo	<u>(1,049)</u>	<u>(1,261)</u>	<u>(19,199)</u>	<u>(21,509)</u>
Al 31 de diciembre de 2021	<u>\$ 4,556</u>	<u>\$ 13,729</u>	<u>\$ 97,090</u>	<u>\$ 115,375</u>

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2021 y 2020

#### Créditos de consumo para autos

	<u>Estimación para deterioro</u>			Total
	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	
1 de enero 2020	\$ 367	\$ 49	\$ 6,126	\$ 6,542
Remediación de activos financieros que permanecen en la misma etapa	\$ 54	\$ -	\$ 806	\$ 860
De la etapa 1 a la etapa 2	(455)	455	-	-
De la etapa 1 a la etapa 3	(12,297)	-	12,297	-
De la etapa 2 a la etapa 1	-	-	-	-
De la etapa 2 a la etapa 3	-	(316)	316	-
De la etapa 3 a la etapa 1	-	-	-	-
De la etapa 3 a la etapa 2	-	-	-	-
Activos financieros otorgados durante el período	46	-	-	46
Reserva asociada por terminaciones de contratos de períodos pasados	12,500	279	-	12,779
Reserva asociada por terminaciones de contratos del período	(9)	(12)	(2,236)	(2,257)
Al 31 de diciembre de 2020	\$ 206	\$ 455	\$ 17,309	\$ 17,970
Remediación de activos financieros que permanecen en la misma etapa	\$ (70)	\$ -	\$ (1,503)	\$ (1,573)
De la etapa 1 a la etapa 2	(14)	14	-	-
De la etapa 1 a la etapa 3	(217)	-	217	-
De la etapa 2 a la etapa 1	-	-	-	-
De la etapa 2 a la etapa 3	-	(272)	272	-
De la etapa 3 a la etapa 1	3	-	(3)	-
De la etapa 3 a la etapa 2	-	-	-	-
Activos financieros otorgados durante el período	32	87	1,275	1,394
Reserva asociada por terminaciones de contratos de períodos pasados	167	(33)	(183)	(49)
Reserva asociada por terminaciones de contratos del período	(20)	(149)	(10,332)	(10,501)
Al 31 de diciembre de 2021	\$ 87	\$ 102	\$ 7,052	\$ 7,241

#### Crédito simple

	<u>Estimación para deterioro</u>			Total
	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	
1ro de enero 2020	\$ 32,838	\$ -	\$ -	\$ 32,838
Remediación de activos financieros que permanecen en la misma etapa	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
De la etapa 1 a la etapa 2	-	-	-	-
De la etapa 1 a la etapa 3	-	-	-	-
De la etapa 2 a la etapa 1	-	-	-	-
De la etapa 2 a la etapa 3	-	-	-	-
De la etapa 3 a la etapa 1	-	-	-	-
De la etapa 3 a la etapa 2	-	-	-	-
Activos financieros otorgados durante el período	199,914	-	-	199,914
Reserva asociada por terminaciones de contratos de períodos pasados	-	-	-	-
Reserva asociada por terminaciones de contratos del período	-	-	-	-
Al 31 de diciembre de 2020	\$ 232,752	\$ -	\$ -	\$ 232,752

**Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**  
**Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**  
**31 de diciembre de 2021 y 2020**

	<b>Estimación para deterioro</b>			<b>Total</b>
	<b>Etapa 1</b>	<b>Etapa 2</b>	<b>Etapa 3</b>	
Remediación de activos financieros que permanecen en la misma etapa	\$ (23,590)	\$ -	\$ -	\$ (23,590)
De la etapa 1 a la etapa 2	-	-	-	-
De la etapa 1 a la etapa 3	(138,558)	-	138,558	-
De la etapa 2 a la etapa 1	-	-	-	-
De la etapa 2 a la etapa 3	-	-	-	-
De la etapa 3 a la etapa 1	-	-	-	-
De la etapa 3 a la etapa 2	-	-	-	-
Activos financieros otorgados durante el período	230,901	35,903	121,327	388,131
Reserva asociada por terminaciones de contratos de períodos pasados	137,146	-	-	137,146
Reserva asociada por terminaciones de contratos del período	(176,619)	-	-	(176,619)
Al 31 de diciembre de 2021	<u>\$ 262,032</u>	<u>\$ 35,903</u>	<u>\$ 259,885</u>	<u>\$ 557,820</u>

Durante el ejercicio 2021 los otros créditos presentaron atrasos, ocasionando el cambio en las etapas conforme la política de la estimación de cuentas y documentos por cobrar, los atrasos corresponden principalmente al crédito estructurado y Uniclick productos en crecimiento durante el año.

**Afectaciones al modelo de perdidas crediticias esperadas por COVID-19**

Como se mencionó en la Nota 1, derivado de la pandemia originada por el COVID-19 y sus implicaciones económicas, durante 2020 la Compañía otorgó un número importante de créditos destinados al financiamiento de capital de trabajo para que sus clientes pudieran hacer frente a las obligaciones contractuales con la Compañía, consecuentemente se implementaron criterios cualitativos adicionales a la clasificación en etapas:

1. Para aquellos clientes que tuvieron algún tipo de apoyo COVID se identificó el sector económico al que pertenece y se asignó un impacto prospectivo (Alto, Medio o Bajo) de acuerdo con el consenso experto de las perspectivas económicas de cada sector.
2. De acuerdo con el impacto prospectivo determinado para cada cliente en el paso anterior se determinó la etapa por efectos del apoyo, considerando el máximo atraso en los últimos 4 meses, incluyendo el mes de calificación, y el atraso en el mes de calificación.

Posteriormente, se utilizó el máximo atraso de los últimos cuatro meses con el fin de observar un periodo de al menos 3 meses de pago sostenido, en línea con el estándar aplicado en algunas instituciones financieras en México.

Permanentemente se dará un seguimiento a la ventana de tiempo establecida una vez que se cuente con información histórica que permita evaluar su desempeño.

Como se menciona en la Nota 1, al 31 de diciembre de 2021, el plan implementado por la Compañía para el apoyo a sus clientes durante la pandemia de COVID concluyó con la terminación de los créditos adicionales que fueron otorgados.

**Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**  
**Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**  
**31 de diciembre de 2021 y 2020**

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

Saldo al 1 de enero de 2020:	\$ 1,300,240
(+) Incrementos en la reserva	1,432,993
(-) Aplicaciones	<u>(195.992)</u>
Saldo al 31 de diciembre 2020:	<u>\$ 2,537,241</u>
(+) Incrementos en la reserva	613,490
(-) Aplicaciones	<u>(525,955)</u>
Saldo al 31 de diciembre 2021:	<u>\$ 2,624,776</u>

Cuentas y documentos por cobrar de arrendamiento

La integración de las cuentas y documentos por cobrar de arrendamiento al 31 de diciembre de 2021 y 2020, es la siguiente:

	<b>Pagos mínimos</b>	<b>Valor residual</b>	<b>Ingreso financiero por acumular</b>	<b>Cuentas por cobrar de arrendamiento</b>
31 de diciembre de 2021	<u>\$ 53,963,851</u>	<u>\$ 14,422,126</u>	<u>\$ (18,063,569)</u>	<u>\$ 50,322,408</u>
31 de diciembre de 2020	<u>\$ 54,344,115</u>	<u>\$ 12,624,773</u>	<u>\$ (18,570,185)</u>	<u>\$ 48,398,703</u>

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 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:

	<b>Valor de los pagos mínimos futuros</b>	
	<b>31 de diciembre de</b>	
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
2022	\$ 31,469,342	\$ 31,953,943
2023	15,447,128	16,393,565
2024	9,065,947	10,942,519
2025	6,847,047	4,908,131
2026 en adelante	<u>5,556,513</u>	<u>2,770,731</u>
	<u>\$ 68,385,977</u>	<u>\$ 66,968,889</u>

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2021 y 2020

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:

<b>31 de diciembre de 2021</b>	<b>Costo amortizado</b>	<b>Valor razonable</b>	<b>Por encima (Por debajo)</b>
Arrendamiento	\$ 50,322,408	\$ 49,575,881	\$ (746,527)
Factoraje financiero	1,066,826	1,085,811	18,985
Créditos al consumo para autos	31,504	32,156	652
Créditos comerciales para autos	2,200,092	2,197,127	(2,965)
Otros créditos	<u>20,218,500</u>	<u>20,918,634</u>	<u>700,134</u>
Total	<u>\$ 73,839,330</u>	<u>\$ 73,809,609</u>	<u>\$ (29,721)</u>
<b>31 de diciembre de 2020</b>	<b>Costo amortizado</b>	<b>Valor razonable</b>	<b>Por encima (Por debajo)</b>
Arrendamiento	\$ 48,398,704	\$ 50,246,444	\$ 1,847,740
Factoraje financiero	1,479,793	1,525,469	45,676
Créditos al consumo para autos	56,935	53,051	(3,884)
Créditos comerciales para autos	2,451,698	2,293,383	(158,315)
Otros créditos	<u>12,737,836</u>	<u>12,104,205</u>	<u>(633,631)</u>
Total	<u>\$ 65,124,966</u>	<u>\$ 66,222,552</u>	<u>\$ 1,097,586</u>

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2021 y 2020

### 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 - tipo de cambio	<ul style="list-style-type: none"><li>Futuras transacciones comerciales.</li><li>Activos y pasivos financieros reconocidos en moneda extranjera (Dls.) dólares estadounidenses.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Análisis de sensibilidad.</li><li>Monitoreo de liquidez.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Swaps de divisas (CCS) y contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD).</li></ul>
Riesgo de mercado - tasa de interés	<ul style="list-style-type: none"><li>Deuda a largo plazo con tasas variables.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Análisis de sensibilidad.</li><li>Monitoreo de liquidez.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Swaps de tasa de interés (IRS).</li><li>Opciones de tasas de interés (CAP).</li></ul>
Riesgo de crédito (ver Nota 5)	<ul style="list-style-type: none"><li>Cuentas y documentos por cobrar - Neto.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Análisis de vencimientos.</li><li>Determinación de estimaciones crediticias.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Diversificación de límites de crédito y cuentas y documentos por cobrar.</li></ul>
Riesgo de liquidez	<ul style="list-style-type: none"><li>Préstamos y otros pasivos.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Pronósticos de flujos de efectivo actualizables.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Disponibilidad de líneas de crédito comprometidas y líneas de préstamo.</li></ul>

La Dirección Integral de Riesgos es responsable de establecer y supervisar la estructura de gestión de riesgo de la Compañía y en consecuencia desprende responsabilidades a las diversas áreas de UNIFIN como tesorería, administración de cartera, contraloría y control interno a través de las políticas aprobadas por el Consejo de Administración. Dicha Dirección ha creado el Comité de gestión de riesgos, el cual es responsable por el desarrollo y el monitoreo de las políticas de gestión de riesgos de la Compañía. Este comité informa regularmente al Consejo de Administración acerca de sus actividades.

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.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2021 y 2020

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 revisar si el marco de gestión de riesgo es apropiado respecto de los riesgos enfrentados por UNIFIN. 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.

#### a. IFD

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 los IFD son los siguientes:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Activo circulante</b>		
Swaps de divisas (CCS) - cobertura de flujos de efectivo	\$ 191,060	\$ 39,333
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD) - cobertura de flujos de efectivo	432,319	244,857
Swaps de tasas de interés (IRS) - cobertura de flujos de efectivo	<u>55,297</u>	<u>210,705</u>
Total en activo circulante	<u>678,676</u>	<u>494,895</u>
<b>Activo no circulante</b>		
Swaps de divisas (CCS) - cobertura de flujos de efectivo	683,042	149,810
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD) - cobertura de flujo de efectivo	5,448,332	4,582,741
Swaps de divisas (CCS) - cobertura económica	125,166	82,516
Swaps de tasas de interés (IRS) - cobertura flujos de efectivo	<u>171,930</u>	<u>211,112</u>
Total en activo no circulante	<u>6,428,470</u>	<u>5,026,179</u>
Total en activo	<u>\$ 7,107,146</u>	<u>\$ 5,521,074</u>
<b>Pasivo a corto plazo</b>		
Swaps de divisas (CCS) - cobertura de flujos de efectivo	\$ 1,093,997	\$ 1,353,793
Contrato de opciones en moneda extranjera (CSPRD) coberturas de flujos de efectivo	52,958	-
Swaps de divisas (CCS) - cobertura económica	26,026	45,434
Swaps de tasas de interés (IRS) - cobertura económica	<u>64,153</u>	<u>426,394</u>
Total en pasivo a corto plazo	<u>1,237,134</u>	<u>1,825,621</u>

**Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**  
**Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**  
**31 de diciembre de 2021 y 2020**

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Pasivos a largo plazo</u>		
Swaps de divisas (CCS) - cobertura de flujos de efectivo	1,318,266	2,443,538
Contrato de opciones en moneda extranjera (CSPRD)		
coberturas de flujos de efectivo	142,519	-
Swaps de tasas de interés (IRS) - cobertura flujos de efectivo	<u>102,687</u>	<u>426,095</u>
Total en pasivo a largo plazo	<u>1,563,472</u>	<u>2,869,633</u>
Total en pasivo	<u>\$ 2,800,606</u>	<u>\$4,695,254</u>
Posición neta	<u>\$ 4,306,540</u>	<u>\$ 825,820</u>
Valor razonable de IFD		

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:

	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
	<b>Nivel 2</b>	<b>Nivel 2</b>
Activos financieros:		
Instrumentos financieros derivados	7,107,146	5,521,074
Pasivos financieros:		
Instrumentos financieros derivados	2,800,606	4,695,254

Aspectos utilizados para la determinación del valor razonable:

- Para la medición del valor razonable se utiliza la siguiente metodología:
  - Swaps
    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.
  - Opciones
    4. El valor razonable se determina con base en metodología estándar a través del modelo de Black Scholes.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2021 y 2020

- 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.
  - Curvas LIBOR.
  - Volatilidades observadas.

#### Operaciones contratadas

Las operaciones contratadas durante el ejercicio 2021 y que se mantienen vigentes al cierre de ese mismo año, son las siguientes:

Tipo de derivado	Monto Nominal	Inicio	Término	Subyacente
Swaps de divisas (CCS)	200mdd	Ene 2021	Ene 2025	Tipo de cambio
Swaps de divisas (CCS)	100mdd	Ene 2021	Ene 2025	Tipo de cambio
Swaps de divisas (CCS)	226mdd	Ene 2021	Ene 2025	Tipo de cambio
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	300mdd	Feb 2021	Ene 2029	Tipo de cambio
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	100mdd	Feb 2021	Ene 2029	Tipo de cambio
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	126mdd	Feb 2021	Ene 2029	Tipo de cambio
Swaps de divisas (CCS)	5mdd	Mar 2021	Mar 2025	Tipo de cambio
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	5mdd	Abr 2021	Mar 2025	Tipo de cambio
Swaps de divisas (CCS)	20.8mdd	Abr 2021	Abr 2024	Tipo de cambio
Swaps de divisas (CCS)	20.8mdd	Abr 2021	Abr 2024	Tipo de cambio
Swaps de divisas (CCS)	23.5mdd	Abr 2021	Abr 2024	Tipo de cambio
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	44.3mdd	May 2021	Abr 2024	Tipo de cambio
Swaps de divisas (CCS)	42mdd	Mar 2021	Sep 2022	Tipo de cambio
Swaps de divisas (CCS)	67.5mdd	Jun 2021	Sep 2022	Tipo de cambio
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	67.5mdd	Jun 2021	Sep 2022	Tipo de cambio
Swaps de tasa de interés (IRS)	\$3,000	Jun 2021	Abr 2025	Tasa de interés
Swaps de divisas (CCS)	6mdd	Jun 2021	Sep 2022	Tipo de cambio
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	6mdd	Jun 2021	Sep 2022	Tipo de cambio
Swaps de divisas (CCS)	50mdd	Ago 2021	Ago 2022	Tipo de cambio
Swaps de divisas (CCS)	50mdd	Ago 2021	Ago 2024	Tipo de cambio
Swaps de divisas (CCS)	50mdd	Ago 2021	Ago 2024	Tipo de cambio
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	50mdd	Ago 2021	Ago 2022	Tipo de cambio
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	50mdd	Sep 2021	Ago 2024	Tipo de cambio
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	50mdd	Sep 2021	Ago 2024	Tipo de cambio
Swaps de divisas (CCS)	8.8mdd	Sep 2021	Abr 2024	Tipo de cambio
Swaps de divisas (CCS)	8.8mdd	Nov 2021	Abr 2024	Tipo de cambio
Swaps de divisas (CCS)	5mdd	Nov 2021	Abr 2024	Tipo de cambio

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2021 y 2020

Tipo de derivado	Monto Nocial	Inicio	Término	Subyacente
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	8.8mdd	Nov 2021	Abr 2024	Tipo de cambio
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	5mdd	Nov 2021	Abr 2024	Tipo de cambio

Al 31 de diciembre de 2021, la ganancia por cambios en el valor razonable en derivados de cobertura a través de otros resultados integrales ascendía a \$1,007,430 (incluyendo \$548,713 como valor razonable en el rebalanceo de derivados financieros) y los cambios en el valor razonable en los derivados comerciales económicos sumaron \$62,057 dentro del gasto por intereses en el margen bruto.

Teniendo en cuenta las condiciones económicas y con el fin de mantener una cartera más efectiva en el ejercicio de 2021, la Compañía en toda su División de Gestión de Riesgos y con la aprobación de este Comité de Gestión de Riesgos llevó a cabo la terminaciones parciales y otras renegociaciones con sus contrapartes de ciertas coberturas de instrumentos financieros derivados con una valoración del valor razonable devengada de \$1,007,430 registrada en Instrumentos financieros derivados de cobertura dentro del estado de cambios en el capital contable consolidado.

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.

Durante el ejercicio 2021, la Compañía canjeó Notas Senior por Dls.6,043, como resultado la Compañía obtuvo Dls.915 como ganancia registrada en gastos por intereses en el estado de resultados por el ejercicio terminado al 31 de diciembre 2021.

Las operaciones contratadas durante el ejercicio 2020 y que se mantienen vigentes al cierre de ese mismo año son las siguientes:

Tipo de derivado	Monto Nocial Dls.	Inicio	Término	Subyacente
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	5mdd	Mar 2020	Dic 2020	Tipo de cambio
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	5mdd	Mar 2020	Jun 2021	Tipo de cambio
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	5mdd	Mar 2020	Dic 2021	Tipo de cambio
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	5mdd	Mar 2020	Jun 2022	Tipo de cambio
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	3.75mdd	Mar 2020	Abr 2021	Tipo de cambio
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	3.75mdd	Mar 2020	Oct 2021	Tipo de cambio
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	3.75mdd	Mar 2020	Abr 2022	Tipo de cambio
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	3.75mdd	Mar 2020	Oct 2022	Tipo de cambio
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	4.686mdd	Mar 2020	Feb 2021	Tipo de cambio
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	4.686mdd	Mar 2020	Ago 2021	Tipo de cambio
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	4.686mdd	Mar 2020	Feb 2022	Tipo de cambio
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	4.686mdd	Mar 2020	Ago 2022	Tipo de cambio

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2021 y 2020

Tipo de derivado	Monto Nocial Dls.	Inicio	Término	Subyacente
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	4.686mdd	Mar 2020	Feb 2023	Tipo de cambio
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	4.686mdd	Mar 2020	Ago 2023	Tipo de cambio
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	4.884mdd	Mar 2020	Feb 2024	Tipo de cambio
Swaps de divisas (CCS)	62.5mdd	Dic 2020	Sep 2023	Tipo de cambio
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	62.5mdd	Dic 2020	Sep 2023	Tipo de cambio
Swaps de divisas (CCS)	125mdd	Dic 2020	Ene 2025	Tipo de cambio
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	125mdd	Dic 2020	Ene 2025	Tipo de cambio

Al 31 de diciembre de 2020, la ganancia por cambios en el valor razonable en derivados de cobertura a través de otros resultados integrales ascendía a \$608,465 (incluyendo \$776,789 como valor razonable en el rebalanceo de derivados financieros) y los cambios en el valor razonable en los derivados comerciales económicos sumaron \$42,822 dentro del gasto por intereses en el margen bruto.

Teniendo en cuenta las condiciones económicas y con el fin de mantener una cartera más efectiva en el ejercicio de 2020, la Compañía en toda su División de Gestión de Riesgos y con la aprobación de este Comité de Gestión de Riesgos llevó a cabo la terminaciones parciales y otras renegociaciones con sus contrapartes de ciertas coberturas de instrumentos financieros derivados con una valoración del valor razonable devengada de \$608,465 registrada en Instrumentos financieros derivados de cobertura dentro del estado de cambios en el capital contable consolidado.

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.

Durante el ejercicio 2020, la Compañía canjeó Notas Senior por Dls.39,964, como resultado la Compañía obtuvo Dls.4,410 como ganancia registrada en gastos por intereses en el estado de resultados por el ejercicio terminado al 31 de diciembre 2020.

Los pasivos cubiertos por los IFD devengan interés trimestral y semestralmente. Los efectos cambiarios derivados de los pagos efectuados en la fecha de pago se reconocen en el estado de resultados en la utilidad o pérdida cambiaria.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 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 solo 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.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2021 y 2020

---

#### *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 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

**Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**  
**Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**  
**31 de diciembre de 2021 y 2020**

---

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 2021 y 2020 los resultados confirman que la efectividad de la cobertura es muy alta.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 se reconocieron \$62,057 y \$42,822, respectivamente, en "Gastos por intereses" en el estado de resultados, en relación con las operaciones de los IFD de tasas de interés que no reunieron los requisitos como coberturas.

**Riesgo de mercado**

i. Tipo de cambio

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

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Exposición al riesgo / Instrumento de cobertura</u>		
Riesgo de mercado - Tipo de cambio		
Intercambio de tasas de interés y principal en otra moneda (CCS)	\$ (1,439,021)	\$ (3,571,106)
Opciones cambiarias (CSPRD)	<u>5,685,174</u>	<u>4,827,598</u>
Total	<u>\$ 4,246,153</u>	<u>\$ 1,256,492</u>
<u>Exposición al riesgo / Concepto cubierto</u>		
Riesgo de mercado - Tipo de cambio		
Préstamos bancarios en divisas	\$ 12,726,208	\$ 6,459,939
Deuda internacional en divisas	<u>44,537,988</u>	<u>35,049,267</u>
Total	<u>\$ 57,264,196</u>	<u>\$ 41,509,206</u>

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2021 y 2020

La sensibilidad de los resultados a las fluctuaciones en los tipos de cambio se deriva principalmente de los IFD denominados en dólares estadounidenses denominados como coberturas de flujos de efectivo:

	Aumento	Aumento	Disminución	Disminución
<b>31 de diciembre de 2021</b>				
Riesgo de mercado - Tipo de cambio	+8%	+4%	-4%	-8%
Intercambio de tasas de interés y Principal en otra moneda (CCS)	\$ 1,629,257	\$ 814,628	\$ (783,297)	\$ (1,508,571)
Opciones cambiarias (diferencial de la opción de compra)	<u>894,730</u>	<u>496,280</u>	<u>(547,462)</u>	<u>(1,088,454)</u>
Total	<u>\$2,253,987</u>	<u>\$1,310,908</u>	<u>\$(1,330,759)</u>	<u>\$(2,597,025)</u>
<b>31 de diciembre de 2020</b>				
Riesgo de mercado - Tipo de cambio	+8%	+4%	-4%	-8%
Intercambio de tasas de interés y Principal en otra moneda (CCS)	\$ 1,176,493	\$ 588,246	\$ (565,621)	\$ (1,089,345)
Opciones cambiarias (diferencial de la opción de compra)	<u>1,284,322</u>	<u>648,623</u>	<u>(618,050)</u>	<u>(1,170,852)</u>
Total	<u>\$2,460,815</u>	<u>\$1,236,869</u>	<u>\$(1,183,672)</u>	<u>\$(2,260,197)</u>

#### ii. Tasa de interés

El principal riesgo relacionado con tasas de interés de la Compañía se deriva de la deuda con tasas variables. Durante los periodos que concluyeron el 31 de diciembre de 2021 y 2020, 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 2021	% del total de préstamos	31 de diciembre de 2020	% del total de préstamos
<b>Préstamos bancarios a tasas variables:</b>				
< 1 año	\$ 14,349,749	46.86%	\$ 15,864,353	50.04%
1-3 años	6,308,101	20.60%	3,124,334	9.85%
3-5 años	766,941	2.50%	244,916	0.77%
5-10 años	<u>583,316</u>	<u>1.91%</u>	<u>598,584</u>	<u>1.89%</u>
	<u>\$22,008,107</u>	<u>71.88%</u>	<u>\$19,832,187</u>	<u>62.55%</u>
<b>Instrumentos de deuda a tasa variable:</b>				
< 1 año	\$ 111,780	0.37%	\$ 4,736,605	14.94%
1-3 años	2,462,500	8.04%	4,203,417	13.26%
3-5 años	3,950,000	12.90%	2,931,858	9.25%
5 – 10 años	<u>2,087,500</u>	<u>6.82%</u>	<u>—</u>	<u>00.00%</u>
	<u>8,611,780</u>	<u>28.12%</u>	<u>11,871,880</u>	<u>37.45%</u>
Total	<u>\$30,619,887</u>	<u>100.00%</u>	<u>\$31,704,067</u>	<u>100.00%</u>

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2021 y 2020

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:

	Aumento 50pb	Aumento 25pb	Disminución -25pb	Disminución -50pb
<b>31 de diciembre de 2021</b>				
Riesgo de mercado - Tasa de interés				
Intercambio de Tasas de Interés (IRS)	\$ 109,798	\$ 55,136	\$(55,614)	\$(111,710)
Opciones cambiarias (CSPRD)	(272,060)	(134,214)	129,921	254,890
Swap de tasa de interés (CCS)	<u>(165,701)</u>	<u>(83,626)</u>	<u>85,205</u>	<u>172,015</u>
Total	<u>\$ (327,963)</u>	<u>\$(162,704)</u>	<u>\$159,512</u>	<u>\$ 315,195</u>
	Aumento 50pb	Aumento 25pb	Disminución -25pb	Disminución -50pb
<b>31 de diciembre de 2020</b>				
Riesgo de mercado - Tasa de interés				
Intercambio de Tasas de Interés (IRS)	\$ 73,420	\$ 36,838	\$(37,096)	\$(74,453)
Opciones cambiarias (CSPRD)	(289)	(692)	1,809	4,753
Swap de tasa de interés (CCS)	<u>(178,430)</u>	<u>(90,359)</u>	<u>92,697</u>	<u>187,782</u>
Total	<u>\$ (105,299)</u>	<u>\$(54,213)</u>	<u>\$ 57,410</u>	<u>\$ 118,082</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.

### Reforma IBOR ("IBOR" Inter-bank Offered Rates, por sus siglas en inglés)

La 'fase 2' aborda los problemas que surgen durante la reforma de la tasa de interés de referencia, incluida la especificación de cuándo dejarán de aplicarse las modificaciones de la 'fase 1', cuándo deben actualizarse las designaciones de cobertura y la documentación, y cuándo las coberturas de la tasa de referencia alternativa como el riesgo cubierto está permitido.

Las modificaciones de la 'fase 1' proporcionaron un alivio temporal de la aplicación de requisitos específicos de contabilidad de cobertura a las relaciones de cobertura directamente afectadas por la reforma IBOR. Las exenciones tuvieron el efecto de que la reforma de IBOR generalmente no debería causar que la contabilidad de cobertura termine antes de que se modifiquen los contratos.

Sin embargo, cualquier ineficacia de cobertura continuó registrándose en el estado de resultados. Además, las modificaciones establecieron activadores para cuándo terminarían los alivios, que incluían la incertidumbre derivada de la reforma de la tasa de interés de referencia que ya no está presente.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2021 y 2020

---

Para el año terminado el 31 de diciembre de 2021, la Compañía ha adoptado las siguientes exenciones de contabilidad de cobertura proporcionadas por la 'Fase 2' de las modificaciones:

- Designación de cobertura: cuando las enmiendas de la fase 1 dejen de aplicarse, la Compañía modificará su designación de cobertura para reflejar los cambios requeridos por la reforma IBOR, pero solo para realizar uno o más de estos cambios:
  - a. Designar una tasa de referencia alternativa (contractual o no especificado contractualmente) como un riesgo cubierto;
  - b. Modificar la descripción de la partida cubierta, incluida la descripción de la parte designada de los flujos de efectivo o el valor razonable que se cubre; o
  - c. Modificando la descripción del instrumento de cobertura.

La Compañía actualizará su documentación de cobertura para reflejar este cambio en la designación al final del período de informe en el que se realizan los cambios. Estas modificaciones a la documentación de cobertura no requieren que la Compañía descontinúe sus relaciones de cobertura. La Compañía no ha realizado ninguna modificación a su documentación de cobertura en el período de informe en relación con la reforma de IBOR.

Montos acumulados en la reserva de cobertura de flujo de efectivo: Cuando la Compañía modifica su designación de cobertura como se describe anteriormente, se considera que el monto pendiente acumulado en la reserva de cobertura de flujo de efectivo se basa en la tasa de referencia alternativa (por ejemplo, Tasa de Financiamiento Overnight Garantizada (SOFR), cuando esa tasa reemplace USD LIBOR). Para las relaciones de cobertura discontinuadas, cuando la tasa de interés de referencia en la que se basaron los flujos de efectivo futuros cubiertos se cambia según lo exige la reforma IBOR, el monto acumulado en la reserva de cobertura de flujo de efectivo también se considera que se basa en la tasa de referencia alternativa para el propósito de evaluar si todavía se espera que ocurran los flujos de efectivo futuros cubiertos.

Los alivios aplicados bajo la 'fase 1' de las modificaciones se detallan dentro de las políticas de contabilidad de cobertura existentes detalladas en los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2020.

#### *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 si, y solo si, el cambio es necesario como consecuencia directa de la reforma de la tasa de interés de referencia y la nueva base para determinar 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).

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2021 y 2020

---

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Compañía mantenía préstamos bancarios con líneas de crédito por \$11,379,325 (Dls. 554,664) o 48.9% y \$9,760,511 (Dls. 489,612) o 49.4%, respectivamente, del total de préstamos bancarios, referenciados con tasa LIBOR. La Compañía cuenta con ocho líneas de crédito por \$5,680,274 (Dls. 276,874) con tasa variable que hacen referencia a la tasa LIBOR y vencimiento posterior al 31 de diciembre de 2022; sin embargo, la Compañía tiene cobertura para cinco de estas líneas de crédito y la exposición a este cambio es de \$3,442,691 (Dls. 167,808).

Al 31 de diciembre de 2021, la Compañía tenía 42 CCS con un valor razonable de (\$1,439,021) y 93 call spreads con valor razonable de \$3,864,893 de un total de 146 contratos que están valuados usando curvas LIBOR, y esos contratos están cubriendo Dls. 2,957,422 en nocional, que es la exposición actual por esta reforma. Al 31 de diciembre de 2020, la Compañía tenía 27 CCS con un valor razonable de (\$3,571,105) y 53 call spreads con valor razonable de \$4,827,598 de un total de 80 contratos que están valuados usando curvas LIBOR, y esos contratos están cubriendo Dls. 2,334,083 en nocional, que es la exposición actual por esta reforma.

Además, la divulgación del valor razonable de las Senior Notes se mide utilizando la referencia LIBOR. El resto de los pasivos de la Compañía se miden bajo diferentes referencias como la TIIE mexicana.

El 23 de octubre de 2020, la Asociación Internacional de Swaps y Derivados (ISDA) publicó modificaciones a sus definiciones ISDA de 2006 para derivados relacionadas con las disposiciones de reserva para las tasas IBOR. Estos cambios están vigentes desde el 25 de enero de 2021. Las alternativas incorporadas en las definiciones modificadas son considerando las características de las tasas libres de riesgo (RFR), elegidas como reemplazos de las IBOR, que incorporan un spread para ajustar las diferencias entre las IBOR y las RFR. Además de la modificación para incluir estas disposiciones de respaldo en los nuevos contratos, ISDA ha publicado un protocolo (el "protocolo ISDA") para garantizar que los contratos heredados (legacy contracts) también puedan basarse en estas disposiciones. El cambio en el protocolo ISDA es el reemplazo de una cláusula fallback existente basada en la IBOR con una nueva cláusula fallback alternativa basada en índices de referencia.

Los sistemas de la Compañía calculan el valor razonable de mercado usando curvas LIBOR; sin embargo, están listos para usar una nueva referencia cuando sea necesario y para las operaciones pactadas a partir del 1 de enero de 2022.

#### *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.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2021 y 2020

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

Counterparty	Calificación	Agencia	Escala
Citibanamex	AAA	Moody's	Local
Barclays	AAA	S&P	Local
Bank of America (Bofa)	AAA	S&P	Local
Deutsche Bank	AAA	Moody's	Local
Credit Suisse	AAA	Moody's	Local
Goldman Sachs	AAA	Fitch	Local
Morgan Stanley	AAA	Fitch	Local
Nomura	AAA	Nomura	Local
Santander	AAA	Moody's	Local
Scotiabank	AAA	S&P	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 2021 y de 2020 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.

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

Concepto	31 de diciembre 2021				Flujos de efectivo contractuales
	1 año	> 1 y hasta 3 años	> 3 y hasta 5 años	> 5 años	
Préstamos bancarios	\$ 15,600,747	\$ 6,345,175	\$ 786,099	\$ 583,316	\$ 23,315,337
Instrumentos de deuda	111,780	2,462,500	3,950,000	2,087,500	8,611,780
Deuda senior	5,561,743	6,525,080	14,012,059	19,501,988	45,600,870
Proveedores	203,332				203,332
Pasivo por arrendamiento	65,190	65,259	-	-	130,449
Instrumentos financieros derivados	<u>16,530,564</u>	<u>32,906,940</u>	<u>2,707,723</u>	<u>19,231,454</u>	<u>71,376,681</u>
Total	<u>\$ 38,073,356</u>	<u>\$ 48,304,954</u>	<u>\$ 21,455,881</u>	<u>\$ 41,404,258</u>	<u>\$ 149,238,449</u>

**Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**  
**Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**  
**31 de diciembre de 2021 y 2020**

<b>31 de diciembre 2020</b>					
<b>Concepto</b>	<b>1 año</b>	<b>&gt; 1 y hasta 3 años</b>	<b>&gt; 3 y hasta 5 años</b>	<b>&gt; 5 años</b>	<b>Flujos de efectivo contractuales</b>
Préstamos bancarios	\$ 15,839,144	\$ 3,124,334	\$ 244,916	\$ 598,584	\$ 19,806,978
Instrumentos de deuda	4,736,605	4,203,417	2,931,858	-	11,871,880
Deuda senior	-	11,921,668	8,822,323	14,342,679	35,086,670
Proveedores	417,704	-	-	-	417,704
Pasivo por arrendamiento	59,078	119,073	-	-	178,151
Instrumentos financieros derivados	<u>9,887,625</u>	<u>26,010,893</u>	<u>17,794,491</u>	<u>9,771,527</u>	<u>63,464,537</u>
<b>Total</b>	<b><u>\$30,940,156</u></b>	<b><u>\$45,379,385</u></b>	<b><u>\$29,793,588</u></b>	<b><u>\$24,712,790</u></b>	<b><u>\$130,825,920</u></b>

*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

La estrategia de la Compañía al 31 de diciembre de 2021 y 2020 fue mantener la razón de apalancamiento financiero por debajo de siete veces (7x), la razón de capitalización contra portafolio neto arriba del 13.5%, la razón de capitalización contra activo total por arriba del 9.0%, así como una calificación crediticia en escala local de 'A'. La calificación crediticia se ha mantenido a lo largo de los periodos. Las razones financieras al 31 de diciembre de 2021 y 2020 se muestran a continuación:

**Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**  
**Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**  
**31 de diciembre de 2021 y 2020**

	<b>31 de diciembre de</b>	
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Pasivos financieros (excluyendo Instrumentos de deuda)	\$ 67,785,805	\$ 54,786,697
Capital total	12,859,191	13,308,388
Razón de apalancamiento financiero	5.3x	4.1x
Capital total	\$ 12,859,191	\$ 13,308,388
Cuentas y documentos por cobrar - Neto	71,214,554	62,587,725
Razón de capitalización (c/ Cuentas y documentos por cobrar neto)	18.1%	21.3%
Capital total	\$ 12,859,191	\$ 13,308,388
Activo total	95,115,480	85,459,782
Razón de capitalización (c/ Activo total)	13.5%	15.6%

La administración del portafolio de derivados que se realizó durante 2021, consistió en operaciones que buscaron en todo momento hacer eficiente el portafolio dadas las condiciones de mercado, así como la administración proveniente de las coberturas naturales de los activos denominados en dólares con los que cuenta la Compañía.

De manera complementaria, un escenario económico con volatilidad y la tendencia de debilitamiento del dólar, dieron la oportunidad de realizar una administración del portafolio de derivados, corrigiendo de esta manera, las expectativas iniciales que el mercado había ajustado a finales del tercer trimestre derivado de la pandemia por COVID-19, en donde se percibía una depreciación significativa del peso mexicano, alcanzando niveles alrededor de 25.00 MXN/USD en el spot y de 38.00 MXN/USD en el tipo de cambio forward para obligaciones de hasta ocho años.

El ajuste consistente de la apreciación del peso y su distanciamiento de los niveles anteriormente expuestos permitió plantear que las coberturas de los nocionales, compuestas por call spreads, podrían presentar una baja en los precios de ejercicio de los techos exclusivamente, permitiendo de esta manera, hacer consistente el portafolio de coberturas, en línea con la apreciación del peso a niveles cercanos a 22.00 MXN/USD en el spot y de 32.00 MXN/USD en el tipo de cambio forward para ocho años.

**Nota 7 - Otros activos:**

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 los otros activos están integrados como sigue:

	<b>31 de diciembre de</b>	
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Otros activos circulantes:		
Anticipo a proveedores	\$ 105,970	\$ 276,583
Depósitos en garantía	14,824	9,663
Gastos pagados por anticipado	12,715	15,134
Total de otros activos circulantes	133,509	301,380
Otros activos no circulantes:		
Inversión en compañías asociadas	570,991	464,783
Total de otros activos no circulantes	570,991	464,783
Total	\$ 704,500	\$ 766,163

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2021 y 2020

En febrero de 2021, la Compañía contrató instrumentos financieros derivados para la cobertura del Bono 2029 que incluyen el pago de primas con una porción obligatoria hasta el 2025 y una opcional después del 1 de enero de 2026, el saldo pasivo representa la obligación de pago por este concepto y el activo registrado en otros activos a corto y largo plazo los beneficios objetivos por el acceso a estos instrumentos.

Durante 2020 la Compañía disminuyó los pagos realizados por anticipado derivado de la disminución en gastos de mercadotecnia por la cancelación de eventos públicos por las medidas de confinamiento establecidas por las autoridades derivadas de la pandemia de COVID-19 en los cuales la Compañía participaba.

Las inversiones en compañías asociadas al 31 de diciembre de 2021 y 2020, están integradas como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Otros activos circulantes:		
Blue Phnx, S. A. P. I. de C. V. <sup>2</sup>	\$ 352,364	\$ 370,380
Unifin Agente de Seguros y Fianzas, S. A. de C. V.	96,077	50,724
Unidoc JV, S. A. de C. V. <sup>1</sup>	118,817	40,000
Otras inversiones	<u>3,733</u>	<u>3,679</u>
Total	<u>\$ 570,991</u>	<u>\$ 464,783</u>

El cambio más relevante durante el periodo fue el aumento en el valor de la inversión Unidoc JV valuada por método de participación, por los resultados obtenidos durante el ejercicio y la adquisición de un activo para fines comerciales y operativos.

La naturaleza y tenencia accionaria de las inversiones en asociadas al 31 de diciembre de 2021, 2020 se presenta a continuación:

Compañía	Tenencia accionaria
Unifin Agente de Seguros y Fianzas, S. A. de C. V.	49.00%
Unidoc JV, S. A. de C. V. <sup>1</sup>	66.67%
Blue Phnx, S. A. P. I. de C. V. <sup>2</sup>	50.00%

- Entidad del sector consumo, de acuerdo con los estatus sociales y acuerdos con los accionistas la Compañía no ejerce control para fines de consolidación.
- 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 Phnx), 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.

**Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**  
 Notas sobre los Estados Financieros Consolidados  
 31 de diciembre de 2021 y 2020

---

**Nota 8 - Activos no circulantes mantenidos para su venta:**

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 los activos mantenidos para venta se refieren a los activos adjudicados que están integrados como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Activos mantenidos para venta:		
Inmuebles	\$ 1,697,611	\$ 1,557,596
Equipo de transporte	<u>163,148</u>	<u>178,569</u>
Total	<u>\$ 1,860,759</u>	<u>\$ 1,736,165</u>

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 la Compañía reclasificó al rubro de Propiedades de Inversión \$143,720 y \$263,450 como activos disponibles para la venta derivado de que se estos activos se vuelven productivos.

Las adjudicaciones son actividades de operación que no involucran intercambio de flujos de efectivo, por los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020 fueron de \$194,658 y \$399,016, respectivamente.

Durante 2021 la Compañía incrementó considerablemente los activos mantenidos para la venta derivado de la terminación anticipada de los contratos de arrendamiento de clientes que vieron afectada la continuidad de su negocio por las restricciones sanitarias derivadas del COVID-19; del mismo modo se han realizado reclasificaciones de activos que ya cumplen con las características para ser puestos a la venta.

Los planes de venta de estos activos continúan vigentes; sin embargo, derivado de las restricciones sanitarias por pandemia por COVID-19 los procesos de promoción y venta se han visto ralentizados.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2021 y 2020

#### Nota 9 - Inmuebles, mobiliario y equipo:

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 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 2020								
Importe inicial en libros - Neto	\$ 395,587	\$ 52,658	\$ 18,401	\$ 45,319	\$ 5,086,193	\$ 617,227	\$ 220,146	\$ 6,435,531
Adiciones	-	\$ 38,873	\$ 3,272	\$ 8,562	\$ -	\$ 479,357	\$ 19,015	\$ 549,079
Superávit por revaluación	-	-	-	-	198,889	-	-	198,889
Bajas	(154,601)	(49,035)	(24,273)	(19,358)	16	(175,984)	(26,370)	(449,605)
Depreciación de bajas	21,019	44,535	21,405	16,906	(16)	32,555	20,839	157,243
Cargos por depreciación	(1,480)	(18,854)	(9,341)	(11,650)	(158,944)	(47,632)	(12,430)	(260,331)
Importes en libros - Neto	\$ (135,062)	\$ 15,519	\$ (8,937)	\$ (5,541)	\$ 39,945	\$ 288,296	\$ 1,054	\$ 195,275
Activo arrendado								
Adiciones	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Cargos por depreciación	-	-	-	-	-	(52,994)	-	(52,994)
Importes en libros - Neto	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ (52,994)	\$ -	\$ (52,994)
Costo o valor razonable	\$ 262,005	\$ 87,031	\$ 18,805	\$ 51,429	\$ 5,285,082	\$ 953,155	\$ 233,630	\$ 6,891,137
Depreciación acumulada	(1,480)	(18,854)	(9,341)	(11,650)	(158,944)	(100,626)	(12,430)	(313,325)
Valor en libros - Neto	\$ 260,525	\$ 68,177	\$ 9,464	\$ 39,779	\$ 5,126,138	\$ 852,529	\$ 221,200	\$ 6,577,812
Al 31 de diciembre de 2020	\$ 260,525	\$ 68,177	\$ 9,464	\$ 39,779	\$ 5,126,138	\$ 852,529	\$ 221,200	\$ 6,577,812
Periodo terminado el 31 de diciembre de 2021								
Importe inicial en libros - Neto	\$ 260,525	\$ 68,177	\$ 9,464	\$ 39,779	\$ 5,126,138	\$ 852,529	\$ 221,200	\$ 6,577,812
Adiciones	32,538	\$ 40,013	\$ 1,825	\$ 9,053	\$ -	\$ 17,001	\$ 17,654	\$ 118,084
Bajas	(296,567)	(29,017)	(316)	(574)	-	(9,014)	(3,448)	(337,936)
Depreciación de bajas	37,334	17,939	180	543	-	1,845	345	58,186
Cargos por depreciación	(897)	(24,175)	(5,334)	(7,559)	(330,303)	(55,681)	(10,176)	(434,125)
Importes en libros - Neto	\$ (227,592)	\$ 4,760	\$ (3,645)	\$ 1,463	\$ (330,303)	\$ (44,849)	\$ 4,375	\$ (595,791)
Activo arrendado								
Adiciones	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 7,129	\$ -	\$ 7,129
Cargos por depreciación	-	-	-	-	-	(50,013)	-	(50,013)
Importes en libros - Neto	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ (42,884)	\$ -	\$ (42,884)
Costo o valor razonable	\$ (2,024)	\$ 98,027	\$ 20,314	\$ 59,908	\$ 5,285,082	\$ 962,142	\$ 247,836	\$ 6,671,285
Depreciación acumulada	34,957	(25,090)	(14,495)	(18,666)	(489,247)	(204,475)	(22,261)	(739,277)
Valor en libros - Neto	\$ 32,933	\$ 72,937	\$ 5,819	\$ 41,242	\$ 4,795,835	\$ 757,667	\$ 225,575	\$ 5,932,008
Al 31 de diciembre de 2021	\$ 32,933	\$ 72,937	\$ 5,819	\$ 41,242	\$ 4,795,835	\$ 757,667	\$ 225,575	\$ 5,932,008

La depreciación registrada en el estado de resultados consolidado al 31 de diciembre de 2021 y 2020 ascendieron a \$302,882 y \$193,531, respectivamente.

#### Bajas

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 a rubros como activos disponibles para la venta o como propiedades de inversión.

En 2021 la Compañía reclasificó \$180,692 correspondientes a Inmuebles, maquinaria y equipo a Activos disponibles para la venta por cumplir los requerimientos para poder ser puestos a la venta y \$115,875 correspondiente a un inmueble a Propiedades de inversión debido a que se identificó la oportunidad de obtener plusvalía en el mercado de inmuebles de la zona. Estas reclasificaciones no involucraron intercambios de flujos de efectivo.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2021 y 2020

---

#### *Equipo Marítimo*

El 18 de octubre de 2019 la Compañía firmó un acuerdo de compra para la adquisición de una plataforma semisumergible para perforación en aguas profundas y someras con la intención de otorgarla en arrendamiento a participantes de la industria petrolera en México. La Administración ha incurrido en diversos costos de traslado, impuestos, honorarios, comisiones y compra de equipos necesarios para poner el activo en condiciones de uso por \$529,217, mismos que forman parte de su valor en libros.

Como se describe en la Nota 3e., el equipo marítimo es valuado con base en valuaciones periódicas de valuadores externos, al 31 de diciembre de 2021 y 2020 el valor razonable ascendió a \$4,795,835 y \$5,285,082, respectivamente. El superávit por revaluación reconocido en los otros resultados integrales al 31 de diciembre de 2020 fue de \$198,889 (\$139,222 - Neto de ISR diferido), en 2021 no se reconoció superávit por revaluación. La depreciación del superávit registrado en otros resultados integrales al 31 de diciembre de 2021 fue de \$207,671 (\$145,370 - Neto de ISR Diferido).

#### Valor razonable del equipo marítimo

##### i. Jerarquía del valor razonable

La Compañía clasificó su activo no financiero en uno de los tres niveles indicados por la norma contable. El equipo marítimo que es medido a valor razonable corresponde a la jerarquía de Nivel 2 debido a que las técnicas de valuación utilizadas se basan primordialmente en datos obtenidos en mercados internacionales.

No existieron transferencias entre los niveles para mediciones de valor razonable durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2021 y 2020.

##### ii. Técnicas de valuación utilizadas para determinar las mediciones de valor razonable

Los enfoques aplicados en la valuación preparada por el valuador externo son:

- a. *Enfoque de costos:* Este enfoque establece que el valor de un bien es comparable al costo de reposición o reproducción de uno nuevo igualmente deseable y con utilidad semejante a aquél que se valúa. Se debe tomar en consideración la pérdida de valor debido a deterioro físico (edad y estado de conservación), obsolescencia económica, funcional y tecnológica, para cada tipo de bien apreciado, de acuerdo con sus características.

El enfoque de costo provee un indicador de valor utilizando el principio económico de que un comprador no pagará más por un activo que el costo que representaría obtener un activo de iguales características, sea mediante compra o por construcción. Este enfoque provee un indicador de valor calculando el costo de reposición o reproducción de una embarcación, considerando el deterioro físico y otras formas pertinentes de obsolescencia.

Para el cálculo del Valor Neto de Reposición se realizó la búsqueda del costo de reproducción nuevo de plataformas de similares características, en el mercado internacional. Encontrando tres ejemplares similares en capacidades y características a la plataforma adquirida.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2021 y 2020

---

- b. *Enfoque de Mercado:* Este enfoque supone que un comprador bien informado no pagará por un bien más del precio de compra de otro bien similar. Su utilización se debe justificar y se especificarán claramente los factores de homologación. Las variables para utilizar en la homologación de comparables que más inciden en el valor de un equipo son principalmente: eslora, potencia, capacidades principales, peso muerto, edad y tipo.

Este enfoque es permitido siempre y cuando se presenten alguna de las siguientes circunstancias:

- Hay transacciones observables frecuentes y/o recientes de bienes similares.
- Los bienes sustancialmente similares se comercian públicamente.
- Se dispone de información sobre transacciones de mercado, pero los bienes comparables tienen diferencias significantes con el bien sujeto, por lo cual, potencialmente, requieren ajustes subjetivos

Otro procedimiento adecuado es el utilizar la ecuación *COSTO-CAPACIDAD*, siempre y cuando los comparables sean similares al bien valuado en varios aspectos como son los indicados en el párrafo anterior y el resultado de dicha fórmula es más adecuado para definir el valor del bien valuado.

APLICACIÓN DE LA FORMULA COSTO-CAPACIDAD:

$$\frac{\text{COSTO A}}{\text{COSTO B}} = \left( \frac{\text{CAPACIDAD A}}{\text{CAPACIDAD B}} \right)^r$$

r= exponente de correlación

- c. Mediciones de valor razonable

En la valuación del equipo marítimo se utilizaron datos de entrada Nivel 2, ya que no se hicieron ajustes significativos a los precios obtenidos de los mercados internacionales. Los principales datos utilizados se evalúan de la siguiente manera:

- Costo de reproducción nuevo del equipo marítimo de similares características, en el mercado internacional, similares en capacidades y características.
  - Precios de oferta de activos similares en venta.
  - Vidas útiles de activos similares.
- d. Valor en libros que se hubieran reconocido si el equipo marítimo se hubiera reconocido al costo

Si el equipo marítimo se hubiera registrado con base al costo histórico, el monto sería \$1,687,580.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2021 y 2020

---

#### e. Proceso de valuación de la Compañía

El departamento de Gestión de Activos debe llevar a cabo análisis periódicos que se requieran para efectos de reportar el valor razonable del equipo marítimo en los estados financieros consolidados. Este departamento reporta directamente a Dirección de Finanzas y Administración de la Compañía y debe confirmar a cada fecha de reporte, que las condiciones establecidas en esta política contable para revaluar anualmente están vigentes.

El avalúo al 31 de diciembre de 2021 y 2020 del equipo marítimo fue preparado por el valuador externo de VIP Estates, S. de R. L. de C. V. (VIP Estates). Con base en las discusiones de la Administración y del valuador externo, han determinado que los datos no observables sobre los que se basan las valuaciones como el estado de conservación, obsolescencia física y económica e índice de deseabilidad estimados por VIP Estates, así como los factores económicos locales, son comparables con los precios en la correspondiente industria y geografía.

La relación que guardan los datos no observables en la medición del valor razonable es que mientras más alto es el índice del estado de conservación y deseabilidad, y menor el índice de obsolescencia física es mayor el valor razonable.

#### *Superávit por revaluación*

Las condiciones en los datos no observables son determinados bajo la mejor estimación realizada por la Compañía basados en los supuestos establecidos por los expertos contratados para tal efecto sobre los datos no observables, así como elementos externos e internos. La Compañía realiza análisis periódicos sobre la valuación del equipo marítimo para verificar si existen indicadores que necesiten revaluación de dichos activos.

#### *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 2021 y 2020, y que se encontraron 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 generaran obligaciones adicionales a las rentas normales.
- No contienen pasivos adicionales o rentas variables, que reconocer que afecten los flujos esperados del contrato.
- Existe 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.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2021 y 2020

Al 31 de diciembre 2021 y 2020, 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 2020	Aumento	Disminución	31 de diciembre de 2021
Activo por derecho de uso (inmuebles)	\$ 306,273	\$ 4,179	\$ -	\$ 310,452
(equipo de cómputo)	-	8,140	-	8,140
Depreciación	<u>(154,495)</u>	<u>(50,013)</u>	<u>-</u>	<u>(204,508)</u>
Activo por derecho de uso neto de su depreciación	<u>\$ 151,778</u>	<u>\$ (37,964)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 114,084</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 2020	Aumento	Disminución	Intereses	Pago	Efecto por tipo de cambio	31 de diciembre de 2021
Pasivo por arrendamiento	<u>\$ 169,085</u>	<u>\$ 12,319</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 5,392</u>	<u>\$ (59,559)</u>	<u>\$ 3,212</u>	<u>\$ 130,449</u>

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

	2021	2020
Menos de un año	\$ 65,190	\$ 59,078
Entre uno y cinco años	<u>76,704</u>	<u>119,074</u>
	141,894	178,152
(-) cargos por financiamiento	<u>(11,445)</u>	<u>(9,067)</u>
Total	<u>\$ 130,449</u>	<u>\$ 169,085</u>
Porción de largo plazo registrado en:		
Otras cuentas por pagar	<u>\$ 65,259</u>	<u>\$ 114,714</u>

**Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**  
**Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**  
**31 de diciembre de 2021 y 2020**

---

**Nota 10 - Propiedades de inversión:**

Las propiedades de inversión incluyen una nave industrial que esta 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:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Inmuebles en arrendamiento operativo	\$ 669,378	\$ 683,872
Inmuebles y terrenos	301,369	85,114
Depreciación acumulada	<u>(44.962)</u>	<u>(23.715)</u>
Total	<u>\$ 925.785</u>	<u>\$ 745.271</u>

En 2021 y 2020 la Compañía reclasificó \$143,720 y \$263,450, respectivamente, correspondientes a inmuebles del rubro de Activos no circulantes mantenidos para la venta a Propiedades de inversión, debido a que se identificó la oportunidad de obtener una mejor plusvalía en el mercado de inmuebles de la zona. Esta reclasificación no tuvo impactos en el resultado del año. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 la Compañía no realizó transferencias a otras categorías. En 2020 adquirió un inmueble de oficinas por \$319,535.

Los pagos mínimos de arrendamiento por acumularse por la renta de la nave industrial ascienden a \$19,200 por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2021 y 2020.

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

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Ingresos por arrendamientos operativos	\$ 358,940	\$ 53,595
Depreciación de propiedades de inversión	<u>(105.475)</u>	<u>(2.790)</u>
Total	<u>\$ 253.465</u>	<u>\$ 50.805</u>

**Nota 11 - Activos intangibles:**

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 el rubro de activos intangibles estuvo integrado como sigue:

Activos no circulantes	<b>Software</b>
Importe en libros inicial al 1 de enero de 2020	\$ 110,054
Adiciones - Desarrollo interno	82,762
Amortización	<u>33,164</u>
Importe en libros final al 31 de diciembre de 2020	<u>\$ 159.652</u>
Importe en libros inicial al 1 de enero de 2021	\$ 159,652
Adiciones - Desarrollo interno	143,363
Amortización	<u>70,095</u>
Importe en libros final al 31 de diciembre de 2021	<u>\$ 232.920</u>

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2021 y 2020

La Compañía está llevando el desarrollo de un nuevo software que pudiera reemplazar el actual sistema operativo denominado UNICS. Se ha incurrido en su desarrollo al 31 de diciembre de 2021 y 2020 montos por \$143,363 y \$82,762, respectivamente. En 2020 se inició la utilización de la dos primeras etapas de la implementación del sistema registrando en gastos de administración y promoción una amortización por \$70,095 y \$33,164 al 31 de diciembre de 2021 y 2020, respectivamente.

#### Nota 12 - Préstamos bancarios:

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 los préstamos bancarios están integrados como sigue:

Entidades	Línea de crédito	Moneda	31 de diciembre de 2021			Tasa de interés	Fecha de vencimiento	Garantía
			Capital	Intereses acumulados por pagar	Comisiones y gastos			
<b>Corto plazo:</b>								
Nacional Financiera	\$ 3,750,000	MXN	\$ 2,275,372	\$ 11,747	\$ -	\$ 2,287,119	Variable	sep-25* Cuenta por cobrar factoraje, crédito simple y automotriz
		DLS.	145,907	950	-	146,857	Variable	nov-30* Cuenta por cobrar factoraje, crédito simple y automotriz
Banco Azteca <sup>1</sup>	3,000,000	MXN	725,586	-	(10,718)	714,868	Variable	dic-24* Cuenta por cobrar de arrendamiento
Banamex	2,000,000	MXN	2,000,000	19,744	-	2,019,744	Variable	abr-22 Cuenta por cobrar de arrendamiento
Bladex	4,163,789	DLS.	1,697,354	20,261	(2,113)	1,715,502	Variable	jun-22* Quirografaria
Bladex 2 <sup>5</sup>	2,051,570	DLS.	256,446	18,582	(26,373)	248,655	Variable	ago-24* Quirografaria
Scotiabank	1,000,000	MXN	1,000,000	470	-	1,000,470	Variable	may-22 Cuenta por cobrar de arrendamiento
Scotiabank <sup>4,6</sup>	500,000	MXN	500,000	1,886	-	501,886	Variable	ene-22 Cuenta por cobrar de arrendamiento
Scotiabank	750,000	MXN	249,956	2,765	-	252,721	Variable	jul-26* Cuenta por cobrar de arrendamiento
Santander	1,000,000	MXN	1,000,000	2,558	-	1,002,558	Variable	ene-22 Cuenta por cobrar de arrendamiento
Banamex	410,314	DLS.	410,314	458	-	410,772	Variable	mar-22 Cuenta por cobrar de arrendamiento
Bancomext	2,000,000	MXN	393,298	1,491	-	394,789	Variable	jul-25* Cuenta por cobrar de arrendamiento
		DLS.	154,715	199	-	154,914	Variable	nov-30* Cuenta por cobrar de arrendamiento
Banobras	4,000,000	MXN	97,459	104	-	97,563	Variable	jun-22 Cuenta por cobrar de arrendamiento
Barclays <sup>7</sup>	1,384,810	DLS.	1,384,810	5,669	(8,688)	1,381,791	Variable	sep-22 Quirografario
CI Banco	250,000	MXN	250,000	182	-	250,182	Variable	ene-21 Cuenta por cobrar crédito automotriz
Deutsche Bank <sup>2</sup>	861,859	DLS.	646,245	241	(2,824)	643,662	Variable	sep-22 Quirografaria
Blue Orchard	657,861	DLS.	192,273	8,818	(2,215)	198,876	Variable	feb-24* Quirografaria
Blue Orchard 2 <sup>5</sup>	225,673	DLS.	46,940	3,637	(1,325)	49,252	Variable	ago-25* Quirografaria
Blue Orchard 3 <sup>10</sup>	205,157	DLS.	51,289	948	(991)	51,246	Variable	nov-25* Quirografaria
Bank of China <sup>4</sup>	200,000	MXN	56,667	2,285	(1,270)	67,682	Variable	may-24* Cuenta por cobrar de arrendamiento
BTG <sup>9</sup>	1,128,364	DLS.	1,128,364	5,770	(9,444)	1,124,690	Variable	ago-22 Quirografaria
Nomura <sup>5</sup>	1,192,909	DLS.	170,416	17,239	-	187,655	Fija	abr-24* Quirografaria
Nomura 2 <sup>12</sup>	684,708	DLS.	94,958	8,297	-	103,255	Variable	abr-24* Quirografaria
Responsability	256,446	DLS.	256,446	1,381	(1,330)	256,497	Variable	oct-22 Quirografaria
Responsability 2 <sup>14</sup>	205,157	DLS.	205,157	299	-	205,456	Variable	dic-22 Quirografaria
Keb Hana <sup>6</sup>	60,000	MXN	60,000	-	(232)	59,768	Variable	dic-21 Quirografaria
Eco-Business Fund <sup>11</sup>	923,207	DLS.	-	1,970	-	1,970	Variable	may-22 Quirografaria
GM Financial <sup>10</sup>	500,000	MXN	-	17	-	2,827	Fija	jul-25* Prendaña
<b>Total</b>			<b>\$ 15,462,782</b>	<b>\$ 137,968</b>	<b>\$ (67,523)</b>	<b>\$ 15,533,227</b>		
<b>Largo plazo:</b>								
Nacional Financiera		MXN	\$ 539,606	\$ -	\$ -	\$ 539,606	Variable	sep-25 Cuenta por cobrar para factoraje, crédito simple y automotriz
Nacional Financiera		DLS.	744,626	-	-	744,626	Variable	nov-30 Cuenta por cobrar para factoraje, crédito simple y automotriz
Banco Azteca <sup>1</sup>		MXN	540,025	-	-	540,025	Variable	dic-24 Quirografaria
Bladex 2 <sup>5</sup>		DLS.	1,795,124	-	-	1,795,124	Variable	ago-24 Quirografaria
Scotiabank		MXN	468,184	-	-	468,184	Variable	jul-26 Cuentas por cobrar de arrendamiento
Bancomext		MXN	218,609	-	-	218,609	Variable	jul-25 Cuentas por cobrar de arrendamiento
Bancomext		DLS.	164,885	-	-	164,885	Variable	nov-30 Cuentas por cobrar de arrendamiento
Blue Orchard		DLS.	292,472	-	-	292,472	Variable	feb-24 Quirografaria
Blue Orchard 2 <sup>5</sup>		DLS.	176,733	-	-	176,733	Variable	ago-25 Quirografaria
Blue Orchard 3 <sup>10</sup>		DLS.	153,888	-	-	153,888	Variable	nov-25 Quirografaria
Bank of China <sup>4</sup>		MXN	100,000	-	-	100,000	Variable	may-24 Cuenta por cobrar de arrendamiento
Eco-Business Fund <sup>11</sup>		DLS.	923,207	-	-	923,207	Variable	jun-26 Quirografaria
Nomura <sup>5</sup>		DLS.	1,022,493	-	-	1,022,493	Variable	abr-24* Quirografaria
Nomura 2 <sup>12</sup>		DLS.	569,750	-	-	569,750	Variable	abr-24* Quirografaria
GM Financial <sup>10</sup>		MXN	3,008	-	-	3,008	Variable	jul-25 Prendaña
<b>Total</b>			<b>\$ 7,714,590</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 7,714,590</b>		

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

#### 1 Banco Azteca

El 5 de enero de 2021, la Compañía firmó crédito con Banco Azteca por \$3,000,000. La línea de crédito no ha sido dispuesta en su totalidad. La parte dispuesta del crédito se pagará mediante amortizaciones mensuales de capital e intereses hasta su vencimiento.

#### 2 Deutsche Bank

El 25 de marzo de 2021, la Compañía firmó un crédito quirografario con Deutsche Bank por \$861,659 (Dls.42,000) con intereses pagaderos semestralmente hasta el vencimiento del contrato.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2021 y 2020

---

<sup>3</sup> Blue Orchard 2

El 26 de marzo de 2021, la Compañía firmó un crédito con Blue Orchard por \$225,673 (Dls.11,000) con intereses pagaderos semestralmente hasta el vencimiento del contrato. La línea tuvo dos disposiciones: i) Dls.5,000 el 26 de marzo de 2021 y ii) Dls.6,000 el 6 de agosto de 2021.

<sup>4</sup> Bank of China

El 19 de abril de 2021, la Compañía firmó un crédito con Bank of China por \$200,000 con intereses pagaderos mensualmente. La línea fue dispuesta el 4 de agosto de 2021.

<sup>5</sup> Nomura

El 26 de abril de 2021, la Compañía firmó un crédito con Nomura por \$909,734 (Dls.44,343) con intereses pagaderos trimestralmente hasta el vencimiento del contrato. La línea fue renovada por un monto adicional de \$283,175 (Dls.13,803) el 20 de septiembre de 2021.

<sup>6</sup> Keb Hana

El 28 de mayo de 2021, la Compañía firmó un crédito con Keb Hana por \$60,000 con intereses pagaderos mensualmente hasta el vencimiento del contrato.

<sup>7</sup> Barclays

El 4 de junio de 2021, la Compañía firmó un crédito con Barclays por \$1,384,910 (Dls.67,500) con intereses pagaderos trimestralmente hasta el vencimiento del contrato.

<sup>8</sup> Bladex 2

El 9 de agosto de 2021, la Compañía firmó un crédito con Bladex por \$1,877,186 (Dls.91,500) con intereses pagaderos trimestralmente hasta el vencimiento del contrato. La línea fue renovada por un monto adicional de \$174,384 (Dls.8,500) el 27 de septiembre de 2021.

<sup>9</sup> BTG Pactual

El 19 de agosto de 2021, la Compañía firmó un crédito con BTG Pactual por \$1,025,785 (Dls.50,000) con intereses pagaderos trimestralmente hasta el vencimiento del contrato. El 16 de diciembre de 2021, la Compañía recibió un aumento de crédito de \$102,579 (Dls.5,000).

<sup>10</sup> GM Financial

El 30 de agosto de 2021, la Compañía firmó un crédito con GM Financial por \$500,000. La línea no ha sido dispuesta en su totalidad.

<sup>11</sup> Eco-Business Fund

El 23 de septiembre de 2021, la Compañía firmó un crédito con Eco-Business Fund por \$923,207 (Dls.45,000) con intereses pagaderos trimestralmente hasta el vencimiento del contrato. Este financiamiento forma parte del compromiso de la Compañía respecto a implementar un Sistema de Análisis de Riesgos Ambientales y Sociales alineado a mejores prácticas internacionales. Los recursos de este financiamiento se utilizarán para desarrollar productos que promuevan prácticas ambientales y socialmente responsables en las PyMEs en México.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2021 y 2020

#### 12 Nomura 2

El 29 de octubre de 2021, la Compañía firmó un crédito sindicado liderado por Nomura por \$664,708 (Dls.32,400) con intereses pagaderos trimestralmente hasta el vencimiento del contrato.

#### 13 Blue Orchard 3

El 29 de noviembre de 2021, la Compañía firmó un crédito con Blue Orchard por \$205,157 (Dls.10,000) con intereses pagaderos semestralmente hasta el vencimiento del contrato.

#### 14 Responsibility 2

El 22 de diciembre de 2021, la Compañía firmó un crédito con Responsibility por \$205,157 (Dls.10,000) con intereses pagaderos semestralmente hasta el vencimiento del contrato.

31 de diciembre de 2020									
Entidades	Línea de crédito	Moneda	Capital	Intereses acumulados por pagar	Comisiones y gastos	Total	Tasa de interés	Fecha de vencimiento	Garantía
<b>Corfo plazo:</b>									
Nacional Financiera <sup>2</sup>	\$ 3,750,000	MXN	\$ 2,456,965	\$ 7,698	\$ -	\$ 2,464,663	Variable	oct-23*	Cuenta por cobrar factoraje, crédito simple y automotriz
		DLS.	154,097	1,664	-	155,761	Variable	nov-30*	Cuenta por cobrar factoraje, crédito simple y automotriz
Banamex	2,000,000	MXN	2,000,000	8,495	-	2,008,495	Variable	may-24*	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Scotiabank	750,000	MXN	323,884	1,439	-	325,323	Variable	feb-21	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Scotiabank <sup>1</sup>	1,000,000	MXN	1,000,000	1,359	-	1,001,359	Variable	jun-21	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Scotiabank <sup>2*</sup>	500,000	MXN	500,000	850	-	500,850	Variable	jun-21	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Banamex	398,704	DLS.	398,704	105	-	398,809	Variable	ene-21	Cuenta por cobrar de arrendamientos
Banamex Loan <sup>1</sup>	500,000	MXN	500,000	1,041	-	501,041	Variable	ene-21	Quirografario
Bancomext	1,500,000	MXN	420,411	2,149	-	422,560	Variable	oct-22*	Cuenta por cobrar de arrendamientos
		DLS.	38,414	144	-	38,558	Fija	oct-22*	Cuenta por cobrar de arrendamientos
Santander	1,000,000	MXN	1,000,000	3,767	-	1,003,767	Variable	ene-21	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Bladex	4,163,789	DLS.	2,256,184	88,623	(6,943)	2,337,864	Variable	jun-22*	Quirografario
Barclays	1,293,344	DLS.	1,355,594	12,417	(4,086)	1,363,925	Variable	ago-21	Excedente de aforo en instrumentos de deuda
Barclays <sup>3</sup>	1,295,788	DLS.	1,295,788	19,441	-	1,315,229	Variable	jul-21	Quirografario
CI Banco <sup>3</sup>	250,000	MXN	250,000	677	-	250,677	Variable	ene-21	Cuenta por cobrar crédito automotriz
Deutsche Loan <sup>2</sup>	498,380	DLS.	498,380	3,101	(2,112)	499,369	Variable	sep-21	Quirografario
Blue Orchard <sup>2</sup>	187,960	DLS.	187,960	22,116	(2,419)	207,657	Variable	feb-24*	Quirografario
BTG <sup>3</sup>	368,704	DLS.	368,704	55	(4,984)	393,775	Fija	dic-21	Quirografario
Responsibility <sup>2</sup>	647,894	DLS.	647,894	6,223	(4,665)	649,452	Variable	oct-22*	Quirografario
<b>Total</b>			<b>\$ 15,682,978</b>	<b>\$ 181,374</b>	<b>\$ (25,208)</b>	<b>\$ 15,639,144</b>			
<b>Largo plazo:</b>									
Nacional Financiera		MXN	\$ 398,190		\$ -	\$ 398,190	Variable	oct-23	Cuenta por cobrar para factoraje, crédito simple y automotriz
Nacional Financiera		DLS.	654,572		-	654,572	Variable	nov-30	Cuenta por cobrar para factoraje, crédito simple y automotriz
Bladex		DLS.	1,592,244		(7,846)	1,584,398	Variable	jun-22	Quirografario
Scotiabank		MXN	109,238		-	109,238	Variable	ene-22	Cuentas por cobrar de arrendamiento
Bancomext		MXN	364,276		-	364,276	Variable	jul-23	Cuentas por cobrar de arrendamiento
Bancomext		DLS.	72,952		-	72,952	Fija	oct-22*	Cuentas por cobrar de arrendamiento
Blue Orchard		DLS.	469,901		(2,916)	466,983	Variable	feb-24	Quirografario
Responsibility		DLS.	249,190		-	247,677	Variable	oct-22	Quirografario
<b>Total</b>			<b>\$ 3,910,563</b>		<b>\$ (12,277)</b>	<b>\$ 3,898,286</b>			

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

#### 1 Banamex

En noviembre de 2020 se dispuso la línea de crédito bilateral con Banco Nacional de México (Banamex) \$500,000, esta línea tiene una vigencia de 2 meses.

#### 2 Blue Orchard

El 6 de febrero de 2020 firmamos un acuerdo de con BlueOrchard Micofinance Fund, por Dls.33,000. El crédito tiene un periodo de gracia de un año a partir del primer año tiene amortizaciones semestrales hasta el 6 de febrero de 2024.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2021 y 2020

---

3 Barclays

El 22 de julio de 2020 firmamos un crédito con Barclays por Dls.70,000. El plazo del crédito es de un año.

4 Deutsche Bank

El 3 de septiembre firmamos un crédito con Deutsche Bank AG, por Dls.25,000. El crédito tenía vigencia de un año con pagos trimestrales a partir de enero de 2021.

5 CI Banco

El 18 de diciembre de 2020 dispusimos \$250,000 de nuestra línea con CI Banco, esta línea tiene su vencimiento el 15 de enero de 2021. Mismo que se pagó en su totalidad en enero de 2021.

6 Responsibility Management Company

El 17 de diciembre de 2020 suscribimos ciertos pagarés a favor de ResponsAbility Management Company por un monto de Dls.15,000. Los importes pendientes de pago en virtud de estos pagarés vencen el 22 de octubre de 2022.

7 Banobras

El 23 de diciembre de 2020 Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S. N. C. aprobó una línea de crédito de hasta \$4,000,000, con un vencimiento máximo de 360 meses. Esperamos celebrar este acuerdo de crédito y comenzar a desembolsar el préstamo durante el segundo trimestre de 2021.

8 BTG Pactual

El 29 de diciembre de 2020 firmamos un acuerdo de crédito con Banco BTG Pactual, S. A. Cayman Branch, por un monto principal de hasta Dls.20,000 con vencimiento del 30 de diciembre de 2021. Mismo que se pagó en su totalidad durante febrero de 2021.

9 Nacional Financiera

El 28 de octubre de 2020 se incrementó la línea con Nacional Financiera por \$1,250,000 con la finalidad de financiar operaciones de factoraje y de crédito.

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

Para los periodos que concluyeron el 31 de diciembre de 2021 y 2020, los intereses cargados a gastos de los préstamos bancarios ascendieron a \$1,615,858 y \$1,899,920, respectivamente.

**Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**  
**Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**  
**31 de diciembre de 2021 y 2020**

Los importes no utilizados de las líneas de crédito recibidas por parte de la Compañía son las siguientes:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Banco Azteca	\$ 1,734,389	\$ 3,000,000
Nacional Financiera	44,489	86,173
Banco del Bajío	-	175,000
Bancomext	1,068,493	104,251
Banobras	3,902,541	4,000,000
GM Financial	494,182	-
Scotiabank	<u>31,860</u>	<u>316,879</u>
Total	<u>\$ 7,275,954</u>	<u>\$ 7,682,303</u>

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 2021 y 2020 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 2021</u>		<u>31 de diciembre de 2020</u>	
	Costo amortizado	Valor razonable	Costo amortizado	Valor razonable
Préstamos bancarios	<u>\$23,247,817</u>	<u>\$ 21,373,696</u>	<u>\$ 19,737,430</u>	<u>\$ 18,240,364</u>

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2021 y 2020

#### Conciliación pasivos por actividades de financiamiento

Pasivos financieros	Saldo al 31/12/2020	Flujos entradas	Flujos salidas	Intereses devengados	Intereses pagados	Efecto Cambiario	Saldo al 31/12/2021
Préstamos bancarios	\$19,737,430	\$28,809,069	\$ (25,544,988)	\$ 1,615,858	\$ (1,697,181)	\$ 327,629	\$ 23,247,817
	Saldo al 31/12/2019	Flujos entradas	Flujos salidas	Intereses devengados	Intereses pagados	Efecto Cambiario	Saldo al 31/12/2020
Préstamos bancarios	\$14,667,043	\$15,347,378	\$ (10,858,733)	\$ 1,889,920	\$ (1,862,130)	\$ 553,951	\$ 19,737,430

#### Principales obligaciones contractuales:

Algunos de los contratos de préstamo incluyen diferentes obligaciones contractuales que requieren cumplir con ciertas razones financieras. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 las principales obligaciones contractuales bajo dichos contratos de préstamo nos exigen mantener las siguientes razones:

- Razón de Capitalización (total del capital contable / Total de activos):  $\geq 9.99\%$
- Razón de Capitalización (total del capital contable / Cuentas y documentos y cuentas por cobrar):  $\geq 13.5\%$
- Razón de Apalancamiento Consolidado (Pasivo total, sin incluir instrumentos de deuda/ total del capital contable):  $\leq 7.5x$
- Razón de Apalancamiento Consolidado Financiero (Pasivo financiero, sin incluir instrumentos de deuda/ total del capital contable):  $\leq 7x$
- Cuentas y documentos por cobrar vencidos (cuentas y documentos por cobrar vencida / total de las cuentas y documentos por cobrar):  $\leq 7.0\%$
- Razón de Cobertura de las Cuentas y documentos por cobrar vencidas de arrendamiento (estimación de cuentas y documentos por cobrar de arrendamiento / total de las cuentas y documentos por cobrar vencidos de arrendamiento):  $\geq 0.4x$
- Razón de Cobertura de las Cuentas y documentos por cobrar vencidas de factoraje (estimación de cuentas y documentos por cobrar de factoraje / total de las cuentas y documentos por cobrar vencidos de factoraje):  $\geq 1x$
- Razón de Cobertura de las Cuentas y documentos por cobrar vencidas de autos (estimación de cuentas y documentos por cobrar de crédito automotriz y otros / total de las cuentas y documentos por cobrar vencidos de crédito automotriz):  $\geq 1x$
- Razón de Cobertura de Deuda (Efectivo más las cuentas y documentos por cobrar - Neto / pasivo financiero total, sin incluir instrumentos de deuda):  $\geq 1x$

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 la Compañía cumple debidamente con todas las obligaciones contractuales de los préstamos.

**Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**  
 Notas sobre los Estados Financieros Consolidados  
 31 de diciembre de 2021 y 2020

**Nota 13 - Instrumentos de deuda y deuda senior:**

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Corto plazo:		
Deuda senior	\$ 4,051,901	\$ -
Deuda senior (intereses acumulados)	<u>1,458,554</u>	<u>751,793</u>
Total de deuda senior	<u>5,510,455</u>	<u>751,793</u>
Instrumentos de deuda:		
Estructura bursátil (intereses acumulados)	-	14,278
Estructura privada (intereses acumulados)	111,780	663,730
Estructura bursátil	<u>-</u>	<u>4,058,597</u>
Total de instrumentos de deuda	<u>111,780</u>	<u>4,736,605</u>
Total a corto plazo	<u>\$ 5,622,236</u>	<u>\$ 5,488,398</u>
Largo plazo:		
Deuda senior	<u>\$ 39,027,533</u>	<u>\$ 34,297,474</u>
Instrumentos de deuda:		
Estructura bursátil	-	1,703,418
Estructura privada	<u>8,324,973</u>	<u>4,270,833</u>
Total de instrumentos de deuda	<u>8,324,973</u>	<u>5,974,251</u>
Total a largo plazo	<u>\$ 47,352,506</u>	<u>\$ 40,271,725</u>
Total de instrumentos de deuda y deuda senior	<u>\$ 52,974,741</u>	<u>\$ 45,760,123</u>

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

i. Deuda senior:

Durante el ejercicio 2021, la Compañía realizó redenciones por Dls.6,043 de notas senior de la siguiente manera:

Deuda senior	Saldo inicial USD	Monto de redención USD	Saldo al 31 de diciembre 2021
2025	\$ 392,525	1,000	\$ 391,525
2028	427,998	4,757	423,241
2029	<u>527,634</u>	<u>286</u>	<u>527,348</u>
	<u>\$ 1,348,157</u>	<u>\$ 6,043</u>	<u>\$ 1,342,114</u>

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2021 y 2020

---

- 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.
- 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.
- 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).

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2021 y 2020

---

- 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).
  - 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.

### *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.

Al 31 de diciembre 2021 y 2020 la Compañía ha cumplido con los compromisos descritos anteriormente.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2021 y 2020

---

#### ii. Instrumentos de deuda

Durante el ejercicio 2021 la Compañía realizó las siguientes amortizaciones de las estructuras:

Identificador	No. de fideicomiso	Amortización
UNFINCB16	F/179866	\$ 399,218
UNFINCB16-2	F/179866	398,733
UNFINCB17	F/180295	894,985
UNFINCB17-2	F/180295	896,026
UNFINCB17-3	F/180406	2,272,297
UNFINCB17-4	F/180406	900,756
		<u>\$ 5,762,015</u>

#### a Estructura bursátil

La estructura bursátil corresponde a pagarés fideicomitados conforme a un programa de bursatilización a través de las cuales la Compañía transfiere ciertos derechos sobre ciertos activos financieros a un vehículo de bursatilización creado para ese fin específico (por lo general, un fideicomiso) con el fin de que el vehículo emita valores que se colocan entre el público inversionista general y para que la Compañía diversifique sus fondos e incremente su capacidad operativa. La Compañía celebró un contrato de administración, comisión comercial y depósito con el fin de que esos derechos se transfieran de nuevo a la Compañía para fines de administración.

Adicionalmente, la Compañía (garante colateral) y el fiduciario (acreedor prendario) han afirmado un contrato de garantía prendaria a través del cual la Compañía entrega en prenda en primer orden de preferencia para pago, cada uno de los activos arrendados de los cuales se derivan los derechos de cobranza antes mencionados en nombre del acreedor prendario para garantizar el total pago y con oportunidad de todas las cuentas por pagar por cada uno de los clientes de la Compañía, de acuerdo con los contratos de arrendamiento de los que estos clientes participan.

El 19 de noviembre de 2013 y el 8 de septiembre de 2015 la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) emitió las resoluciones número 153/7644/2013 y 153/5726/2015 autorizando los programas de bonos fideicomitados revolventes (programas de fiduciarios) por un importe de hasta \$20,000,000 y \$10,000,000, respectivamente.

La Compañía ha llevado a cabo emisiones conforme a programas Fiduciarios, celebrando contratos de fideicomiso a través de los cuales actúa como el fideicomitente de fideicomiso; como fiduciarios están Banco Nacional de México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banamex División Fiduciaria (Banamex) e INVEX Banco, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario; Monex Casa de Bolsa, S. A. de C. V., Grupo Financiero Monex como representante común; y los tenedores de títulos de acciones y la Compañía como los fiduciarios en primer y segundo lugar, respectivamente.

De acuerdo con los suplementos de los Programas Fiduciarios, la Compañía y el fiduciario emisor no tienen responsabilidad alguna de pago de las cantidades adeudadas bajo los certificados bursátiles, en caso de que el patrimonio del fideicomiso emisor sea insuficiente para pagar íntegramente las cantidades adeudadas bajo los certificados bursátiles, y los tenedores de dichos certificados no tendrán derecho a reclamar ni al fideicomitente ni al fiduciario emisor el pago de dichas cantidades.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2021 y 2020

El fideicomitente y el fiduciario tienen la obligación de vigilar que el patrimonio del fideicomiso sea suficiente para pagar las cantidades adeudadas.

Al 31 de diciembre de 2021 no hubo emisiones vigentes de programas fiduciarios.

Las emisiones vigentes de los programas fiduciarios al 31 de diciembre de 2020 se detallan a continuación:

31 de diciembre de 2020							
Clave de pizarra	Fideicomiso emisor	Número de títulos	Vencimiento	Tasa de interés (%)	Importe a Costo amortizado	Calificación	Fiduciario
UNFINCB16	F/179866		sep-2022	TIIIE+2.20	\$ 399,218	mxAAAS&P/HRAAA	Banamex
UNFINCB16-2	F/179866		sep-2022	9.47	398,733	mxAAAS&P/HRAAA	Banamex
UNFINCB17	F/180295		mar-2022	TIIIE+2.10	894,985	mxAAAS&P/HRAAA	Banamex
UNFINCB17-2	F/180295		mar-2022	9.62	896,026	mxAAAS&P/HRAAA	Banamex
UNFINCB17-3	F/180406		sep-2022	TIIIE+2.10	2,272,297	mxAAAS&P/HRAAA	Banamex
UNFINCB17-4	F/180406		sep-2022	9.38	<u>900,756</u>	mxAAAS&P/HRAAA	Banamex
Total					5,762,015		
Intereses acumulados (corto plazo)					<u>14,278</u>		
Total de emisiones vigentes e intereses					<u>\$ 5,776,293</u>		

Para los ejercicios que concluyeron el 31 de diciembre de 2021 y 2020, los intereses cargados a resultados por concepto de Instrumentos de deuda ascendieron a \$966,569 y \$1,066,689, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 la liquidación de las emisiones se realizó conforme a las condiciones establecidas en el correspondiente programa de emisión.

#### b Estructuras privadas

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.

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:

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2021 y 2020

---

- Importe emitido: \$2,500,000.
- Tasa anual pactada: TIIE + 280bps.
- 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: TIIE + 200bps.
- 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: TIIE + 200bps.
  - 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 2021 y 2020

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 las estructuras privadas están integradas como sigue:

	31 de diciembre de		Moneda	Vencimiento	Tasa	Tipo
	2021	2020				
Invex	\$2,909,020	\$2,453,202	MXN	21/jun/27	TIIE + 2.00	Cobranza
Santander	2,471,752	2,472,212	MXN	30/jun/27	TIIE + 2.80	Cobranza
CI Banco	<u>2,944,201</u>	<u>-</u>	MXN	22/abr/29	TIIE + 3.50	Cobranza
Subtotal	8,324,973	4,925,414				
Intereses devengados	<u>111,780</u>	<u>9,149</u>				
	<u>\$8,436,753</u>	<u>\$4,934,563</u>				

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, las cesiones de los derechos de cobranza ascienden a \$11,596,642 y \$5,387,612, respectivamente.

La Compañía ha celebrado con Invex un contrato 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.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 la Compañía está en cumplimiento de todas las obligaciones contractuales financieras restrictivas de hacer y no hacer

#### *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 consideran Nivel 2.
- Para la medición del valor razonable se utiliza la información pública disponible a través de proveedores de información financiera tales como Bloomberg y/o Valmer (BMV). 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.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2021 y 2020

- Curvas nominales libres de riesgo.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 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 2021</u>		<u>31 de diciembre de 2020</u>	
	Costo amortizado	Valor razonable	Costo amortizado	Valor razonable
Instrumentos de deuda	\$ 8,436,753	\$ 9,071,211	\$10,710,856	\$10,637,411
Deuda senior	44,537,988	39,485,901	35,049,267	34,957,767

Conciliación pasivos por actividades de financiamiento:

	Saldo al 31/12/2020	Flujos entradas	Flujos salidas	Intereses devengados	Intereses pagados	Efecto Cambiario	Saldo al 31/12/2021
Instrumentos de deuda	\$10,710,856	\$ 3,460,035	\$ (5,789,962)	\$ 966,569	\$ (910,745)	\$ -	\$ 8,436,753
Deuda senior	35,049,266	7,768,537	(127,827)	5,224,046	(4,635,923)	1,259,889	44,537,988
	Saldo al 31/12/2019	Flujos entradas	Flujos salidas	Intereses devengados	Intereses pagados	Efecto Cambiario	Saldo al 31/12/2020
Instrumentos de deuda	\$14,635,572	\$ -	\$ (4,120,923)	\$ 1,300,456	\$ (1,104,249)	\$ -	\$ 10,710,856
Deuda senior	33,631,962	-	(666,519)	3,978,169	(3,762,390)	1,868,044	35,049,266

**Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**  
**Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**  
**31 de diciembre de 2021 y 2020**

**Proveedores y otras cuentas por pagar:**

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 las otras cuentas por pagar están integradas como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Proveedores	\$ 203,332	\$ 417,704
Comisiones por pagar en contrato derivados	33,196	553,029
Provisiones	69,627	22,037
Depósitos en garantía	439,280	354,193
Impuestos y contribuciones por pagar	413,617	406,008
Pasivo por arrendamiento	<u>65,191</u>	<u>54,370</u>
<b>Total a corto plazo</b>	<u><b>1,224,243</b></u>	<u><b>1,807,341</b></u>
Comisiones por pagar en contratos derivados	1,842,036	-
Beneficios a empleados	51,208	36,533
Pasivo por arrendamiento	65,259	114,714
Otras cuentas por pagar	<u>50,379</u>	<u>-</u>
<b>Total a largo plazo</b>	<u><b>2,008,882</b></u>	<u><b>151,247</b></u>
<b>Total de proveedores y otras cuentas por pagar</b>	<u><b>\$ 3,233,125</b></u>	<u><b>\$1,958,588</b></u>

En febrero de 2021, la Compañía contrató instrumentos financieros derivados para la cobertura del Bono 2029 que incluyen el pago de primas con una porción obligatoria hasta el 2025 y una opcional después del 1 de enero de 2026, el saldo pasivo representa la obligación de pago por este concepto y el activo registrado en otros activos a corto y largo plazo los beneficios objetivos por el acceso a estos instrumentos.

*Reforma Laboral*

El 23 de abril de 2021, se publicaron diversas disposiciones en la Ley Federal del Trabajo, Ley del Seguro Social, Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, Código Fiscal de la Federación, Ley del Impuesto Sobre la Renta y Ley del impuesto al Valor Agregado con objeto de regular la subcontratación de personal.

En términos generales, los principales aspectos son: a) prohibir la subcontratación de personal; b) incorporar reglas a la legislación actual que permitan a las personas morales y físicas contratar únicamente servicios especializados o de ejecución de obras especializadas, siempre que no formen parte del objeto social ni de la actividad económica preponderante del beneficiario de los mismos; c) establecer montos máximos para el pago de la PTU, y d) creación del Registro de Prestadoras de Servicios Especializados y Obras Especializadas (REPSE) de la Secretaría del Trabajo y Previsión Social (STPS).

Estas entraron en vigor al día siguiente de su publicación, excepto lo referente a las obligaciones señaladas en materia fiscal las cuales entraron en vigor el 1 de agosto de 2021 y las de la reglamentaria del Apartado B), de la Ley Federal de los Trabajadores al Servicio del Estado que entrarán en vigor en el 2022.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2021 y 2020

El grupo llevó a cabo un análisis sobre la aplicación de estas nuevas disposiciones y se realizaron las siguientes actividades para su adopción:

- i. Transferencia de empleados entre subsidiarias del grupo para la asignación de los empleados de acuerdo con su función en cada entidad.
- ii. Adecuación y actualización de los beneficios laborales, incluyendo los cálculos actuariales de beneficios a largo plazo de los empleados traspasados
- iii. Cambio del objeto social de las subsidiarias que proveerán servicios calificados como especializados y trámite de su alta en el padrón del REPSE.
- iv. Revisión del cumplimiento regulatorio de las disposiciones con los proveedores que presten servicios calificados como especializados.
- v. Revisión y determinación de la participación de los trabajadores en la utilidad corriente y diferida.

Estas actividades no tuvieron un impacto en resultados a nivel consolidado. No existieron posiciones fiscales inciertas derivadas del cumplimiento de las nuevas disposiciones.

#### Nota 14 - Capital contable:

- i. Capital contable

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 el capital contable 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>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Capital fijo Serie "A"	320,000	320,000	\$ 1,000	\$ 1,000
Capital variable Serie "A" *	<u>484,980,000</u>	<u>484,980,000</u>	<u>1,082,892</u>	<u>1,082,892</u>
Total	<u>485,300,000</u>	<u>485,300,000</u>	<u>\$ 1,083,892</u>	<u>\$ 1,083,892</u>

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

- a. El capital social mínimo fijo y la parte variable del capital social de la Sociedad estarán representados por acciones de la Serie "A".
- b. El capital social está integrado por acciones comunes nominativas con un valor nominal de \$3.125 por acción. Todas las acciones están totalmente suscritas y pagadas.
- c. El capital de la Compañía es variable y estará representado por acciones ordinarias registradas de la Serie "A", sin valor nominal. La parte variable del capital accionario es ilimitada. Todas las acciones ordinarias otorgan a sus tenedores derechos igualitarios y conllevarán obligaciones igualitarias.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2021 y 2020

---

- d. 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.

El 30 de abril de 2021, en Asamblea General Ordinaria, los accionistas acordaron pagar un dividendo en acciones de 15,000,000 de acciones de la serie "A" de la porción variable del capital social el 17 de mayo de 2021 (fecha de liquidación). Para efectos de los registros corporativos y contables de la Compañía, se hizo constar que el decreto y pago del dividendo, así como la entrega de las acciones representativas del capital social de la Sociedad, no implicaron un aumento al capital social autorizado de la Compañía, ni implicó un aumento de las acciones suscritas y pagadas. El pago del dividendo fue registrado contablemente como un cargo a la Cuenta de Utilidades acumuladas por la cantidad equivalente al precio de cotización de las acciones en el mercado en la fecha de liquidación de \$23.99 dando un total de \$359,850, así como una disminución de la cuenta de reserva de acciones del fondo de recompra al valor de adquisición de dichas acciones a un costo promedio de \$39.24 dando un total de \$588,533.

En Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 21 de abril de 2021, los Accionistas autorizaron un fondo para la recompra de acciones propias de la Compañía. El fondo opera según lo establece la Ley de Valores y hasta los límites aprobados por el Consejo de Administración. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, se recompraron 27,324,635 y 26,439,503 acciones, respectivamente, el costo asociado a estas recompras fue de \$1,232,369 y \$1,082,924, respectivamente, estos montos se reconocen en la partida Acciones en tesorería del capital contable.

En Asamblea General Anual de Accionistas celebrada el 5 de junio de 2020, los accionistas decidieron aumentar la parte variable del capital social en la cantidad de hasta \$2,520,000 en efectivo a través de la emisión de 140,000,000 nuevas acciones que se ofrecerán a los accionistas de la Compañía en un precio de suscripción de 18.00 pesos por acción y con un valor teórico de 3.125 pesos por acción. La Compañía publicó el aviso de derechos preventivos en el sistema electrónico de la Secretaría de Economía y la Bolsa Mexicana de Valores. La ampliación de capital se constituyó como una contribución de \$437,500 en las acciones del Capital social y \$2,013,403 como prima en suscripción de acciones (Neto de gastos de registro de \$69,097).

En el mes de febrero de 2021, la Compañía contrató instrumentos financieros derivados de cobertura para cubrir la exposición al riesgo cambiario de la Deuda senior con vencimiento en 2029, cuyo costo inicial fue de \$1,970,276 y está siendo amortizado durante el plazo obligatorio y opcional. El monto amortizado durante el ejercicio 2021 fue de \$214,661 registrado como gastos por intereses dentro del estado de resultados (Ver Nota 3q).

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2021 y 2020

---

#### 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).

En 2021 y 2020 la Compañía decretó y pagó \$541,241 y 578,648 de 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 2021. 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 el ejercicio de 2020 la Asamblea General Ordinaria los Accionistas acordaron no pagar dividendos a sus tenedores de acciones.

El 30 de abril de 2021, en Asamblea General Ordinaria los accionistas aprobaron separar \$29,151 de la utilidad consolidada del ejercicio 2020 para aumentar la reserva legal.

Durante el ejercicio 2020 la Asamblea General Ordinaria los accionistas aprobaron no incrementar la reserva legal de la Compañía, ya que la reserva acumulada es mayor al 20% del capital social de la Compañía.

En Asamblea General Ordinaria celebrada el 5 de junio de 2020 los accionistas autorizaron un fondo para recompra de acciones propias. El fondo opera conforme lo establecido en la Ley del Mercado de Valores y con los límites aprobados por el Consejo de Administración. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 se han recomprado 27,324,635 y 26,439,503 acciones, respectivamente, con un costo acumulado de \$1,232,369 y \$1,082,924, respectivamente, que se presentan en el Capital contable en el rubro de Acciones en tesorería.

**Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**  
**Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**  
**31 de diciembre de 2021 y 2020**

---

iv. Utilidad por acción básica y diluida

	2021	2020
Utilidad neta atribuible a:		
Utilidad correspondiente a participación:		
Sujeta a cálculo	\$ 1,494,894	\$ 1,364,019
Utilidad por acción básica y diluida (pesos)	3.29	3.77
Promedio ponderado de acciones utilizadas como denominador	454,978,796	331,384,053

**Nota 15 - Impuesto sobre la renta 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 2021 y 2020 la Compañía registró gastos por ISR de \$367,728 y \$424,447, respectivamente.

El gasto del ISR se analiza a continuación:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
ISR causado	\$ -	\$ 76,556
ISR diferido	<u>367,728</u>	<u>347,891</u>
Total	<u>\$ 367,728</u>	<u>\$424,447</u>

El impuesto diferido reconocido en los otros resultados integrales por concepto de superávit en revaluación de activos medidos a valor razonable y valuación de los IFD de cobertura al 31 de diciembre de 2021 y 2020 asciende a \$974,479 y \$732,401, respectivamente. El ISR causado del ejercicio 2021 considera la amortización de pérdidas fiscales de ejercicios anteriores.

**Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**  
**Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**  
**31 de diciembre de 2021 y 2020**

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

	<b>31 de diciembre de</b>	
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Cuentas por cobrar de arrendamientos	\$2,571,566	\$3,011,470
Inmuebles, mobiliario y equipo	26,902	59,117
Otros activos circulantes y no circulantes	-	(1,808)
Pérdidas fiscales	463,247	376,642
Provisiones del pasivo	<u>346,925</u>	<u>398,658</u>
	<u>3,408,640</u>	<u>3,844,079</u>
Partidas reconocidas en los otros resultados integrales:		
IFD de cobertura	-	196,513
Superávit por revaluación de activos fijos medidos a valor razonable	<u>(979,804)</u>	<u>(1,042,105)</u>
	<u>(979,804)</u>	<u>(845,592)</u>
Activos por impuestos sobre la renta diferidos	<u>\$2,428,836</u>	<u>\$2,998,487</u>

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

	<b>31 de diciembre de</b>	
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Utilidad antes del ISR	\$1,862,622	\$1,788,466
Tasa del ISR por pagar	<u>30%</u>	<u>30%</u>
ISR a la tasa prevista por ley	558,786	536,540
Más (menos) el efecto de las siguientes partidas permanentes en:		
Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto	(237,260)	(138,080)
Ajuste anual por inflación	466,351	458,784
Gastos de financiamiento	22,140	(426,045)
Pérdidas fiscales	(443,550)	(8,108)
Gastos no deducibles	<u>1,261</u>	<u>1,356</u>
ISR reconocido en resultados	<u>\$ 367,728</u>	<u>\$ 424,447</u>

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2021 y 2020

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

	Activo (pasivo) diferido 31 de diciembre de 2021	Incrementos		Disminuciones		Activo (pasivo) diferido 31 de diciembre de 2020	Incrementos		Disminuciones		Activo (pasivo) diferido 1 de enero de 2020
		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	\$ 8,571,888	\$	\$	\$ (1,406,936)	\$	\$ 9,978,824	\$	\$	\$ (802,636)	\$	\$ 10,781,660
Inmuebles, mobiliario y equipo	89,673			(107,383)		197,056			(80,441)		277,497
Comisiones pagadas									(2,459,193)		2,459,193
Otros activos circulantes y no circulantes	-			6,027		(6,027)	41,558				(47,585)
IFD de cobertura	-				(655,042)	655,042		(143,270)			798,312
Superávit por revaluación de activos	(3,266,013)				207,671	(3,473,684)		(75,087)			(3,398,597)
Provisión de pasivos	1,156,416			(231,856)		1,388,272			68,630		1,319,642
	6,551,964			(1,710,148)		8,739,483	41,558	(218,357)	(3,273,840)		12,190,122
Tasa de ISR aplicable	30%		30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
Pérdidas fiscales	463,247	86,605				376,642					
ISR diferido activo	\$ 2,428,836	\$ 86,605		\$ (522,044)	\$ (134,211)	\$ 2,998,487	\$ 12,467	\$ (65,507)	\$ (982,152)	\$ -	\$ 3,657,037

Al 31 de diciembre de 2021 la Compañía reconoció una pérdida fiscal por \$1,544,156 derivada principalmente de la realización de los efectos en el impuesto diferido por los cambios y terminaciones de ciertos contratos de instrumentos de cobertura. Esta pérdida tendrá un beneficio futuro, por lo que se reconoce un impuesto diferido por la cantidad de \$463,247.

#### Reforma fiscal 2022

El 26 de octubre de 2021, el Congreso de la Unión aprobó diversas modificaciones a la Ley del ISR y el Código Fiscal de la Federación (CCF). Con base en la reforma fiscal aplicable para el ejercicio de 2022, que fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el 12 de noviembre de 2021; destacando lo siguiente:

La deducción de cuentas incobrables tratándose de créditos cuya suerte principal sea mayor a 30,000 unidades de inversión podrá realizarse hasta haber agotado las gestiones de cobro o que fue imposible la ejecución de una resolución favorable. En este tema aún existe la mención que el contribuyente puede tener otras situaciones que generen la imposibilidad práctica de cobro.

Los contribuyentes con ingresos acumulables en el ejercicio anterior superiores a \$1,650,490,600 deberán dictaminar sus estados financieros por un contador público registrado en el Servicio de Administración Tributaria (SAT); mientras que sus partes relacionadas residentes en México que no excedan de esos ingresos deberán presentar la declaración con el informe de su situación fiscal.

Las modificaciones mencionadas no tuvieron un impacto la determinación del impuesto del ejercicio 2021.

#### Nota 16 - Información financiera por segmentos:

Los segmentos reportables determinados por la Dirección General se describen a continuación:

Arrendamiento: como se menciona en la Nota 1, la actividad preponderante de la Compañía es otorgar arrendamientos para vehículos automotrices, (incluyendo automóviles, camiones, helicópteros, aviones y embarcaciones) maquinaria, equipo y otros activos de diversas industrias en el sector de mediana empresa.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2021 y 2020

Factoraje Financiero: la Compañía, a través de su negocio de factoraje financiero, proporciona a sus clientes soluciones financieras y de liquidez, adquiriendo o descontando cuentas por cobrar de sus clientes o, en su caso, de los proveedores de sus clientes.

Otros Créditos: incluyen el otorgamiento de crédito automotriz para la adquisición de vehículos nuevos o usados para personas físicas y morales y otros créditos para el financiamiento de capital de trabajo, adquisición de otros bienes de capital, inversión en proyectos de infraestructura y los créditos generados por el plan de apoyo.

La actividad preponderante de la Compañía es otorgar arrendamientos para vehículos automotrices, maquinaria y equipo, entre otros; además genera como actividades complementarias la operación de factoraje, operaciones de crédito automotriz y crédito simple.

Con base en lo anterior, la Compañía identifica como segmentos operativos representativos para incluir en sus estados financieros, el segmento de arrendamiento, factoraje y Otros préstamos para proporcionar un análisis de sus activos, pasivos y resultados.

El principal indicador que la Compañía utiliza para la toma de decisiones es el Margen Financiero Bruto de cada uno de sus segmentos.

A continuación se encuentran los activos y pasivos principales por segmento de la Compañía:

	31 de diciembre de 2021			Total
	Arrendamiento	Factoraje	Otros créditos	
<b>Activos</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 4,182,623	\$ 63,255	\$ 132,289	\$ 4,378,167
Cuentas y documentos por cobrar - Neto	48,362,631	1,026,151	21,825,772	71,214,554
Instrumentos financieros derivados	7,107,146	-	-	7,107,146
Activos no circulantes mantenidos para la venta	1,483,877	-	376,882	1,860,759
Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto	5,612,005	14,517	305,486	5,932,008
Propiedades de inversión	925,785	-	-	925,785
Activos intangibles	158,738	3,365	70,817	232,920
Impuestos diferidos	1,686,905	33,657	708,274	2,428,836
Otros activos	<u>673,949</u>	<u>16,393</u>	<u>344,963</u>	<u>1,035,305</u>
	<u>\$ 70,193,659</u>	<u>\$ 1,157,338</u>	<u>\$ 23,764,483</u>	<u>\$ 95,115,480</u>

	31 de diciembre de 2021			Total
	Arrendamiento	Factoraje	Otros créditos	
<b>Pasivo</b>				
Préstamos bancarios	\$ 5,210,415	\$ 1,139,836	\$ 16,897,566	\$ 23,247,817
Instrumentos de deuda	8,436,753	-	-	8,436,753
Deuda senior	38,129,483	-	6,408,505	44,537,988
Proveedores y otras cuentas por pagar	818,432	18,409	387,402	1,224,243
Instrumentos financieros derivados	2,800,606	-	-	2,800,606
Otras cuentas por pagar	<u>2,008,882</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,008,882</u>
	<u>\$ 57,404,571</u>	<u>\$ 1,158,245</u>	<u>\$ 23,693,473</u>	<u>\$ 82,256,289</u>

	31 de diciembre de 2020			Total
	Arrendamiento	Factoraje	Otros créditos	
<b>Activos</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 3,445,505	\$ 83,398	\$ 141,380	\$ 3,670,283
Cuentas y documentos por cobrar - Neto	46,378,852	1,262,562	14,946,311	62,587,725
Instrumentos financieros derivados	5,521,075	-	-	5,521,075
Activos no circulantes mantenidos para la venta	1,359,283	-	376,882	1,736,165
Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto	6,153,894	37,504	386,415	6,577,812
Propiedades de inversión	745,271	-	-	745,271
Activos intangibles	118,648	3,628	37,376	159,652
Impuestos diferidos	2,228,376	68,133	701,979	2,998,488
Otros activos	<u>1,087,485</u>	<u>33,250</u>	<u>342,577</u>	<u>1,463,311</u>
	<u>\$ 67,038,389</u>	<u>\$ 1,488,475</u>	<u>\$ 16,932,920</u>	<u>\$ 85,459,784</u>

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2021 y 2020

	31 de diciembre de 2020			Total
	Arrendamiento	Factoraje	Otros créditos	
<b>Pasivo</b>				
Préstamos bancarios	\$ 7,398,887	\$ 1,600,696	\$ 10,737,848	\$ 19,737,430
Instrumentos de deuda	10,710,856	-	-	10,710,856
Deuda senior	29,783,661	-	5,265,605	35,049,266
Proveedores y otras cuentas por pagar	1,807,341	-	-	1,807,341
Instrumentos financieros derivados	4,695,255	-	-	4,695,255
Otras cuentas por pagar	112,402	3,437	35,409	151,246
	<u>\$ 54,508,402</u>	<u>\$ 1,604,133</u>	<u>\$ 16,038,862</u>	<u>\$ 72,151,394</u>

Dado que la Administración considera que la información usual para las partes interesadas es el margen bruto, al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la información respectiva es la siguiente:

	Ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2021			Total
	Arrendamiento	Factoraje	Otros créditos	
Ingresos financieros	\$ 8,523,042	\$ 323,811	\$ 2,831,082	\$ 11,667,935
Gastos financieros	(5,614,621)	(102,780)	(2,089,072)	(7,806,473)
Estimación de deterioro de cuentas y documentos por cobrar	(112,770)	(176,555)	(324,165)	(613,490)
	<u>\$ 2,795,651</u>	<u>\$ 44,476</u>	<u>\$ 417,845</u>	<u>\$ 3,247,972</u>
	Ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2020			Total
	Arrendamiento	Factoraje	Otros créditos	
Ingresos financieros	\$ 8,760,556	\$ 373,289	\$ 1,959,726	\$ 11,093,571
Gastos financieros	(5,425,904)	(244,976)	(1,357,613)	(7,028,493)
Estimación de deterioro de cuentas y documentos por cobrar	(1,072,202)	(121,071)	(239,720)	(1,432,993)
	<u>\$ 2,262,450</u>	<u>\$ 7,242</u>	<u>\$ 362,393</u>	<u>\$ 2,632,085</u>

#### Nota 17 - Operaciones con partes relacionadas:

Los saldos principales con las partes relacionadas al 31 de diciembre de 2021 y 2020 se integran como sigue:

	31 de diciembre de	
	2021	2020
<u>Préstamos comerciales por cobrar</u>		
Partes relacionadas:		
Administradora Bríos, S. A. de C. V. <sup>1</sup>	<u>\$ 635,506</u>	<u>\$ 534,201</u>
Estimación de deterioro de cuentas por cobrar	<u>5,461</u>	<u>7,116</u>
Préstamos comerciales - Neto	<u>\$ 630,045</u>	<u>\$ 527,085</u>

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 24 y 48 meses, respectivamente.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2021 y 2020

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Cuentas por pagar:</b>		
Partes relacionadas:		
Administradora Bríos, S. A. de C. V. <sup>2</sup>	\$ _____ -	\$ <u>6.600</u>
Total	\$ _____ -	\$ <u>6.600</u>

Las operaciones durante los periodos que concluyeron el 31 de diciembre de 2021 y 2020, fueron las siguientes:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Ingresos</u>		
Partes relacionadas:		
Administradora Bríos, S. A. de C. V. <sup>1</sup>	\$ <u>61,369</u>	\$ <u>58,875</u>
<u>Egresos</u>		
Parte relacionada:		
Administradora Bríos, S. A. de C. V. <sup>2</sup>	\$ 11,379	\$ 11,379
Donaciones <sup>3</sup>	<u>36,821</u>	<u>21,696</u>
Total de gastos	\$ <u>48,200</u>	\$ <u>33,075</u>

- <sup>1</sup> La Compañía ha otorgado contratos de crédito simple cobrando ingreso por intereses.
- <sup>2</sup> La Compañía tiene contratos de servicios administrativos con Administradora Bríos, S. A. de C. V., que presta servicios de asesoría.
- <sup>3</sup> La Compañía ha otorgado a una organización no lucrativa varias donaciones para Fundación Unifin, A. C.

En agosto de 2020 la Compañía adquirió Unifin Servicios Administrativos, S. A. de C. V. y Unifin Administración Corporativa, S. A. de C. V. (UAC).

### Compensación de los consejeros relevantes

En 2021 y 2020 el importe total pagado a los ejecutivos clave de la Compañía ascendió a \$184,946 y \$146,173, 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.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2021 y 2020

---

La Asamblea General de Accionistas Ordinaria determina los emolumentos por pagar a los consejeros por los servicios prestados a la Compañía en ese carácter. La Asamblea General de Accionistas Anual Ordinaria y Extraordinaria se llevó a cabo el 30 de abril de 2021 y el 5 de junio de 2020 se aprobó pagar a cada uno de los consejeros independientes del Consejo de Administración y al Secretario del Consejo no miembro, la cantidad de \$70 por cada una de las sesiones del Consejo a las que asistan, así como la cantidad de \$70 al Presidente del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias y el importe de \$35 a los miembros de ese Comité, por cada una de las sesiones del Comité a las que asistan.

#### **Nota 18 - Eventos subsecuentes:**

##### *Conflicto entre Rusia y Ucrania*

Durante el mes de febrero de 2022, Vladímir Putin, presidente de Rusia, ordenó el ataque a la región de Donbás con el que abrió las hostilidades contra Ucrania. Dicho conflicto ha desarrollado incertidumbre a nivel internacional pues podría detonar entre muchos aspectos los siguientes:

1. Participación de Estados Unidos.
2. Movimientos a las economías internacionales y la de nuestro país.
3. Movimientos al alza en el petróleo y productos básicos.

Se han impuesto sanciones a Rusia por los Estados Unidos de América, el Reino Unido, la Unión Europea y otros países. Es probable que estas sanciones se incrementen, así como se establezcan otras medidas en el corto plazo. Se espera que estas sanciones puedan tener un impacto global significativo en el crecimiento económico, en los mercados financieros y en las tasas de interés.

A nivel nacional, podría haber potenciales impactos en inflación, finanzas públicas y mercados financieros. El precio al alza en el precio del petróleo podría beneficiar a las finanzas públicas a pesar de los subsidios otorgados a la gasolina. Diversos analistas indican que el tamaño de las economías de Rusia y Ucrania no son lo suficientemente grandes en términos de comercio y flujos financieros como para que tengan una repercusión importante; sin embargo, la Compañía ha decidido mantenerse al tanto de cualquier movimiento que pudiera afectar directa o indirectamente a la misma.

El impacto en los estados financieros de la Compañía por este evento se espera que sean poco significativas; sin embargo, una escalada del conflicto podría conducir a un riesgo mayor si se extiende más allá de estos países.

##### *Financiamientos*

El 25 de enero de 2022 firmamos un contrato de crédito con Société de Promotion et de Participation Pour la Coopération Économique, S. A. (Proparco), por un monto principal de hasta Dls.65,000. La línea fue dispuesta el 7 de febrero de 2022 y se pagará mediante amortizaciones trimestrales hasta su vencimiento en marzo 2027.

El 3 de febrero de 2022, la Compañía firmó un crédito con Keb Hana por \$50,000 con intereses pagaderos mensualmente hasta su vencimiento en febrero 2023.

El 23 de febrero de 2022, la CNBV mediante oficio número 153/2622/2022, autorizó la oferta pública de Certificados Bursátiles Fiduciarios ordinarios emitidos a tasa variable con la clave de pizarra "UNIFIN

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2021 y 2020

---

00122" al amparo del Programa correspondiente por un monto de hasta \$3,000,000 y vencerán en febrero de 2023.

#### *Recompras de deuda senior*

Durante el primer trimestre de 2022, la Compañía realizó redenciones por Dls.49,751 de notas senior de la siguiente manera:

<b>Deuda senior</b>	<b>Saldo al 31 de diciembre 2021</b>	<b>Monto de redención USD</b>	<b>Saldo final</b>
2025	\$ 391,525	\$ 10,556	\$ 380,969
2026	291,467	2,400	289,067
2028	423,241	20,045	403,196
2029	<u>527,348</u>	<u>16,750</u>	<u>510,598</u>
	<u>\$ 1,633,581</u>	<u>\$ 49,751</u>	<u>\$ 1,583,830</u>

**Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**  
Estados Financieros Consolidados  
31 de diciembre de 2020 y 2019



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

## Índice

31 de diciembre de 2020 y 2019

---

<b>Contenido</b>	<b>Página</b>
Informe de los Auditores Independientes .....	1 a 7
Estados financieros consolidados:	
Estados de Situación Financiera Consolidado .....	8
Estados de Resultados Consolidado .....	9
Estados de Otros Resultados Integrales Consolidado .....	10
Estados de Cambios en el Capital Contable Consolidado .....	11
Estados de Flujos de Efectivo Consolidado.....	12
Notas sobre los Estados Financieros Consolidados .....	13 a 86





## **Informe de los Auditores Independientes**

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 (la Compañía), que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2020 y los estados consolidados de resultados, 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 a 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 2020 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 emitidas por el International Accounting Standards Board (NIIF).

### **Fundamento de la Opinión**

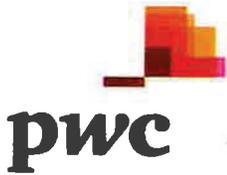
Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades de los Auditores en relación con la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados" 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 con 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.



<b>Cuestión clave de la auditoría</b>	<b>Cómo nuestra auditoría abordó la cuestión</b>
<p><b>Valuación de instrumentos financieros derivados</b></p> <p>Como se menciona en las Notas 3d. y 6 la Compañía celebra operaciones con instrumentos financieros derivados (IFD) con fines de cobertura en: Swaps de tasas de interés, Swaps de divisas y opciones. Los IFD activos ascienden a \$5,521,074 miles de pesos y representan el 6.46% de los activos totales. Los IFD pasivos ascienden a \$4,695,254 miles de pesos y representan el 6.51% de los pasivos totales. La mayor parte de estas operaciones se llevan a cabo fuera de mercados de valores organizados ('over-the-counter market') y son de tipo básico o estándar, es decir, carecen de características complejas ('plain vanilla'). Sus contrapartes son principalmente casas de bolsa e instituciones bancarias nacionales e internacionales con contratos de garantías financieras ejecutables en efectivo y determinadas de forma diaria.</p> <p>Nos hemos enfocado en este rubro en nuestra auditoría debido principalmente a la significatividad del valor en libros de los IFD y porque la Administración utiliza su juicio para la determinación de su valor razonable y de los supuestos clave utilizados en dichos modelos, ya que estos instrumentos se negocian fuera de mercados de valores organizados.</p> <p>En particular, concentramos nuestros esfuerzos de auditoría en el modelo y los supuestos clave utilizados para la valuación de los IFD: i) curvas de tipo de interés, y ii) curvas de tipo de cambio de divisas.</p>	<p><b>Como parte de nuestra auditoría realizamos los siguientes procedimientos:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Consideramos el diseño y funcionamiento de los controles implementados por la Administración en el proceso de valuación, incluyendo los supuestos y modelos utilizados. En particular, consideramos los controles clave relacionados con la obtención de datos y supuestos clave de mercado para los modelos de valuación.</li><li>• Cotejamos las curvas de tipo de interés y curvas de tipo de cambio de divisas con los datos obtenidos de fuentes independientes de mercado.</li><li>• Con el apoyo de nuestros expertos en valuación, confirmamos que el modelo de valuación utilizado por la Compañía es comúnmente aceptado para este tipo de instrumentos.</li><li>• Asimismo, determinamos de manera independiente el valor razonable de una muestra de IFD utilizando los modelos de valuación comúnmente aceptados en la industria y tomando datos de fuentes de mercado y los cotejamos con los valores determinados por la Administración.</li></ul>
<p><b>Determinación de la estimación para pérdidas crediticias esperadas</b></p> <p>Como se menciona en la Nota 5 sobre los estados financieros, las cuentas por cobrar de la Compañía se clasifican en: Arrendamiento, Factoraje y Crédito. La recuperabilidad de estas cuentas se evalúa periódicamente reconociendo las estimaciones para pérdidas crediticias esperadas basadas en un modelo, que implica identificar para cada tipo de cliente la fase de riesgo (determinada con base en el comportamiento de sus pagos), la exposición al incumplimiento (montos exigibles netos de los porcentajes cubiertos por las garantías recibidas de los clientes a la fecha del estado de situación finan-</p>	<p><b>Como parte de nuestra auditoría realizamos los siguientes procedimientos:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Evaluamos y consideramos las políticas y procedimientos para determinar la estimación para pérdidas crediticias esperadas comparándolas con las prácticas habituales de la industria.</li><li>• Cotejamos, para una muestra de las cuentas por cobrar, su fase de riesgo y calificación con base en el tipo de producto, de persona, días de atraso y comportamiento de pago.</li></ul>



<p>ciera consolidado), la probabilidad de incumplimiento y la severidad de la pérdida.</p> <p>Para estimar la probabilidad de incumplimiento, la Compañía califica las cuentas por cobrar con base en el comportamiento de sus pagos, considerando tipo de producto, de persona y días de atraso. Asimismo, para estimar la severidad de la pérdida se consideran tipo de producto, de persona y existencia de litigios a la fecha de calificación.</p> <p>Nos hemos enfocado en este rubro en nuestra auditoría debido principalmente a la significatividad del valor en libros de las cuentas por cobrar y de la estimación para pérdidas crediticias esperadas relacionada (\$65,124,986 y \$2,537,261, al 31 de diciembre de 2020, respectivamente), así como al incremento que tuvo dicha estimación ocasionado principalmente por el aumento en los atrasos de pago de clientes que se vieron afectados por la reducción en su actividad comercial originada por la pandemia del COVID-19 en México y porque esta estimación requiere aplicar juicios por parte de la Administración.</p> <p>En particular concentramos nuestros esfuerzos de auditoría en: i) la probabilidad de incumplimiento y los escenarios económicos prospectivos desarrollados para estimarla y las variables macroeconómicas consideradas: a) indicador global de la actividad económica, b) índice nacional de precios al consumidor y c) producto interno bruto y ii) la severidad de la pérdida.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Evaluamos los porcentajes de probabilidad de incumplimiento y severidad de la pérdida aplicados a los saldos de las diferentes calificaciones de crédito para determinar la estimación para pérdidas crediticias esperadas, considerando las tendencias históricas de la relación de saldos no recuperados en cada categoría obtenidos de los registros contables auditados de años anteriores.</li><li>• Evaluamos los escenarios económicos prospectivos desarrollados para estimar la probabilidad de incumplimiento considerando información histórica y proyectada y comparando las variables macroeconómicas consideradas con fuentes públicas reconocidas en la industria y su correlación histórica con la probabilidad de incumplimiento pasada.</li><li>• Mediante pruebas selectivas, evaluamos los datos de entrada clave, de la siguiente manera:  Montos exigibles a la fecha, que recalculamos considerando el monto original del crédito obtenido del contrato y los cobros recibidos según los depósitos en el estado de cuenta de la Compañía.<ul style="list-style-type: none"><li>- Tipo de persona y tipo de producto que hemos cotejado contra los contratos con los clientes.</li><li>- Días de atraso que hemos recalculado considerando la tabla de amortizaciones según el contrato y la última fecha de cobros vencidos, obtenido de los estados de cuenta de la Compañía.</li><li>- El comportamiento de los pagos por tipo de producto y tipo de persona los cotejamos con los estados de cuenta y los pagos realizados.</li><li>- Porcentajes cubiertos por las garantías de los créditos, que hemos comparado contra el porcentaje establecido en el contrato de crédito.</li><li>- La existencia de litigios a la fecha de</li></ul></li></ul>
---	--

<p><b>Valuación del Equipo Marítimo</b></p> <p>Como se menciona en la Nota 9 sobre los estados financieros, la Compañía adquirió en 2019 una plataforma semisumergible para perforación en aguas profundas y someras con la intención de otorgarla en arrendamiento. Este activo se clasificó como Equipo Marítimo y se valúa a su valor razonable con base en valuaciones periódicas proporcionadas por un valuador externo.</p> <p>Nos hemos enfocado en esta partida en nuestra auditoría debido, principalmente, a la significatividad del valor en libros del Equipo Marítimo por \$5,126,138 al 31 de diciembre de 2020, registrado dentro del rubro de Inmuebles, mobiliario y equipo del estado de situación financiera y, porque la determinación de su valor razonable requiere el uso de juicios por parte de la Administración.</p> <p>En particular, concentramos nuestros esfuerzos de auditoría en las metodologías de valuación aplicadas y los supuestos significativos utilizados: i) para ciertos componentes en los que no existen valores de mercado disponibles se consideró el costo de reproducción de un activo similar y una vida útil estimada y ii) para aquellos componentes en los que existen valores de mercado disponibles se consideraron precios de oferta de activos similares en venta y factores de homologación y ajuste aplicados a los mismos.</p>	<p>la calificación que hemos cotejado contra la confirmación obtenida del área legal de la Compañía.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Con apoyo de nuestro equipo de especialistas reprocesamos de manera independiente, para una muestra de cuentas por cobrar, el cálculo de la estimación para pérdidas crediticias esperadas con base a los datos antes indicados.</li> </ul> <p><b>Como parte de nuestra auditoría realizamos los siguientes procedimientos:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Evaluamos y consideramos las políticas y procedimientos de la Administración para determinar el valor razonable del Equipo Marítimo.</li> <li>• Con apoyo de nuestro equipo de expertos:             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Comparamos las metodologías utilizadas por el valuador externo de la Compañía para los diferentes componentes con las utilizadas en la industria para este tipo de activos.</li> <li>- Evaluamos los supuestos clave de la siguiente manera:                 <ul style="list-style-type: none"> <li>i. Costo de reproducción de un activo similar, cotejándolo con información proporcionada por agencias especializadas en la industria y la vida útil considerada para estimar su depreciación, comparándola con las vidas útiles de activos similares en el mercado.</li> <li>ii. Precios de oferta de activos similares en venta, cotejándolos con precios de transacciones de activos similares en el mercado y los factores de homologación y ajuste, cotejándolos con los factores utilizados comúnmente en la industria.</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>
---	--



### **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) y el Informe Anual presentado a los accionistas (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 expresaremos 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.

PricewaterhouseCoopers, S.C.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Nicolás Germán Ramírez', written over a horizontal line.

C.P.C. Nicolás Germán Ramírez  
Socio de Auditoría

Ciudad de México, a 22 de abril de 2021



**Unfin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**  
**Estados de Situación Financiera Consolidado**  
**31 de diciembre de 2020 y 2019**

Miles de pesos mexicanos

	2020	2019
<b>Activo</b>		
ACTIVO CIRCULANTE:		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 4)	\$ 3,670,283	\$ 3,831,330
Cuentas y documentos por cobrar - Neto (Nota 5)	29,566,707	27,797,479
Instrumentos financieros derivados (Nota 6)	494,895	66,176
Otros activos circulantes (Nota 7)	301,380	97,134
Impuesto sobre la renta por recuperar (Nota 16)	<u>697,150</u>	<u>634,663</u>
<b>Total del activo circulante</b>	<u>34,730,415</u>	<u>32,426,782</u>
Activos no circulantes mantenidos para su venta (Nota 8)	1,736,165	1,384,358
ACTIVO NO CIRCULANTE:		
Cuentas y documentos por cobrar - Neto (Nota 5)	33,021,018	29,513,381
Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto (Nota 9)	6,577,812	6,435,531
Propiedades de inversión (Nota 10)	745,271	250,190
Activos intangibles (Nota 11)	159,652	110,054
Instrumentos financieros derivados (Nota 6)	5,026,179	4,909,667
Impuestos diferidos (Nota 16)	2,998,487	3,657,037
Otros activos no circulantes (Nota 7)	<u>464,783</u>	<u>93,308</u>
<b>Suma el activo no circulante</b>	<u>48,993,202</u>	<u>44,969,168</u>
<b>Suma el activo</b>	<u>\$ 85,459,782</u>	<u>\$ 78,780,308</u>
<b>Pasivo y Capital Contable</b>		
PASIVO A CORTO PLAZO:		
Préstamos bancarios (Nota 12)	\$ 15,839,144	\$ 8,432,249
Instrumentos de deuda (Nota 13)	4,736,605	4,437,736
Deuda senior (Nota 13)	751,793	1,020,712
Proveedores y otras cuentas por pagar (Nota 14)	1,807,341	1,816,870
Instrumentos financieros derivados (Nota 6)	<u>1,825,621</u>	<u>1,330,321</u>
<b>Total pasivo a corto plazo</b>	<u>24,960,504</u>	<u>17,037,888</u>
PASIVO A LARGO PLAZO:		
Préstamos bancarios (Nota 12)	3,898,286	6,234,794
Instrumentos de deuda (Nota 13)	5,974,251	10,197,836
Deuda senior (Nota 13)	34,297,473	32,611,250
Instrumentos financieros derivados (Nota 6)	2,869,633	1,645,988
Otras cuentas por pagar	<u>151,247</u>	<u>153,280</u>
<b>Suma el pasivo a largo plazo</b>	<u>47,190,890</u>	<u>50,843,148</u>
<b>Suma el pasivo</b>	<u>72,151,394</u>	<u>67,881,036</u>
CAPITAL CONTABLE:		
Capital social (Nota 15)	1,083,892	958,242
Prima en suscripción de acciones (Nota 15)	3,949,303	1,935,900
Reserva legal	274,062	274,062
Acciones en tesorería (Nota 15)	(1,082,924)	(1,325,054)
Bono perpetuo (Nota 15)	4,531,330	4,531,330
Utilidades acumuladas	4,455,852	3,670,481
Instrumentos financieros derivados de cobertura (Nota 6)	(2,133,188)	(1,524,723)
Superávit por revaluación de activos (Nota 9)	2,431,595	2,379,034
Reserva por inversión en subsidiaria (Nota 2c)	<u>(201,534)</u>	<u>-</u>
<b>Total del capital contable</b>	<u>13,308,388</u>	<u>10,899,272</u>
<b>Total del pasivo y capital contable</b>	<u>\$ 85,459,782</u>	<u>\$ 78,780,308</u>

  
 Lic. Sergio José Camacho Carmona  
 Director General

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

  
 C.P. Luis Xavier Castro López  
 Contralor Corporativo

**Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**  
**Estados de Resultados Consolidado**  
**Año que terminó el 31 de diciembre de 2020 y 2019**

*Miles de pesos mexicanos, excepto la utilidad por acción*

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Intereses obtenidos por arrendamiento (Nota 3p.)	\$ 8,547,857	\$ 8,109,566
Intereses obtenidos por factoraje (Nota 3p.)	373,289	656,137
Intereses obtenidos por préstamos para autos (Nota 3p.)	437,164	459,540
Intereses de otros créditos (Nota 3p.)	1,522,562	1,332,200
Otros beneficios por arrendamiento (Nota 3p.)	<u>212,699</u>	<u>204,365</u>
<b>Total de ingresos</b>	<b><u>11,093,571</u></b>	<b><u>10,761,808</u></b>
Gastos por intereses (Notas 12 y 13)	7,028,493	6,945,341
Estimación de deterioro de cuentas y documentos por cobrar (Notas 3b. y 5)	<u>1,432,993</u>	<u>427,679</u>
<b>Total de costos</b>	<b><u>8,461,486</u></b>	<b><u>7,373,020</u></b>
<b>Margen bruto</b>	<b><u>2,632,085</u></b>	<b><u>3,388,788</u></b>
Pérdida por baja de activos financieros a costo amortizado	50,290	7,340
Utilidad cambiaria	(2,856,636)	(1,333,425)
Pérdida cambiaria	2,288,464	1,176,413
Intereses por inversiones y comisiones	(252,040)	(390,532)
Otros gastos (productos)	(82,148)	19,596
Gastos de administración y promoción	<u>1,733,533</u>	<u>1,539,922</u>
	<u>881,463</u>	<u>1,019,314</u>
Utilidades antes de resultados de compañías asociadas	1,750,622	2,369,474
Resultados de compañías asociadas	<u>37,844</u>	<u>33,614</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	1,788,466	2,403,088
Gastos por impuesto sobre la renta (Nota 16)	<u>424,447</u>	<u>454,067</u>
Utilidad neta consolidada	<u>\$ 1,364,019</u>	<u>\$ 1,949,021</u>
Utilidad por acción básica y diluida	<u>\$ 3.77</u>	<u>\$ 5.97</u>

  
 Lic. Sergio José Camacho Carmona  
 Director General

  
 C.P. Sergio Manuel Cancino Rodríguez  
 Director General de Administración

  
 C.P. Luis Xavier Castro López  
 Contralor Corporativo y Finanzas

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

Estados de Otros Resultados Integrales Consolidado

Año que terminó el 31 de diciembre de 2020 y 2019

Miles de pesos mexicanos

	2020	2019
Utilidad neta consolidada	\$ 1,364,019	\$ 1,949,021
Partidas que pueden ser reclasificadas a resultados:		
Cambios en la porción efectiva del valor de la cobertura de flujos de efectivo (Nota 6)	(565,444)	(941,833)
Impuesto sobre la renta diferido asociado a la valuación de algunos IFD de cobertura (Nota 16)	<u>(42,981)</u>	<u>(37,511)</u>
	(608,425)	(979,344)
Partidas que no pueden ser reclasificadas a resultados:		
Superávit por revaluación de activos - (Nota 9)	75,086	3,398,613
Impuesto sobre la renta asociado a estas partidas (Nota 16)	<u>(22,525)</u>	<u>(1,019,579)</u>
	52,561	2,379,034
Otro resultado integral del ejercicio - Neto de impuestos	<u>(555,864)</u>	<u>1,399,690</u>
Resultado integral total del periodo	<u>\$ 808,155</u>	<u>\$ 3,348,711</u>

  
Lic. Sergio José Camacho Carmona  
Director General

  
C.P. Sergio Manuel Cancino Rodríguez  
Director General de Administración

  
C.P. Luis Xavier Castro López  
Contralor Corporativo y Finanzas

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

## Estados de Cambios en el Capital Contable Consolidado

### Año que terminó el 31 de diciembre de 2020 y 2019

Miles de pesos mexicanos

	Capital contable									
	Capital social	Prima en suscripción de acciones	Reserva legal	Acciones en tesorería	Bono perpetuo	Utilidades acumuladas	Instrumentos financieros derivados de cobertura	Superávit por revaluación de activos	Reserva por inversión en Subsidiarias	Capital contable
Saldo al 1 de enero de 2019	\$ 958,242	\$ 1,935,900	\$ 274,062	\$ -	\$ 4,531,330	\$ 2,471,295	\$ (545,379)	\$ -	\$ -	\$ 9,625,450
Transacciones con los accionistas en su capacidad de accionistas:										
Recompra de acciones	-	-	-	(1,325,054)	-	-	-	-	-	(1,325,054)
Decreto de dividendo a los tenedores de Bono perpetuo	-	-	-	-	-	(420,868)	-	-	-	(420,868)
Decretos de dividendos	-	-	-	(1,325,054)	-	(328,967)	-	-	-	(328,967)
Transacciones distintas de los accionistas:										
Pérdida en derivados de cobertura de flujos de efectivo	-	-	-	-	-	(749,835)	-	-	-	(2,074,889)
Superávit por revaluación neto de Impuestos	-	-	-	-	-	-	(979,344)	2,379,034	-	(979,344)
Utilidad neta consolidada	-	-	-	-	-	1,949,021	-	2,379,034	-	2,379,034
Saldo al 31 de diciembre de 2019	958,242	1,935,900	274,062	\$ (1,325,054)	4,531,330	3,670,481	(1,524,723)	2,379,034	-	10,899,272
Transacciones con los accionistas en su capacidad de accionistas:										
Recompra de acciones	(311,850)	-	-	(69,720)	-	-	-	-	-	(69,720)
Cancelación de acciones	437,500	2,013,403	-	311,850	-	-	-	-	-	2,450,903
Emisión de acciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Decreto de dividendo a los tenedores de Bono perpetuo	-	-	-	-	-	(578,648)	-	-	-	(578,648)
Decretos de dividendos	-	-	-	242,130	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2020	1,083,892	3,949,303	274,062	\$ (1,082,924)	4,531,330	4,455,652	(2,133,186)	2,431,595	(201,534)	\$ 13,308,388
Transacciones distintas de los accionistas:										
Pérdida en derivados de cobertura de flujos de efectivo	-	-	-	-	-	-	(608,465)	-	-	(608,465)
Superávit por revaluación neto de impuestos	-	-	-	-	-	-	-	52,561	(201,534)	52,561
Reserva por inversión en subsidiarias	-	-	-	-	-	1,364,019	-	-	-	1,364,019
Utilidad neta consolidada	-	-	-	-	-	1,364,019	-	52,561	(201,534)	606,581

Saldo al 31 de diciembre de 2020

  
 Lic. Sergio José Camacho Carmona  
 Director General

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

  
 C.P. Luis Xavier Castro López  
 Contralor Corporativo

# Unfin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

## Estados de Flujos de Efectivo Consolidado

Año que terminó el 31 de diciembre de 2020 y 2019

Miles de pesos mexicanos

	2020	2019
Utilidad neta	\$ 1,364,019	\$ 1,949,021
Ajustes para la conciliación de la utilidad neta y el efectivo generado por (usado en) actividades de operación:		
Depreciación y amortización	253,702	162,792
Estimación para cuentas de cobro dudoso (Nota 5)	1,432,993	427,679
Gasto por impuesto sobre la renta (Nota 16)	424,447	445,623
Utilidad por intereses	(10,880,871)	(10,557,445)
Gastos por intereses	7,028,492	6,945,341
Utilidad cambiaria	(2,856,636)	(1,333,425)
Pérdida cambiaria	2,288,464	1,176,413
Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros derivados de negociación	<u>186,950</u>	<u>(129,278)</u>
	<u>(758,440)</u>	<u>(913,279)</u>
<b>Actividades de operación</b>		
Cambios en:		
Cuentas y documentos por cobrar - Neto	(5,830,365)	(12,488,695)
Otros activos no circulantes	(17,825)	432,311
Instrumentos financieros derivados	4,684,511	821,474
Proveedores	(1,174,639)	584,769
Intereses pagados	(6,728,770)	(6,455,273)
Intereses cobrados	10,295,141	9,679,050
Activos no circulantes mantenidos para su venta	68,218	(638,500)
Impuesto sobre la renta pagado	<u>(516,016)</u>	<u>(958,183)</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	<u>780,255</u>	<u>(9,023,047)</u>
<b>Actividades de inversión</b>		
Pagos por adquisición de inmuebles, maquinaria y equipo	(977,767)	(2,207,510)
Pagos por adquisición de bienes intangibles	(49,599)	(20,143)
Adquisición de inversiones bajo el método de participación (Nota 7)	<u>(370,380)</u>	<u>-</u>
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	<u>(1,397,746)</u>	<u>(2,227,653)</u>
<b>Actividades de financiamiento</b>		
Pagos por acciones recompradas (Nota 15)	(69,720)	(1,325,054)
Obtención de préstamos bancarios (Nota 12)	15,347,378	14,582,865
Pago de préstamos bancarios (Nota 12)	(10,858,733)	(12,226,423)
Recursos obtenidos en emisión de Instrumentos de deuda (Nota 13)	-	2,750,000
Pago de Instrumentos de deuda (Nota 13)	(4,120,923)	(3,527,127)
Recursos obtenidos por la colocación de deuda senior (Nota 13)	-	12,357,914
Pago de deuda senior (nota 13)	(666,519)	-
Dividendos pagados en efectivo (Nota 15)	(578,648)	(749,836)
Pagos por arrendamiento de oficinas (Nota 9)	(55,690)	(61,370)
Emisión de acciones	<u>2,200,903</u>	<u>-</u>
Flujos de efectivo generado en actividades de financiamiento	<u>1,198,048</u>	<u>11,800,969</u>
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(177,882)	(363,010)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	<u>3,831,330</u>	<u>4,282,274</u>
Efecto de variación de tipo de cambio en efectivo y equivalentes durante el periodo	<u>16,835</u>	<u>(87,934)</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo (Nota 4)	<u>\$ 3,670,283</u>	<u>\$ 3,831,330</u>

Lic. Sergio José Camacho Carmona  
Director General

C.P. Sergio Manuel Cancino Rodríguez  
Director General de Administración

C.P. Luis Xavier Castro López  
Contralor Corporativo y Finanzas

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2020 y 2019

---

*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 (anteriormente Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada) (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, Col. Polanco III Sección, 11550, en la Ciudad de México.

La última parte controladora de la Compañía pertenece a un grupo de personas físicas que tienen directa o indirectamente el 51.60% de la tenencia accionaria de la Compañía y el porcentaje restante pertenece al público inversionista.

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 de garantía, obtener préstamos, garantizar obligaciones mediante cualquier garantía, y la emisión, suscripción, aceptación, endoso, enajenación, descuento y prenda de toda clase de títulos de crédito.

El 22 de mayo de 2015 la Compañía emitió su Oferta Pública Inicial en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV), y para fines internacionales realizó esa emisión bajo la regla 144A/Reg S por un total de \$3,606,400, que comprende 50% de acciones primarias y 50% de acciones secundarias. Esa cantidad incluye la opción de sobreasignación del 15% de la oferta total. El 22 de mayo de 2015, la Compañía empezó a negociar sus acciones en la BMV. Derivado de lo anterior, esta cambió su razón social a Sociedad Anónima Bursátil de Capital Variable (S. A. B de C. V.).

En la Asamblea General del 21 de marzo de 2019, los accionistas decidieron modificar los estatutos de la Compañía cambiando su razón social de S. A. B. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada a S. A. B. de C. V. La Compañía operaba como una institución financiera no regulada o Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada, como lo establece el artículo 87-B de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito (LGOAAC). Derivado de lo anterior la Compañía adoptó las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para preparar su información financiera y las notas relevantes. Este cambio de régimen y las normas contables le dieron mayor flexibilidad a la estructura corporativa de la Compañía para continuar con su estrategia de crecimiento y asegurar la comparabilidad de su información financiera para fines de la inversión pública.

#### *Cambios significativos ocurridos en el periodo de reporte*

El Coronavirus (COVID-19) identificado por primera vez en Wuhan, China en diciembre de 2019, se ha extendido a casi todas las regiones del mundo. En México, el Gobierno continúa aplicando diversas estrategias para la contención del virus y la protección de la población, las cuales incluyen cuarentenas, cierres de escuelas, suspensión de toda actividad económica no esencial, cancelación de eventos públicos y estrictas directrices sobre higiene y distanciamiento personal. Todas estas medidas han contribuido a una desaceleración sin precedentes de la economía mexicana. Es posible que la pandemia no esté completamente contenida durante un periodo prolongado de tiempo, con la reaparición de infecciones generalizadas.

# Unfin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2020 y 2019

---

Durante el segundo y tercer trimestre de 2020, la Compañía lanzó un plan de apoyo COVID-19 dirigido a clientes elegibles que consiste en un nuevo crédito. Este plan de apoyo se ofreció a los clientes que estaban al día en sus pagos y pertenecían a una industria o tipo de negocio afectado por la pandemia y revisado caso por caso. La primera fase de nuestro Plan de Apoyo COVID-19 se ofreció a 1,205 contratos, el monto de la primera fase totalizó \$1,291,597 para los clientes que aceptaron dicho plan. La segunda fase del Plan de Apoyo COVID-19 se ofreció a 548 clientes (incluidos 528 clientes que participaron en la primera fase) consistente en un aplazamiento del plazo de vencimiento de sus acuerdos de hasta 3 meses. El pago diferido para la segunda fase ascendió a \$602,107. Los Planes de Apoyo presentaron el 96.4% del cumplimiento con respecto al pago adeudado.

Además, la caída de los precios del petróleo causada inicialmente por el conflicto entre Rusia y Arabia Saudita cuando este último acordó aumentar la producción de barriles, además del brote COVID-19, ha reducido la demanda de crudo a medida que la gente ha suspendido los viajes y los países se vieron obligados a reducir su nivel de actividad económica. El precio de la mezcla de petróleo mexicano cayó un 16.00% del 31 de diciembre de 2019 al 31 de diciembre de 2020, de 56.14 a 47.16 dólares por barril. Como se menciona en la Nota 9, la Compañía adquirió un activo relacionado con la industria petrolera, la Compañía ha celebrado un contrato de arrendamiento donde tiene la opción de renovarlo o elegir un nuevo arrendatario.

Las tasas de referencia de interés y tipo de cambio experimentaron importantes fluctuaciones en 2020 debido a la desaceleración económica. Al 31 de diciembre de 2019 y 2020, la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE) de 28 días era de 7.55% y 4.48%, respectivamente y el tipo de cambio del peso respecto al dólar fue de \$18.87 a \$19.93, respectivamente.

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 2020:

- La cartera de crédito experimentó un crecimiento combinado de \$6,513,886 o 11.1% en toda la cartera, incluido una disminución de \$1,775,955 o 54.5% en el factoraje financiero como resultado de una estrategia interna preventiva de originación implementada por la Administración en marzo de 2020 para los nuevos contratos de factoraje; como se describió anteriormente, la Compañía lanzó un Plan de Apoyo a clientes calificados a través de la celebración de nuevos acuerdos de préstamo que totalizaron \$1,893,704 registrados como nuevos préstamos de crédito; la Compañía intensificó su asignación de pérdidas de crediticias esperadas de cuentas por cobrar en \$1,432,993 como resultado de un aumento en el riesgo de crédito con base en el modelo de pérdidas crediticias esperadas de la Compañía (ver Nota 5), lo anterior impulsado principalmente por la reducción de la actividad económica asociada con la cepa de COVID-19.

El plan de soporte COVID-19 para los clientes de arrendamiento se considera sobre una base de cliente en lo individual junto con sus contratos originales de arrendamiento para evaluar una modificación de los flujos de efectivo esperados, lo anterior debido a la naturaleza del plan y los beneficios otorgados a los clientes, por ejemplo, aplazar el plazo de vencimiento de sus contratos de arrendamiento hasta 3 meses. Cuando existe una modificación de los flujos de efectivo esperados del contrato original, los efectos contables se calculan como la diferencia entre el valor actual de los flujos de efectivo originales y modificados, ambos descontados al tipo de interés efectivo de la operación original. Basado en el número de clientes de arrendamiento que tomaron el plan, los efectos no tuvieron un impacto material para la Compañía.

- La Compañía firmó nuevos contratos de préstamos bancarios y disposiciones por un total de \$15,347,378 para financiar las operaciones de la Compañía (ver Nota 12).

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2020 y 2019

---

- Una disminución de la posición neta sobre los instrumentos financieros derivados de \$1,173,714 como consecuencia de los movimientos del mercado sobre las tasas de interés de referencia y los tipos de cambio al 31 de diciembre, 2020 (ver Nota 6).
- Una amortización de Instrumentos de Deuda en forma de estructuras bursátiles por \$4,120,923 bajo los términos y condiciones de los Programas de Fideicomisarios, terminando dos instrumentos de deuda en su totalidad (ver Nota 13).
- El cambio en las Notas Senior fue impulsado principalmente por el pago de USD \$39,964 (ver Nota 13) y el aumento derivado a la depreciación del peso de \$1.06 MXN por \$1USD en 2020; la depreciación del peso también generó una fluctuación importante en la ganancia y pérdida de cambio dentro del Estado de Resultados Consolidado.
- Un aumento de \$2,520,000 (140,000,000 de nuevas acciones), mismo que se constituyó como una contribución de \$2,013,403 en prima en suscripción de acciones y \$437,500 de capital social, neto de gastos de registro de \$69,097. (véase la Nota 15).

### 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 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). Los estados financieros consolidados han sido preparados bajo el supuesto de que la Compañía opera como un negocio en marcha.

ii. Autorización de los estados financieros

La emisión de estos estados financieros consolidados y sus notas al 31 de diciembre de 2020 y 2019, fueron autorizados el 22 de abril de 2021 por Sergio José Camacho Carmona, Director General, Sergio Manuel Cancino Rodríguez, Director de Administración y Finanzas, y Luis Xavier Castro López, Contralor Corporativo.

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.

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

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2020 y 2019

---

### iv. 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.

- Incertidumbres en los supuestos y las estimaciones críticas

Información sobre las incertidumbres en los supuestos y las estimaciones al 31 de diciembre de 2020 y 2019 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, iv) y 5 - Estimaciones de deterioro relacionadas con la adopción de la NIIF 9 "Instrumentos financieros".

- Nota 3 (e., i.) y 9 - Superávit por revaluación. Las condiciones en los datos no observables son determinados bajo la mejor estimación realizada por la Compañía basados en los supuestos establecidos por los expertos contratados para tal efecto sobre los datos no observables, así como elementos externos e internos. La Compañía realiza análisis periódicos sobre la valuación del Equipo Marítimo para verificar si existen indicadores de necesidad de revaluación de dichos activos.

### 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 ciertos activos de Inmuebles mobiliario y equipo - medidos a valor razonable.
- Activos mantenidos para la venta: medidos al valor razonable menos los costos de venta.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2020 y 2019

---

### c. Bases de la consolidación

#### *Combinación de negocios*

El método de adquisición se utiliza para el reconocimiento contable sobre todas las combinaciones de negocios, independientemente de si se adquieren instrumentos de capital u otros activos. La contraprestación transferida para la adquisición de una filial comprende:

- Valores razonables de los activos transferidos.
- Responsabilidades incurridas a los antiguos propietarios del negocio adquirido.
- Intereses de renta variable emitidos por la Compañía.
- Valor razonable de cualquier activo o pasivo resultante de un acuerdo de contraprestación contingente.
- Valor razonable de cualquier participación de capital preexistente en la filial.

Los activos identificables adquiridos y los pasivos y pasivos contingentes asumidos en una combinación de negocios se miden inicialmente, con excepciones limitadas, a sus valores razonables en la fecha de adquisición. La Compañía reconoce cualquier participación no controladora en la entidad adquirida sobre una base de adquisición por adquisición, ya sea a valor razonable o a la participación proporcional de la participación no controladora de los activos netos identificables de la entidad adquirida. Los costes relacionados con la adquisición se gastan como incurridos.

El exceso de:

- Consideración transferida.
- Importe de cualquier participación no controladora en la entidad adquirida.
- El valor razonable de la fecha de adquisición de cualquier participación de capital anterior en la entidad adquirida sobre el valor razonable de los activos identificables netos adquiridos se registra como fondo de comercio. Si esos importes son inferiores al valor razonable de los activos netos identificables de la empresa adquirida, la diferencia se reconoce directamente en beneficio o pérdida como una compra de ganga.

Cuando se aplaza la liquidación de cualquier parte de la contraprestación en efectivo, los importes a pagar en el futuro se descuentan a su valor actual en la fecha del cambio. La tasa de descuento utilizada es la tasa de endeudamiento incremental de la Compañía, siendo la tasa a la que se podría obtener un préstamo similar de un financista independiente bajo términos y condiciones comparables.

#### *Combinación de negocios bajo control común*

Las combinaciones de negocios bajo control común están excluidas del alcance de la NIIF 3. Actualmente no hay guías específicas sobre este tema en las NIIF. Por lo tanto, la Compañía utiliza su juicio para desarrollar una política contable que proporcione información relevante y confiable de acuerdo con la NIC 8. La elección de la política contable de la Compañía para la combinación de negocios bajo control común es el "método del predecesor", el cual implica la

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2020 y 2019

contabilización de los activos transferidos y pasivos incurridos a los valores predecesores en libros de la entidad adquirida a la fecha en que ocurre la transacción. Cualquier diferencia entre la contraprestación pagada y los valores predecesores se reconoce en el capital contable dentro del rubro de "reserva por inversión en subsidiarias".

### 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.

Los estados financieros consolidados incluyen saldos de la Compañía y sus subsidiarias al 31 de diciembre de 2020 y 2019, en los que la Compañía tiene la siguiente participación:

Compañía	Actividad	Tenencia accionaria	
		31/12/2020	31/12/2019
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.	Compra y venta de autos	99.99%	99.99%
Inversiones Inmobiliarias Industriales, S. A. P. I. de C. V.	Arrendamiento	94.08%	94.08%
Unifin Administración corporativa, S. A. de C. V. <sup>1</sup>	Servicios especializados	99.99%	
Unifin Servicios administrativos, S. A. de C. V. <sup>1</sup>	Servicios especializados	99.99%	
Respaldamos tu Necesidad, S. A. de C. V. SOFOM E.N.R. <sup>1</sup>	Servicios	100.00%	
Fideicomisos de Emisión de Certificados Bursátiles (Entidades Estructuradas)	Programas fiduciarios	100.00%	100.00%

### <sup>1</sup> Adquisición de Compañías

#### Adquisición de Compañías en 2020

En agosto de 2020, la Compañía adquirió el 99.99% del capital social emitido por Unifin Servicios Administrativos, S. A. de C. V. (USA) y Unifin Administración Corporativa, S. A. de C. V. (UAC). En octubre de 2020, la Compañía realizó la adquisición 50 acciones ordinarias, nominativas, íntegramente suscritas Serie "A" de Respaldamos Tu Necesidad, S. A. P. I. de C. V. SOFOM, ENR (Respaldamos). La Compañía evaluó la base de adquisición, los principales factores evaluados fueron: i) la contraprestación pagada; ii) si se incurrieron en pasivos; iii) si se emitieron participaciones en acciones, y iv) si la empresa se convierte en filial.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2020 y 2019

---

El propósito de la adquisición fue consolidar la Compañía como un grupo fuerte e independiente, dotado de los recursos necesarios para la continuidad y el aumento de la operación en el mercado. Los detalles de la contraprestación de compra, los activos netos adquiridos y el fondo de comercio son los siguientes:

	USA	UAC	Respaldamos	Total
Consideración pagada	\$150,003	\$150,003	\$50	\$300,056

La Compañía para efectos de la adquisición realizó evaluaciones técnicas en cumplimiento a las NIIF como sigue:

a) USA y UAC

La Administración evaluó las siguientes consideraciones:

- Si la operación calificaba como una adquisición de negocio o activo.
- Si la Compañía posee control sobre UAC y USA.
- Si la adquisición de USA y UAC califican como transacciones bajo control común.

Con base en estas evaluaciones la Compañía concluyó lo siguiente:

- La diferencia entre los activos y pasivos medidos al valor en libros y el importe pagado se reconoció en el capital contable.
- Derivado que la transacción califica como una "transacción bajo control común" por lo que implica el reconocimiento a su valor en libros.

El diferencial entre el monto pagado por la adquisición de UAC y USA y su valor en libros fue registrado como reserva en la inversión de subsidiarias en el capital en los Estados Financieros Consolidados por ser una transacción bajo control común, dicha reserva es atribuible a la rentabilidad de las Compañías adquiridas y asciende al monto de \$201,534 y no será deducible a efectos fiscales.

b) Respaldamos

En octubre de 2020, la Compañía realizó la adquisición 50 acciones ordinarias, nominativas, íntegramente suscritas Serie "A" de Respaldamos Tu Necesidad, S. A. P. I. de C. V. SOFOM, ENR (Respaldamos), a personas físicas por la cantidad de \$50 mil pesos, teniendo el 100% de la tenencia accionaria de la entidad. El capital de entidad quedó reflejado de la siguiente manera:

Accionistas	Acciones Serie "A"	Capital Fijo (pesos)	% tenencia accionaria
Unifin Financiera, S. A. B. de C. V.	49	\$49,000	98%
Unifin Credit, S. A. de C. V. SOFOM ENR	1	\$1,000	2%

# Unfin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2020 y 2019

---

Esta empresa fue creada en agosto de 2020. Derivado de esto, esta compañía a la fecha de su adquisición solo cuenta con el capital suscrito sin tener otras operaciones por analizar como activos o pasivos por lo que la adquisición de la misma se hizo a su costo.

En julio de 2020, la Compañía realizó la adquisición de 735 acciones ordinarias, nominativas, íntegramente suscritas clase I, representativas del capital de Soporte Impulsa, S. A. P. I. de C. V. SOFOM ENR (Soporte Impulsa), adquiridas a personas físicas, realizando el pago de \$735 mil pesos, representando un 49% de la tenencia accionaria de Soporte Impulsa. Con fecha 28 de diciembre de 2020, la Compañía realizó la venta de las acciones de Soporte Impulsa, realizando la transferencia de 735 acciones del capital de esta entidad al mismo precio de adquisición (\$735 mil pesos).

Durante el periodo de la tenencia accionaria de la Compañía Soporte Impulsa no realizó ninguna transacción.

No hubo adquisiciones en el año que termina el 31 de diciembre de 2019.

### 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.

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.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2020 y 2019

---

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.

La Administración de la Compañía ha identificado como segmentos principales el arrendamiento, factoraje y otros créditos donde se incluye el crédito automotriz, en los cuales proporciona el seguimiento continuo de cada uno de los segmentos a través del estado de resultados.

e. Conversión de moneda extranjera

i. 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.

### Nota 3 - Resumen de políticas contables significativas:

A continuación se resumen las políticas de contabilidad más significativas, 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.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2020 y 2019

---

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.

### 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 de 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.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2020 y 2019

---

#### 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 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 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.

# Unfin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2020 y 2019

---

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 iv. 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.
- 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.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2020 y 2019

---

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

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.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2020 y 2019

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:

<b>Etapa</b>	<b>Definición</b>	<b>Base de reconocimiento de la estimación de deterioro de cuentas y documentos por cobrar</b>
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.
Fase 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.
Castigo	Créditos para los cuales no se tiene una expectativa razonable de recuperación. La Compañía clasifica sus créditos en esta fase cuando el acreditado se ha declarado en concurso mercantil de conformidad con la Ley de Concurso Mercantil o cuando la Administración de la Compañía ha decidido cancelarlo.	La cuenta por cobrar, previa autorización, del Comité de crédito, es dada de baja del Estado de Situación Financiera consolidado; sin embargo, se continúan las gestiones de recuperación.

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%.

### *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.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2020 y 2019

---

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

### 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 General 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 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 siguientes notas incluyen más información sobre los supuestos realizados en la determinación de valores razonables:

- Nota 3 (d) Instrumentos financieros derivados.
- Nota 3 (e, i) Inmuebles, mobiliario y equipo - Equipo Marítimo.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2020 y 2019

---

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 designa 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 solo 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 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 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 2020 y 2019, la Compañía no posee derivados implícitos que requieran ser apartados del contrato principal y registrados de forma separada en cumplimiento con la NIIF 9.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2020 y 2019

---

### 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

Los inmuebles, mobiliario y equipo, con excepción del equipo marítimo que se describe en el numeral i) de este inciso, se reconocen a su costo histórico menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro, de existir estas. El costo histórico incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición de los activos.

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.

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.

### i. Equipo marítimo:

El equipo marítimo se reconoce a su valor razonable con base en valuaciones periódicas, por parte de valuadores externos, menos la depreciación posterior. Las valuaciones deben realizarse con suficiente regularidad (anualmente), para asegurar que el valor razonable de un activo revaluado no difiera significativamente de su importe en libros. El superávit por revaluación se registra en los Otros Resultados Integrales (ORI), dentro del capital contable. Cuando el activo revaluado es vendido, los importes incluidos en ORI se transfieren a resultados acumulados.

Los aumentos en el valor en libros por revaluación del equipo marítimo se reconocen - Neto de impuestos, en ORI y se acumulan en el superávit por revaluación en el capital contable. En la medida en que el aumento revierta una disminución del mismo activo previamente reconocida en resultados, el aumento se reconoce primero en resultados. Las disminuciones que revierten los aumentos previos del mismo activo se reconocen primero en otro resultado integral en la medida del superávit restante atribuible al activo; todas las demás disminuciones se cargan a resultados. Cada año, la diferencia entre la depreciación calculada según el valor en libros revaluado del activo con cargo a la cuenta de resultados, y la depreciación basada en el costo original del activo debe transferirse de "Superávit por revaluación" a utilidades acumuladas.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2020 y 2019

---

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

	<b>Años</b>
Inmuebles	20
Equipo marítimo	16
Mejores 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.

Las partidas de inmuebles, mobiliario y equipo se cancelan 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

Las propiedades de inversión representan una nave industrial que se arrienda a un tercero y un terreno que se mantiene con el interés de arrendarlo, generar plusvalía o ambas. Las propiedades de inversión son medidas inicialmente al costo, incluyendo los costos de transacción y, cuando es aplicable, los costos financieros.

Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su costo. Los desembolsos posteriores se capitalizan al valor en libros del activo solo 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.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2020 y 2019

---

Las propiedades de inversión 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.

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

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.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2020 y 2019

---

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 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 efectivo 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 revolvente contratadas con instituciones bancarias.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2020 y 2019

---

### I. 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.

### m. 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 serán pagados a la autoridad tributaria. De acuerdo con dicha evaluación, al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 no existen posiciones fiscales inciertas.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen solo 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.

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.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2020 y 2019

---

n. 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 reserva por inversión en subsidiarias representa la diferencia entre el valor en libros de las subsidiarias adquiridas y la consideración pagada.

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.

o. Otros Resultados Integrales (ORI)

El resultado integral está compuesto por la utilidad neta, los efectos de valuación de los IFD, el superávit por revaluación de activos y el ISR diferido asociado a estas partidas, que se refleja en el capital contable y no constituye aportaciones, reducciones y distribuciones de capital.

p. 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.

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 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.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2020 y 2019

---

q. 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 15.

r. 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.

s. Utilidad diluida por acción

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

t. 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 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.

# Unfin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2020 y 2019

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 esta 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>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Bancos del país y extranjeros	\$ 32,953	\$ 98,661	\$ -	\$ 127,236	\$ 32,953	\$ 225,897
Depósitos de corto plazo	<u>2,118,634</u>	<u>3,507,869</u>	<u>1,518,696</u>	<u>97,564</u>	<u>3,637,330</u>	<u>3,605,433</u>
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	<u>\$ 2,151,587</u>	<u>\$ 3,606,530</u>	<u>\$ 1,518,696</u>	<u>\$ 224,800</u>	<u>\$ 3,670,283</u>	<u>\$ 3,831,33</u>

Los saldos de bancos en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2020 y 2019 corresponden a Dls.76,182 y Dls.11,911, respectivamente, convertidos al tipo de cambio de \$19.93 y \$18.87, 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 4.79% y 6.79% por los años al 31 de diciembre de 2020 y 2019, respectivamente.

### Nota 5 - Cuentas y documentos por cobrar:

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 las cuentas y documentos por cobrar se clasifican como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Cuenta y documentos por cobrar de corto plazo</u>		
Arrendamiento	\$ 20,286,328	\$ 16,478,851
Factoraje financiero	1,479,793	3,255,748
Créditos al consumo para autos	30,901	36,383
Créditos comerciales para autos	1,227,162	1,114,669
Otros créditos	<u>7,472,231</u>	<u>7,229,593</u>
Subtotal	30,496,415	28,115,244
Estimación de cuentas y documentos por cobrar	<u>929,708</u>	<u>317,765</u>
Subtotal a corto plazo	<u>29,566,707</u>	<u>27,797,479</u>

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2020 y 2019

### Cuentas y documentos por cobrar de largo plazo

Arrendamiento	28,112,375	26,503,369
Créditos al consumo para autos	22,808	35,785
Créditos comerciales para autos	1,206,456	1,708,210
Otros créditos	<u>5,286,932</u>	<u>2,248,492</u>
Subtotal	34,628,571	30,495,856
Estimación de cuentas y documentos por cobrar	<u>1,607,553</u>	<u>982,475</u>
Subtotal a largo plazo	<u>33,021,018</u>	<u>29,513,381</u>
Total de cuentas y documentos por cobrar - Neto	<u>\$ 62,587,725</u>	<u>\$ 57,310,860</u>

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

#### Arrendamiento:

Etapas	31 de diciembre de 2020			31 de diciembre de 2019		
	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	\$37,972,816	\$ 511,325	1.35%	\$36,495,271	\$ 151,013	0.41%
2	7,780,128	350,392	4.50%	4,541,116	321,751	7.09%
3	<u>2,645,759</u>	<u>837,752</u>	31.66%	<u>1,945,833</u>	<u>620,540</u>	31.89%
	<u>\$48,398,703</u>	<u>\$1,699,469</u>		<u>\$42,982,220</u>	<u>\$1,093,304</u>	

#### Factoraje financiero:

Etapas	31 de diciembre de 2020			31 de diciembre de 2019		
	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	\$1,111,535	\$ 33,779	3.04%	\$3,160,247	\$ 65,433	2.07%
Con atraso	<u>368,258</u>	<u>368,258</u>	100%	<u>95,501</u>	<u>35,181</u>	36.84%
	<u>\$1,479,793</u>	<u>\$ 402,037</u>		<u>\$3,255,748</u>	<u>\$100,614</u>	

El 21 de marzo de 2020, debido al entorno macroeconómico que afecta a nuestros clientes y prospectos y de acuerdo con las políticas vigentes de gestión de riesgos, la Compañía implementó una estrategia interna preventiva para limitar la originación de contratos de factoraje financiero. Esta estrategia persigue principalmente la contención de la exposición de esta línea de negocio. A pesar de lo anterior, los clientes existentes que mantenían sus pagos al día pudieron renovar sus líneas de crédito de factoraje con la Compañía.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2020 y 2019

Créditos comerciales para autos:

Etapa	31 de diciembre de 2020			31 de diciembre de 2019		
	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	\$ 2,196,558	\$ 17,897	0.81%	\$ 2,727,746	\$ 2,375	0.09%
2	85,865	15,941	18.56%	41,346	10,786	26.09%
3	<u>151,195</u>	<u>151,195</u>	100%	<u>53,787</u>	<u>53,781</u>	99.99%
	<u>\$ 2,433,618</u>	<u>\$ 185,033</u>		<u>\$ 2,822,879</u>	<u>\$66,942</u>	

Créditos al consumo para autos:

Etapa	31 de diciembre de 2020			31 de diciembre de 2019		
	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	\$ 34,016	\$ 206	0.60%	\$ 63,712	\$ 367	0.58%
2	2,384	455	19.08%	585	49	8.38%
3	<u>17,309</u>	<u>17,309</u>	100%	<u>7,871</u>	<u>6,126</u>	77.83%
	<u>\$ 53,709</u>	<u>\$ 17,970</u>		<u>\$72,168</u>	<u>\$ 6,542</u>	

Otros créditos:

Etapa	31 de diciembre de 2020			31 de diciembre de 2019		
	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	<u>\$12,759,163</u>	<u>\$ 232,752</u>	1.82%	<u>\$9,478,085</u>	<u>\$32,838</u>	0.35%

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2020 y 2019

Estimación de deterioro de cuentas y documentos por cobrar

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 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			Total
	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	
1ro de enero 2019	<u>\$ 213,270</u>	<u>\$ 245,107</u>	<u>\$ 313,206</u>	<u>\$ 771,583</u>
Remediación de activos financieros que permanecen en la misma etapa	\$ (61,634)	\$ 9,198	\$ 364,266	\$ 311,830
De la etapa 1 a la etapa 2	(127,604)	127,604	-	-
De la etapa 1 a la etapa 3	(43,161)	-	43,161	-
De la etapa 2 a la etapa 1	5,755	(5,755)	-	-
De la etapa 2 a la etapa 3	-	(76,969)	76,969	-
De la etapa 3 a la etapa 1	333	-	(333)	-
De la etapa 3 a la etapa 2	-	52,551	(52,551)	-
Activos financieros otorgados durante el periodo	82,252	63,481	51,971	197,704
Remediación de activos financieros que cambiaron de etapa en el periodo	146,792	5,936	(91,975)	60,753
Activos financieros cancelados en el periodo	<u>(64,990)</u>	<u>(99,402)</u>	<u>(84,174)</u>	<u>(248,566)</u>
Al 31 de diciembre de 2019	<u>\$ 151,013</u>	<u>\$ 321,751</u>	<u>\$ 620,540</u>	<u>\$ 1,093,304</u>
Remediación de activos financieros que permanecen en la misma etapa	\$ 238,190	\$ (38,897)	\$ 123,482	\$ 322,775
De la etapa 1 a la etapa 2	(174,282)	174,282	-	-
De la etapa 1 a la etapa 3	(58,405)	-	58,405	-
De la etapa 2 a la etapa 1	9,653	(9,653)	-	-
De la etapa 2 a la etapa 3	-	(438,212)	438,212	-
De la etapa 3 a la etapa 1	4,969	-	(4,969)	-
De la etapa 3 a la etapa 2	-	29,852	(29,852)	-
Activos financieros otorgados durante el periodo	161,405	91,835	11,694	264,934
Remediación de activos financieros que cambiaron de etapa en el periodo	210,674	294,916	(267,936)	237,654
Activos financieros cancelados en el periodo	<u>(31,892)</u>	<u>(75,482)</u>	<u>(111,824)</u>	<u>(219,198)</u>
Al 31 de diciembre de 2020	<u>\$ 511,325</u>	<u>\$ 350,392</u>	<u>\$ 837,752</u>	<u>\$ 1,699,469</u>

Factoraje:

	1 de enero 2019	Movimiento	31 de diciembre 2019	Movimiento	31 de diciembre 2020
Sin atraso	\$ 24,837	\$ 40,596	\$ 65,433	\$ (31,654)	\$ 33,779
Con atraso	<u>92,720</u>	<u>(57,539)</u>	<u>35,181</u>	<u>333,077</u>	<u>368,258</u>
	<u>\$ 117,557</u>	<u>\$ (16,943)</u>	<u>\$ 100,614</u>	<u>\$ 301,423</u>	<u>\$ 402,037</u>

**Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**  
 Notas sobre los Estados Financieros Consolidados  
 31 de diciembre de 2020 y 2019

Créditos comerciales para autos

	Estimación para deterioro			Total
	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	
1ro de enero 2019	\$ 9,623	\$ 3,484	\$ 5,960	\$ 19,067
Remediación de activos financieros que permanecen en la misma etapa	\$ (5,712)	\$ 181	\$ 14,866	\$ 9,335
De la etapa 1 a la etapa 2	(9,300)	9,300	-	-
De la etapa 1 a la etapa 3	(30,820)	-	30,820	-
De la etapa 2 a la etapa 1	7	(7)	-	-
De la etapa 2 a la etapa 3	-	(2,113)	2,113	-
De la etapa 3 a la etapa 1	-	-	-	-
De la etapa 3 a la etapa 2	-	-	-	-
Activos financieros otorgados durante el periodo	989	455	1,752	3,196
Remediación de activos financieros que cambiaron de etapa en el periodo	38,119	1,580	(660)	39,039
Activos financieros cancelados en el periodo	(531)	(2,094)	(1,070)	(3,695)
Al 31 de diciembre de 2019	\$ 2,375	\$ 10,786	\$ 53,781	\$ 66,942
Remediación de activos financieros que permanecen en la misma etapa	\$ 9,180	\$ -	\$ 2,678	\$ 11,858
De la etapa 1 a la etapa 2	(14,988)	14,988	-	-
De la etapa 1 a la etapa 3	(88,155)	-	88,155	-
De la etapa 2 a la etapa 1	236	(236)	-	-
De la etapa 2 a la etapa 3	-	(13,693)	13,693	-
De la etapa 3 a la etapa 1	-	-	-	-
De la etapa 3 a la etapa 2	-	17	(17)	-
Activos financieros otorgados durante el periodo	6,635	933	2,898	10,466
Remediación de activos financieros que cambiaron de etapa en el periodo	102,715	5,445	(88)	108,072
Activos financieros cancelados en el periodo	(101)	(2,299)	(9,905)	(12,305)
Al 31 de diciembre de 2020	\$ 17,897	\$ 15,941	\$ 151,195	\$ 185,033

Créditos de consumo para autos

	Estimación para deterioro			Total
	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	
1 de enero 2019	\$ 435	\$ 46	\$ 1,754	\$ 2,235
Remediación de activos financieros que permanecen en la misma etapa	\$ (216)	\$ (12)	\$ 3,978	\$ 3,750
De la etapa 1 a la etapa 2	(46)	46	-	-
De la etapa 1 a la etapa 3	(739)	-	739	-
De la etapa 2 a la etapa 1	-	-	-	-
De la etapa 2 a la etapa 3	-	(17)	17	-
De la etapa 3 a la etapa 1	-	-	-	-
De la etapa 3 a la etapa 2	-	-	-	-
Activos financieros otorgados durante el periodo	224	1	70	295
Remediación de activos financieros que cambiaron de etapa en el periodo	766	3	(1)	768
Activos financieros cancelados en el periodo	(57)	(18)	(431)	(506)
Al 31 de diciembre de 2019	\$ 367	\$ 49	\$ 6,126	\$ 6,542

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2020 y 2019

Remediación de activos financieros que permanecen en la misma etapa	\$ 54	\$	\$ 806	\$ 860
De la etapa 1 a la etapa 2	(455)	455		
De la etapa 1 a la etapa 3	(12,297)		12,297	
De la etapa 2 a la etapa 1				
De la etapa 2 a la etapa 3		(316)	316	
De la etapa 3 a la etapa 1				
De la etapa 3 a la etapa 2				
Activos financieros otorgados durante el período	46			46
Remediación de activos financieros que cambiaron de etapa en el período	12,500	279	-	12,779
Activos financieros cancelados en el período	(9)	(12)	(2,236)	(2,257)
Al 31 de diciembre de 2020	<u>\$ 206</u>	<u>\$ 455</u>	<u>\$ 17,309</u>	<u>\$ 17,970</u>

Crédito simple

	1 de enero 2019	Movimiento	31 de diciembre 2019	Movimiento	31 de diciembre 2020
Etapas 1	<u>\$ 42,082</u>	<u>\$ 9,244</u>	<u>\$ 32,838</u>	<u>\$ 199,914</u>	<u>\$ 232,752</u>

Afectaciones al modelo de pérdidas crediticias esperadas por COVID-19

Como se mencionó en la Nota 1, derivado de la pandemia originada por el COVID-19 y sus implicaciones económicas, durante 2020 la Compañía otorgó un número importante de créditos destinados al financiamiento de capital de trabajo para que sus clientes pudieran hacer frente a las obligaciones contractuales con la Compañía, consecuentemente se implementaron criterios cualitativos adicionales a la clasificación en etapas:

1. Para aquellos clientes que tuvieron algún tipo de apoyo COVID se identificó el sector económico al que pertenece y se asignó un impacto prospectivo (Alto, Medio o Bajo) de acuerdo con el consenso experto de las perspectivas económicas de cada sector.
2. De acuerdo con el impacto prospectivo determinado para cada cliente en el paso anterior se determinó la etapa por efectos del apoyo, considerando el máximo atraso en los últimos 4 meses, incluyendo el mes de calificación, y el atraso en el mes de calificación.

Posteriormente, se utilizó el máximo atraso de los últimos cuatro meses con el fin de observar un periodo de al menos 3 meses de pago sostenido, en línea con el estándar aplicado en algunas instituciones financieras en México.

Permanentemente se dará un seguimiento a la ventana de tiempo establecida una vez que se cuente con información histórica que permita evaluar su desempeño.

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

Saldo al 1 de enero de 2019:	\$ 952,524
(+) Incrementos en la reserva	427,679
(-) Aplicaciones	<u>(79,963)</u>
Saldo al 31 de diciembre 2019:	<u>\$ 1,300,240</u>

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2020 y 2019

(+) Incrementos en la reserva	1,432,993
(-) Aplicaciones	<u>(195,992)</u>

Saldo al 31 de diciembre 2020: \$ 2,537,241

Cuentas y documentos por cobrar de arrendamiento

La integración de las cuentas y documentos por cobrar de arrendamiento al 31 de diciembre de 2020 y 2019, 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 2020	<u>\$54,344,115</u>	<u>\$12,624,773</u>	<u>\$(18,570,185)</u>	<u>\$48,398,703</u>
31 de diciembre de 2019	<u>\$46,406,953</u>	<u>\$11,352,830</u>	<u>\$(14,777,563)</u>	<u>\$42,982,220</u>

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 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>2020</u>	<u>2019</u>
2020	\$ -	\$ 24,567,880
2021	31,953,943	14,735,111
2022	16,393,565	11,634,624
2023	10,942,519	5,429,867
2024 en adelante	4,908,131	1,392,301
2025 en adelante	<u>2,770,731</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 66,968,889</u>	<u>\$ 57,759,783</u>

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.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2020 y 2019

---

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:

<b>31 de diciembre de 2020</b>	<b>Costo amortizado</b>	<b>Valor razonable</b>	<b>Por encima (Por debajo)</b>
Arrendamiento	\$ 48,398,704	\$ 50,246,444	\$ 1,847,740
Factoraje financiero	1,479,793	1,525,469	45,676
Créditos al consumo para autos	56,935	53,051	(3,884)
Créditos comerciales para autos	2,451,698	2,293,383	(158,315)
Otros créditos	<u>12,737,836</u>	<u>12,104,205</u>	<u>(633,631)</u>
<b>Total</b>	<b><u>\$ 65,124,966</u></b>	<b><u>\$ 66,222,552</u></b>	<b><u>\$ 1,097,586</u></b>
<b>31 de diciembre de 2019</b>	<b>Costo amortizado</b>	<b>Valor razonable</b>	<b>Por encima (Por debajo)</b>
Arrendamiento	\$ 42,982,220	\$ 41,794,350	\$(1,187,870)
Factoraje financiero	3,255,748	3,330,153	74,405
Créditos al consumo para autos	72,168	71,857	(311)
Créditos comerciales para autos	2,822,879	2,851,010	28,131
Otros créditos	<u>9,478,085</u>	<u>9,507,715</u>	<u>29,630</u>
<b>Total</b>	<b><u>\$ 58,611,100</u></b>	<b><u>\$ 57,555,085</u></b>	<b><u>\$(1,056,015)</u></b>

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2020 y 2019

### 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 - tipo de cambio	<ul style="list-style-type: none"><li>Futuras transacciones comerciales.</li><li>Activos y pasivos financieros reconocidos en moneda extranjera (Dls.) dólares estadounidenses.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Análisis de sensibilidad.</li><li>Monitoreo de liquidez.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Swaps de divisas (CCS) y contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD).</li></ul>
Riesgo de mercado - tasa de interés	<ul style="list-style-type: none"><li>Deuda a largo plazo con tasas variables.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Análisis de sensibilidad.</li><li>Monitoreo de liquidez.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Swaps de tasa de interés (IRS).</li><li>Opciones de tasas de interés (CAP).</li></ul>
Riesgo de crédito (ver Nota 5)	<ul style="list-style-type: none"><li>Cuentas y documentos por cobrar - Neto.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Análisis de vencimientos.</li><li>Determinación de estimaciones crediticias.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Diversificación de límites de crédito y cuentas y documentos por cobrar.</li></ul>
Riesgo de liquidez	<ul style="list-style-type: none"><li>Préstamos y otros pasivos.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Pronósticos de flujos de efectivo actualizables.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Disponibilidad de líneas de crédito comprometidas y líneas de préstamo.</li></ul>

La Dirección Integral de Riesgos es responsable de establecer y supervisar la estructura de gestión de riesgo de la Compañía y en consecuencia desprende responsabilidades a las diversas áreas de UNIFIN como tesorería, administración de cartera, contraloría y control interno a través de las políticas aprobadas por el Consejo de Administración. Dicha Dirección ha creado el Comité de gestión de riesgos, el cual es responsable por el desarrollo y el monitoreo de las políticas de gestión de riesgos de la Compañía. Este comité informa regularmente al Consejo de Administración acerca de sus actividades.

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.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2020 y 2019

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 revisar si el marco de gestión de riesgo es apropiado respecto de los riesgos enfrentados por UNIFIN. 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.

a. IFD

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 los IFD son los siguientes:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Activo circulante</b>		
Swaps de divisas (CCS) - cobertura de flujos de efectivo	\$ 39,333	\$ -
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD) - cobertura de flujo de efectivo	244,857	
Opciones de tasas de interés (CAP) - cobertura de flujos de efectivo		1,157
Swaps de tasas de interés (IRS) - cobertura económica	<u>210,705</u>	<u>65,019</u>
Total en activo circulante	<u>494,895</u>	<u>66,176</u>
<b>Activo no circulante</b>		
Swaps de divisas (CCS) - cobertura de flujos de efectivo	149,810	1,825,098
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD) - cobertura de flujo de efectivo	4,582,741	2,879,107
Opciones de tasas de interés (CAP) - cobertura de los flujos de efectivo	-	1,052
Swaps de divisas (CCS) - cobertura económica	82,516	-
Swaps de tasas de interés (IRS) - cobertura flujo de efectivo	211,112	-
Swaps de tasas de interés (IRS) - cobertura económica	<u>-</u>	<u>204,409</u>
Total en activo no circulante	<u>5,026,179</u>	<u>4,909,667</u>
Total en activo	<u>\$ 5,521,074</u>	<u>\$4,975,842</u>

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2020 y 2019

### Pasivo a corto plazo

Swaps de divisas (CCS) - cobertura de flujos de efectivo	\$ 1,353,793	\$ 1,207,479
Contrato de opciones en moneda extranjera (CSPRD)		
coberturas de flujos de efectivo	-	5,304
Swaps de divisas (CCS) - cobertura económica	45,434	73,708
Swaps de tasas de interés (IRS) - cobertura flujo de efectivo	426,394	-
Swaps de tasas de interés (IRS) - cobertura económica		<u>43,830</u>
Total en pasivo a corto plazo	<u>1,825,621</u>	<u>1,330,321</u>

### Pasivos a largo plazo

Swaps de divisas (CCS) - cobertura de flujos de efectivo	2,443,538	1,403,439
Swaps de divisas (CCS) - cobertura económica	-	63,787
Swaps de tasas de interés (IRS) - cobertura flujo de efectivo	426,095	-
Swaps de tasas de interés (IRS) - cobertura económica		<u>178,762</u>
Total en pasivo a largo plazo	<u>2,869,633</u>	<u>1,645,988</u>
Total en pasivo	<u>\$ 4,695,254</u>	<u>\$ 2,976,309</u>
Posición neta	<u>\$ 825,820</u>	<u>\$ 1,999,533</u>

Valor razonable de IFD

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:

	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
	<b>Nivel 2</b>	<b>Nivel 2</b>
Activos financieros:		
Instrumentos financieros derivados	5,521,074	4,975,843
Pasivos financieros:		
Instrumentos financieros derivados	4,695,254	2,976,309

Aspectos utilizados para la determinación del valor razonable:

- Para la medición del valor razonable se utiliza la siguiente metodología:

- Swaps

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.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2020 y 2019

- Opciones
  4. El valor razonable se determina con base en metodología estándar a través del modelo de Black Scholes.
- 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
  - Curvas LIBOR
  - Volatilidades observadas

#### Operaciones contratadas

Las operaciones contratadas durante el ejercicio 2020 y que se mantienen vigentes al cierre de ese mismo año, son las siguientes:

Tipo de derivado	Monto Ncional Dls.	Inicio	Termino	Subyacente
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	5mdd	Mar 2020	Dec 2020	Tipo de cambio
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	5mdd	Mar 2020	Jun 2021	Tipo de cambio
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	5mdd	Mar 2020	Dec 2021	Tipo de cambio
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	5mdd	Mar 2020	Jun 2022	Tipo de cambio
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	3.75mdd	Mar 2020	Apr 2021	Tipo de cambio
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	3.75mdd	Mar 2020	Oct 2021	Tipo de cambio
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	3.75mdd	Mar 2020	Apr 2022	Tipo de cambio
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	3.75mdd	Mar 2020	Oct 2022	Tipo de cambio
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	4.686mdd	Mar 2020	Feb 2021	Tipo de cambio
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	4.686mdd	Mar 2020	Aug 2021	Tipo de cambio
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	4.686mdd	Mar 2020	Feb 2022	Tipo de cambio
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	4.686mdd	Mar 2020	Aug 2022	Tipo de cambio
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	4.686mdd	Mar 2020	Feb 2023	Tipo de cambio
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	4.686mdd	Mar 2020	Aug 2023	Tipo de cambio

# Unfin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2020 y 2019

Tipo de derivado	Monto Ncional Dls.	Inicio	Termino	Subyacente
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	4.884mdd	Mar 2020	Feb 2024	Tipo de cambio
Swaps de divisas (CCS)	62.5mdd	Dic 2020	Sep 2023	Tipo de cambio
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	62.5mdd	Dic 2020	Sep 2023	Tipo de cambio
Swaps de divisas (CCS)	125mdd	Dic 2020	Ene 2025	Tipo de cambio
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	125mdd	Dic 2020	Ene 2025	Tipo de cambio

Al 31 de diciembre de 2020, la ganancia de valor razonable en derivados de cobertura a través de Otros resultados integrales ascendía a \$608,465 (incluyendo \$776,789 como valor razonable en el rebalanceo de derivados financieros) y los cambios en el valor razonable en los derivados comerciales económicos sumaron \$42,822 dentro del gasto por intereses en el margen bruto.

Teniendo en cuenta las condiciones económicas y con el fin de mantener una cartera más efectiva en el ejercicio de 2020, la Compañía en toda su División de Gestión de Riesgos y con la aprobación de este Comité de Gestión de Riesgos llevó a cabo la terminaciones parciales y otras renegociaciones con sus contrapartes de ciertas coberturas de instrumentos financieros derivados con una valoración del valor razonable devengada de \$608,465 registrada en Instrumentos financieros derivados de cobertura dentro del estado de cambios en el capital contable consolidado.

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.

Durante el ejercicio 2020, la compañía canjeó Notas Senior por Dls. 39,964, como resultado la Compañía obtuvo Dls. 4,410 como ganancia registrada en gastos por intereses en el estado de resultados por el ejercicio terminado al 31 de diciembre 2020.

Las operaciones contratadas durante el ejercicio 2019 y que se mantienen vigentes al cierre de ese mismo año son las siguientes:

Tipo de derivado	Nocional en millones de dólares ("mdd")	Inicio	Vencimiento	Subyacente
Swaps de divisas (CCS)	75mdd	jul 2019	ene 2028	Tipo de cambio
Swaps de divisas (CCS)	75mdd	jul 2019	ene 2028	Tipo de cambio
Swaps de divisas (CCS)	150mdd	jul 2019	ene 2028	Tipo de cambio
Swaps de divisas (CCS)	150mdd	jul 2019	ene 2028	Tipo de cambio
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	75mdd	jul 2019	ene 2028	Tipo de cambio
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	75mdd	jul 2019	ene 2028	Tipo de cambio
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	150mdd	jul 2019	ene 2028	Tipo de cambio

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2020 y 2019

Tipo de derivado	Nocional en millones de dólares ("mdd")	Inicio	Vencimiento	Subyacente
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	150mdd	jul 2019	ene 2028	Tipo de cambio
Swaps de divisas (CCS)	60.63mdd	jul 2019	jun 2022	Tipo de cambio
Swaps de divisas (CCS)	100mdd	jul 2019	jun 2022	Tipo de cambio
Swaps de divisas (CCS)	60mdd	jul 2019	jun 2022	Tipo de cambio
Swaps de divisas (CCS)	70mdd	ago 2019	ago 2022	Tipo de cambio
Swaps de divisas (CCS)	50mdd	ago 2019	ago 2022	Tipo de cambio
Swaps de tasa de interés (IRS)	2500mdp	mar 2019	mar 2025	Tasa de interés

Los pasivos cubiertos por los IFD devengan interés trimestral y semestralmente. Los efectos cambiarios derivados de los pagos efectuados en la fecha de pago se reconocen en el estado de resultados en la utilidad o pérdida cambiaria.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 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 solo 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.

# Unfin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2020 y 2019

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.

Durante los periodos que concluyeron el 31 de diciembre de 2020 y 2019, los movimientos de los efectos de valuación reconocidos en el capital contable por la valuación de los IFD, segmentados por tipo de instrumento, se detallan a continuación:

	Swaps de divisas (CCS)	Opciones cambiarias (CSPRD)	Opciones de tasas de interés (CAP)	Total
Saldo al 1 de enero de 2019	\$ 3,013,652	\$ 1,523,165	\$ 77,889	\$ 4,614,706
Cambio en el valor razonable del instrumento de cobertura reconocido en ORI del ejercicio	(\$ 852,143)	\$ -	(\$ 89,690)	(\$ 941,833)
Valorización de IFD reconocido en estados de resultados	<u>(2,947,329)</u>	<u>1,350,639</u>	<u>14,009</u>	<u>(1,582,681)</u>
Saldo final al 31 de diciembre de 2019	<u>(\$ 785,820)</u>	<u>\$ 2,873,804</u>	<u>\$ 2,208</u>	<u>\$ 2,090,192</u>
	Swaps de divisas (CCS)	Opciones cambiarias (CSPRD)	Opciones de tasas de interés (CAP)	Total
Saldo final al 31 de enero de 2020	\$ (785,820)	\$ 2,873,804	\$ 2,208	\$ 2,090,192
Cambio en el valor razonable del instrumento de cobertura reconocido en ORI del ejercicio	(237,012)	61,627	(390,059)	(565,444)
Valorización de IFD reconocido en estados de resultados	<u>(2,585,356)</u>	<u>1,892,167</u>	<u>(42,822)</u>	<u>(736,011)</u>
Saldo final al 31 de diciembre de 2020	<u>\$(3,608,188)</u>	<u>\$ 4,827,598</u>	<u>\$(430,673)</u>	<u>\$ 788,737</u>

### 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 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:

- Nocional.
- Fecha de vencimiento.
- Fecha(s) de pago.
- Fechas de "reseteo" de tasa de interés.
- Subyacente(s) como precio, índices, tasas de interés, tipo de cambio, etc.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2020 y 2019

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 2020 y 2019 los resultados confirman que la efectividad de la cobertura es muy alta.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 se reconocieron \$42,822 y \$129,278, respectivamente, en "Gastos por intereses" en el estado de resultados, en relación con las operaciones de los IFD de tasas de interés que no reunieron los requisitos como coberturas.

### Riesgo de mercado

- i. Tipo de cambio

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

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Exposición al riesgo / Instrumento de cobertura</u>		
Riesgo de mercado - Tipo de cambio		
Intercambio de tasas de interés y principal en otra moneda (CCS)	\$ (3,571,106)	\$ (923,315)
Opciones cambiarias (CSPRD)	<u>4,827,598</u>	<u>2,873,803</u>
Total	<u>\$ 1,256,492</u>	<u>\$ 1,950,488</u>
<u>Exposición al riesgo / Concepto cubierto</u>		
Riesgo de mercado - Tipo de cambio		
Préstamos bancarios en divisas	\$ 6,459,939	\$ 6,609,999
Deuda internacional en divisas	<u>35,049,267</u>	<u>33,631,961</u>
Total	<u>\$ 41,509,206</u>	<u>\$ 40,241,960</u>

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2020 y 2019

La sensibilidad de los resultados a las fluctuaciones en los tipos de cambio se deriva principalmente de los IFD denominados en dólares estadounidenses denominados como coberturas de flujos de efectivo:

	Aumento	Aumento	Disminución	Disminución
<b>31 de diciembre de 2020</b>				
Riesgo de mercado - Tipo de cambio	+8%	+4%	-4%	-8%
Intercambio de tasas de interés y Principal en otra moneda (CCS)	\$ 1,176,493	\$ 588,246	\$ (565,621)	\$ (1,089,345)
Opciones cambiarias (diferencial de la opción de compra)	<u>1,284,322</u>	<u>648,623</u>	<u>(618,050)</u>	<u>(1,170,852)</u>
Total	<u>\$2,460,815</u>	<u>\$ 1,236,869</u>	<u>\$ (1,183,672)</u>	<u>\$ (2,260,197)</u>
<b>31 de diciembre de 2019</b>				
Riesgo de mercado - Tipo de cambio	+8%	+4%	-4%	-8%
Intercambio de tasas de interés y Principal en otra moneda (CCS)	\$ 2,627,021	\$ 1,313,511	\$ (1,313,511)	\$ (2,627,021)
Opciones cambiarias (diferencial de la opción de compra)	<u>573,290</u>	<u>292,088</u>	<u>(298,532)</u>	<u>(598,559)</u>
Total	<u>\$3,200,311</u>	<u>\$ 1,605,599</u>	<u>\$ (1,612,043)</u>	<u>\$ (3,225,580)</u>

### ii. Tasa de interés

El principal riesgo relacionado con tasas de interés de la Compañía se deriva de la deuda con tasas variables. Durante los periodos que concluyeron el 31 de diciembre de 2020 y 2019, 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 2020	% del total de préstamos	31 de diciembre de 2019	% del total de préstamos
<b>Préstamos bancarios a tasas variables:</b>				
< 1 año	\$ 15,864,353	50.04%	\$ 8,406,160	32.42%
1-3 años	3,124,334	9.85%	6,260,884	24.14%
3-5 años	244,916	0.77%	-	00.00%
5-10 años	<u>598,584</u>	<u>1.89%</u>	<u>-</u>	<u>00.00%</u>
	<u>\$ 19,832,187</u>	<u>62.55%</u>	<u>\$ 14,667,044</u>	<u>56.56%</u>
<b>Instrumentos de deuda a tasa variable:</b>				
< 1 año	\$ 4,736,605	14.94%	\$ 3,030,418	11.69%
1-3 años	4,203,417	13.26%	5,237,918	20.20%
3-5 años	2,931,858	9.25%	2,994,453	11.55%
5 - 10 años	<u>-</u>	<u>00.00%</u>	<u>-</u>	<u>00.00%</u>
	<u>11,871,880</u>	<u>37.45%</u>	<u>11,262,789</u>	<u>43.44%</u>
Total	<u>\$ 31,704,067</u>	<u>100.00%</u>	<u>\$ 25,929,833</u>	<u>100.00%</u>

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2020 y 2019

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:

	Aumento 50pb	Aumento 25pb	Disminución -25pb	Disminución -50pb
<b>31 de diciembre de 2020</b>				
Riesgo de mercado - Tasa de interés				
Intercambio de Tasas de Interés (IRS)	\$ 73,420	\$ 36,838	\$(37,096)	\$(74,453)
Opciones de tasas de interés (CAP)	0	0	0	0
Opciones cambiarias (CSPRD)	(289)	(692)	1,809	4,753
Swap de tasa de interés (CCS)	<u>(178,430)</u>	<u>(90,359)</u>	<u>92,697</u>	<u>187,782</u>
Total	<u>\$(105,299)</u>	<u>\$(54,213)</u>	<u>\$ 57,410</u>	<u>\$ 118,082</u>
<b>31 de diciembre de 2019</b>				
Riesgo de mercado - Tasa de interés				
Intercambio de Tasas de Interés (IRS)	\$ 27,291	\$ 14,125	\$(12,543)	\$(26,050)
Opciones de tasas de interés (CAP)	6,790	4,172	(402)	(656)
Opciones cambiarias (CSPRD)	(118,686)	(61,705)	58,289	121,496
Swap de tasa de interés (CCS)	<u>(45,152)</u>	<u>(21,412)</u>	<u>30,290</u>	<u>58,390</u>
Total	<u>\$(129,757)</u>	<u>\$(64,820)</u>	<u>\$ 75,634</u>	<u>\$ 153,180</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.

### *Reforma IBOR ("IBOR" Inter-bank Offered Rates, por sus siglas en inglés)*

Después de la crisis financiera, la reforma y el reemplazo de las tasas de interés de referencia, como la LIBOR GBP y otras tasas interbancarias (IBOR) se ha convertido en una prioridad para los reguladores globales. La Compañía ha realizado el acercamiento a las contrapartes financieras para discutir la adopción de una tasa alternativa libre de riesgo a un día. Esta adopción será en total cumplimiento del Protocolo IBOR, o enmiendas bilaterales en sus transacciones heredadas, para aplicar los términos del Protocolo IBOR, sin necesidad de adherirse a él. La Compañía estará en una discusión constante para encontrar la alternativa más segura, para determinar una tasa de referencia como respaldo a las coberturas u otros productos actuales.

Se espera que todas las nuevas transacciones de derivados que se incorporarán en 2021 se adhieran a la versión modificada de la Asociación Internacional de Estandarización de Derivados (ISDA, por sus siglas en inglés), cuando entre en vigor, y se espera que incluya todas las posibles alternativas.

Si bien no existe una fecha límite para adherirse a los términos del Protocolo IBOR y por lo tanto cambiar los contratos vigentes, se prevé que los cambios relevantes sean discutidos y ejecutados a corto plazo y antes de un precese o cese definitivo de cualquiera de las LIBOR relevantes.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2020 y 2019

---

Al 31 de diciembre de 2020, la Compañía mantenía préstamos bancarios con líneas de crédito por \$9,760,511 (Dls. 489,612) o 49.4% del total de préstamos bancarios, referenciados con tasa LIBOR. La Compañía cuenta con cuatro líneas de crédito por \$3,096,183 (Dls. 155,312) con tasa variable que hacen referencia a la tasa LIBOR y vencimiento posterior al 31 de diciembre de 2021; sin embargo, la Compañía tiene cobertura para tres de estas líneas de crédito y la exposición a este cambio es de \$726,638 (Dls. 36,450).

Al 31 de diciembre de 2020, la Compañía tenía 27 CCS con un valor razonable de (\$3,571,105) y 53 call spreads con valor razonable de \$4,827,598 de un total de 80 contratos que están valuados usando curvas LIBOR, y esos contratos están cubriendo Dls. 2,334,083 en nocional, que es la exposición actual por esta reforma.

Además, la divulgación del valor razonable de las Senior Notes se mide utilizando la referencia LIBOR. El resto de los pasivos de la Compañía se miden bajo diferentes referencias como la TIE mexicana.

Los sistemas de la Compañía calculan el valor razonable de mercado usando curvas LIBOR; sin embargo, están listos para usar una nueva referencia cuando sea necesario. La Compañía llevará a cabo un análisis más adelante en 2021 para anticipar impactos en el valor razonable de mercado en nuestros contratos IFD debido a la nueva tasa de referencia.

### Alternativa aplicada

La Compañía ha aplicado las siguientes alternativas que fueron introducidas por las modificaciones realizadas a la NIIF 9 Instrumentos financieros en septiembre de 2019:

- Al considerar el requisito "altamente probable", la Compañía ha asumido que la tasa de interés LIBOR en la que se basa la deuda cubierta no cambia como resultado de la reforma IBOR.
- Al evaluar si se espera que la cobertura sea altamente efectiva sobre una base prospectiva, la Compañía ha asumido que la tasa de interés LIBOR en la que los flujos de efectivo de la deuda cubierta y el swap de tasa de interés en que se basan no se vea modificada por la Reforma IBOR.

### Supuestos realizados

Al calcular el cambio en el valor razonable atribuible al riesgo cubierto de la deuda a tasa variable, la Compañía ha hecho los siguientes supuestos que reflejan sus expectativas actuales:

- La deuda a tasa variable se moverá a una tasa libre de riesgo alternativa a un día durante 2022 y el margen será similar al margen incluido en el swap de tasa de interés utilizado como instrumento de cobertura.
- No se anticipan otros cambios en los términos de la deuda a tasa variable.
- La Compañía ha incorporado la incertidumbre sobre cuándo la deuda a tasa variable pasará a una tasa libre de riesgo a un día, el ajuste resultante al spread y los demás aspectos de la reforma que aún no se han finalizado agregando un spread adicional a la tasa de descuento utilizada en el cálculo.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2020 y 2019

### 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	mxAAA	S&P	Local
Barclays	mxAA	S&P	Local
Bank of America (Bofa)	mxAAA	S&P	Local
Credit Suisse	mxAA+	S&P	Local
Goldman Sachs	mxAA+	S&P	Local
Morgan Stanley	mxAA+	S&P	Local
Santander	mxAAA	S&P	Local
Scotiabank	mxAAA	S&P	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 2020 y de 2019 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 2020 y 2019

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

31 de diciembre 2020					
Concepto	1 año	> 1 y hasta 3 años	> 3 y hasta 5 años	> 5 años	Flujos de efectivo contractuales
Préstamos bancarios	\$ 15,839,144	\$ 3,124,334	\$ 244,916	\$ 598,584	\$ 19,806,978
Instrumentos de deuda	4,736,605	4,203,417	2,931,858		11,871,880
Deuda senior	0	11,921,668	8,822,323	14,342,679	35,086,670
Proveedores	417,704				417,704
Pasivo por arrendamiento	59,078	119,073			178,151
Instrumentos financieros derivados	<u>9,887,625</u>	<u>26,010,893</u>	<u>17,794,491</u>	<u>9,771,527</u>	<u>63,464,537</u>
Total	<u>\$ 30,940,156</u>	<u>\$ 45,379,385</u>	<u>\$ 29,793,588</u>	<u>\$ 24,712,790</u>	<u>\$ 130,825,920</u>

31 de diciembre 2019					
Concepto	1 año	> 1 y hasta 3 años	> 3 y hasta 5 años	> 5 años	Flujos de efectivo contractuales
Préstamos bancarios	\$ 8,250,311	\$ 6,259,213	\$ -	\$ -	\$ 14,509,524
Instrumentos de deuda	4,454,782	7,370,930	2,500,000	520,833	14,846,545
Deuda senior	1,074,796	3,774,540	7,549,080	22,647,240	35,045,656
Proveedores	330,094	-	-	-	330,094
Pasivo por arrendamiento	55,691	155,547	8,315	-	219,553
Instrumentos financieros derivados	<u>5,499,663</u>	<u>13,120,366</u>	<u>14,192,292</u>	<u>26,389,479</u>	<u>59,201,800</u>
Total	<u>\$ 19,665,337</u>	<u>\$ 30,680,596</u>	<u>\$ 24,249,687</u>	<u>\$ 49,557,552</u>	<u>\$ 124,153,172</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.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2020 y 2019

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

La estrategia de la Compañía al 31 de diciembre de 2020 y 2019 fue mantener la razón de apalancamiento financiero por debajo de siete veces (7x), la razón de capitalización contra portafolio neto arriba del 13.5%, la razón de capitalización contra activo total por arriba del 9.0%, así como una calificación crediticia en escala local de 'A'. La calificación crediticia se ha mantenido a lo largo de los periodos. Las razones financieras al 31 de diciembre de 2020 y 2019 se muestran a continuación:

	31 de diciembre de	
	2020	2019
Pasivos financieros (excluyendo Instrumentos de deuda)	\$ 54,786,697	\$ 48,299,005
Capital total	13,308,388	10,899,272
Razón de apalancamiento financiero	4.1x	4.43x
Capital total	\$ 13,308,388	\$ 10,899,272
Cuentas y documentos por cobrar - Neto	62,587,725	57,310,860
Razón de capitalización (c/ Cuentas y documentos por cobrar neto)	21.3%	19.0%
Capital total	\$ 13,308,388	\$ 10,899,272
Activo total	85,459,782	78,780,308
Razón de capitalización (c/ Activo total)	15.6%	13.8%

La administración del portafolio de derivados que se realizó durante 2020, consistió en operaciones que buscaron en todo momento hacer eficiente el portafolio dadas las condiciones de mercado, así como la administración proveniente de las coberturas naturales de los activos denominados en dólares con los que cuenta la Compañía.

De manera complementaria, un escenario económico con volatilidad y la tendencia de debilitamiento del dólar, dieron la oportunidad de realizar una administración del portafolio de derivados, corrigiendo de esta manera, las expectativas iniciales que el mercado había ajustado a finales del tercer trimestre derivado de la pandemia por COVID-19, en donde se percibía una depreciación significativa del peso mexicano, alcanzando niveles alrededor de 25.00 MXN/USD en el spot y de 38.00 MXN/USD en el tipo de cambio forward para obligaciones de hasta ocho años.

El ajuste consistente de la apreciación del peso y su distanciamiento de los niveles anteriormente expuestos permitió plantear que las coberturas de los nocionales, compuestas por call spreads, podrían presentar una baja en los precios de ejercicio de los techos exclusivamente, permitiendo de esta manera, hacer consistente el portafolio de coberturas, en línea con la apreciación del peso a niveles cercanos a 22.00 MXN/USD en el spot y de 32.00 en el tipo de cambio forward para ocho años.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2020 y 2019

### Nota 7 - Otros activos:

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 los otros activos están integrados como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Otros activos circulantes:		
Anticipo a proveedores	\$ 276,583	\$ 49,549
Depósitos en garantía	9,663	5,604
Gastos pagados por anticipado	<u>15,134</u>	<u>41,981</u>
Total de otros activos circulantes	301,380	97,134
Otros activos no circulantes:		
Inversión en compañías asociadas	<u>464,783</u>	<u>93,308</u>
Total de otros activos no circulantes	<u>464,783</u>	<u>93,308</u>
Total	<u>\$ 766,163</u>	<u>\$ 190,442</u>

Durante 2020 la Compañía disminuyó los pagos realizados por anticipado derivado de la disminución en gastos de mercadotecnia por la cancelación de eventos públicos por las medidas de confinamiento establecidas por las autoridades derivadas de la pandemia de COVID-19 en los cuales la Compañía participaba.

Las inversiones en compañías asociadas al 31 de diciembre de 2020 y 2019, están integradas como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Otros activos circulantes:		
Blue Phnx, S. A. P. I. de C. V. <sup>2</sup>	\$ 370,380	\$ -
Unifin Agente de Seguros y Fianzas, S. A. de C. V.	50,724	49,629
Unidoc JV, S. A. de C. V. <sup>1</sup>	40,000	40,000
Otras inversiones	<u>3,679</u>	<u>3,679</u>
Total	<u>\$ 464,783</u>	<u>\$ 93,308</u>

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2020 y 2019

La naturaleza y tenencia accionaria de las inversiones en asociadas al 31 de diciembre de 2020, 2019 se presenta a continuación:

Compañía	Tenencia accionaria
Unifin Agente de Seguros y Fianzas, S. A. de C. V.	49.00%
Unidoc JV, S. A. de C. V. <sup>1</sup>	66.67%
Blue Phnx, S. A. P. I. de C. V. <sup>2</sup>	50.00%

<sup>1</sup> Entidad del sector consumo, de acuerdo con los estatus sociales y acuerdos con los accionistas la Compañía no ejerce control para fines de consolidación.

<sup>2</sup> 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 Phnx), 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.

#### Nota 8 - Activos no circulantes mantenidos para su venta:

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 los activos mantenidos para venta se refieren a los activos adjudicados que están integrados como sigue:

	31 de diciembre de	
	2020	2019
Activos mantenidos para venta:		
Inmuebles	\$ 1,557,596	\$ 1,169,393
Equipo de transporte	178,569	209,559
Maquinaria y equipo	-	5,406
Total	<u>\$ 1,736,165</u>	<u>\$ 1,384,358</u>

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 la Compañía reclasificó al rubro de Propiedades de Inversión \$263,450 y \$85,114 como activos disponibles para la venta derivado de que se estos activos se vuelven productivos.

Las adjudicaciones son actividades de operación que no involucran intercambio de flujos de efectivo, por los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019 fueron de \$399,016 y \$638,500, respectivamente.

Durante 2020 la Compañía incrementó considerablemente los activos mantenidos para la venta derivado de la terminación anticipada de los contratos de arrendamiento de clientes que vieron afectada la continuidad de su negocio por las restricciones sanitarias derivadas del COVID-19; del mismo modo se han realizado reclasificaciones de activos que ya cumplen con las características para ser puestos a la venta.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2020 y 2019

Los planes de venta de estos activos continúan vigentes; sin embargo, derivado de las restricciones sanitarias por pandemia por COVID-19 los procesos de promoción y venta se han visto ralentizados.

#### Nota 9 - Inmuebles, mobiliario y equipo:

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 el rubro de inmuebles, mobiliario y equipo estuvo integrado como:

	Inmueble	Equipo de transporte	Equipo de cómputo	Mobiliario y equipo	Equipo marítimo	derecho de uso y otros activos	Activo por mejoras a locales arrendados	Total
Periodo terminado el 1 de enero de 2019								
Importe inicial en libros neto	\$ 395,887	\$ 49,794	\$ 17,439	\$ 14,049	\$ -	\$ 265,422	\$ 153,819	\$ 896,410
Adiciones	-	24,765	10,153	37,982	1,687,580	442,835	79,922	2,283,237
Superávit por revaluación	-	-	-	-	3,398,613	-	-	3,398,613
Bajas	-	(4,132)	(276)	-	-	-	(3,253)	(7,662)
Cargos por depreciación	(300)	(17,769)	(8,913)	(6,712)	-	(38,475)	(10,342)	(82,511)
Importes en libros - Neto	\$ 395,587	\$ 52,658	\$ 18,401	\$ 45,319	\$ 5,086,193	\$ 669,782	\$ 220,146	\$ 6,488,086
Activo arrendado								
Adiciones	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Cargos por depreciación	-	-	-	-	-	(52,555)	-	(52,555)
Importes en libros - Neto	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ (52,555)	\$ -	\$ (52,555)
Costo o valor razonable	\$ 416,606	\$ 122,618	\$ 59,334	\$ 85,001	\$ 5,086,193	\$ 768,371	\$ 266,415	\$ 6,804,537
Depreciación acumulada	(21,019)	(69,960)	(40,933)	(39,682)	-	(151,144)	(46,269)	(369,006)
Valor en libros - Neto	\$ 395,587	\$ 52,658	\$ 18,401	\$ 45,319	\$ 5,086,193	\$ 617,227	\$ 220,146	\$ 6,435,531
Al 31 de diciembre de 2019	\$ 395,587	\$ 52,658	\$ 18,401	\$ 45,319	\$ 5,086,193	\$ 617,227	\$ 220,146	\$ 6,435,531
Periodo terminado el 31 de diciembre de 2019								
Importe inicial en libros - Neto	\$ 395,587	\$ 52,658	\$ 18,401	\$ 45,319	\$ 5,086,193	\$ 617,227	\$ 220,146	\$ 6,435,531
Adiciones	-	\$ 38,873	\$ 3,272	\$ 8,562	\$ -	\$ 479,357	\$ 19,015	\$ 549,079
Superávit por revaluación	-	-	-	-	198,889	-	-	198,889
Bajas	(154,601)	(49,035)	(24,273)	(19,358)	16	(175,984)	(26,370)	(449,605)
Depreciación de bajas	21,019	44,535	21,405	16,906	(16)	32,555	20,839	157,243
Cargos por depreciación	(1,480)	(18,854)	(9,341)	(11,650)	(158,944)	(47,632)	(12,430)	(260,331)
Importes en libros - Neto	\$ (135,062)	\$ 15,519	\$ (8,937)	\$ (5,541)	\$ 39,945	\$ 288,296	\$ 1,054	\$ 195,275
Activo arrendado								
Adiciones	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Cargos por depreciación	-	-	-	-	-	(52,994)	-	(52,994)
Importes en libros - Neto	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ (52,994)	\$ -	\$ (52,994)
Costo o valor razonable	\$ 262,005	\$ 87,031	\$ 18,805	\$ 51,429	\$ 5,285,082	\$ 953,155	\$ 233,630	\$ 6,891,137
Depreciación acumulada	(1,480)	(18,854)	(9,341)	(11,650)	(158,944)	(100,628)	(12,430)	(313,325)
Valor en libros - Neto	\$ 260,525	\$ 68,177	\$ 9,464	\$ 39,779	\$ 5,126,138	\$ 852,529	\$ 221,200	\$ 6,577,812
Al 31 de diciembre de 2020	\$ 260,525	\$ 68,177	\$ 9,464	\$ 39,779	\$ 5,126,138	\$ 852,529	\$ 221,200	\$ 6,577,812

La depreciación registrada en el estado de resultados consolidado al 31 de diciembre de 2020 y 2019 ascendieron a \$193,531 y \$135,066, respectivamente.

#### Bajas

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 a rubros como activos disponibles para la venta o como propiedades de inversión.

En 2020 la Compañía reclasificó \$263,483 correspondientes a Inmuebles, maquinaria y equipo a Activos disponibles para la venta por cumplir los requerimientos para poder ser puestos a la venta.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2020 y 2019

---

### Equipo Marítimo

El 18 de octubre de 2019 la Compañía firmó un acuerdo de compra para la adquisición de una plataforma semisumergible para perforación en aguas profundas y someras con la intención de otorgarla en arrendamiento a participantes de la industria petrolera en México. La Administración ha incurrido en diversos costos de traslado, impuestos, honorarios, comisiones y compra de equipos necesarios para poner el activo en condiciones de uso por \$529,217, mismos que forman parte de su valor en libros.

Como se describe en la Nota 3e., el equipo marítimo es valuado con base en valuaciones periódicas de valuadores externos, al 31 de diciembre de 2020 y 2019 el valor razonable ascendió a \$5,285,082 y \$5,086,193, respectivamente. El superávit por revaluación reconocido en los Otros resultados integrales al 31 de diciembre de 2020 y 2019 fue de \$198,889 (\$139,222 - Neto de ISR diferido) y \$3,398,613 (\$2,379,034 - Neto de ISR diferido) respectivamente. La depreciación del superávit registrado en Otros resultados integrales al 31 de diciembre de 2020 fue de \$123,801 (\$86,661 - Neto de ISR Diferido).

### Valor razonable del equipo marítimo

#### i. Jerarquía del valor razonable

La Compañía clasificó su activo no financiero en uno de los tres niveles indicados por la norma contable. El equipo marítimo que es medido a valor razonable corresponde a la jerarquía de Nivel 2 debido a que las técnicas de valuación utilizadas se basan primordialmente en datos obtenidos en mercados internacionales.

No existieron transferencias entre los niveles para mediciones de valor razonable durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2020 y 2019.

#### ii. Técnicas de valuación utilizadas para determinar las mediciones de valor razonable

Los enfoques aplicados en la valuación preparada por el valuador externo son:

- a. *Enfoque de costos:* Este enfoque establece que el valor de un bien es comparable al costo de reposición o reproducción de uno nuevo igualmente deseable y con utilidad semejante a aquél que se valúa. Se debe tomar en consideración la pérdida de valor debido a deterioro físico (edad y estado de conservación), obsolescencia económica, funcional y tecnológica, para cada tipo de bien apreciado, de acuerdo con sus características.

El enfoque de costo provee un indicador de valor utilizando el principio económico de que un comprador no pagará más por un activo que el costo que representaría obtener un activo de iguales características, sea mediante compra o por construcción. Este enfoque provee un indicador de valor calculando el costo de reposición o reproducción de una embarcación, considerando el deterioro físico y otras formas pertinentes de obsolescencia.

Para el cálculo del Valor Neto de Reposición se realizó la búsqueda del costo de reproducción nuevo de plataformas de similares características, en el mercado internacional. Encontrando tres ejemplares similares en capacidades y características a la plataforma adquirida.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2020 y 2019

---

- b. *Enfoque de Mercado:* Este enfoque supone que un comprador bien informado no pagará por un bien más del precio de compra de otro bien similar. Su utilización se debe justificar y se especificarán claramente los factores de homologación. Las variables para utilizar en la homologación de comparables que más inciden en el valor de un equipo son principalmente: eslora, potencia, capacidades principales, peso muerto, edad y tipo.

Este enfoque es permitido siempre y cuando se presenten alguna de las siguientes circunstancias:

- Hay transacciones observables frecuentes y/o recientes de bienes similares.
- Los bienes sustancialmente similares se comercian públicamente.
- Se dispone de información sobre transacciones de mercado, pero los bienes comparables tienen diferencias significantes con el bien sujeto, por lo cual, potencialmente, requieren ajustes subjetivos

Otro procedimiento adecuado es el utilizar la ecuación *COSTO-CAPACIDAD*, siempre y cuando los comparables sean similares al bien valuado en varios aspectos como son los indicados en el párrafo anterior y el resultado de dicha fórmula es más adecuado para definir el valor del bien valuado.

APLICACIÓN DE LA FORMULA COSTO-CAPACIDAD:

$$\frac{\text{COSTO A}}{\text{COSTO B}} = \left( \frac{\text{CAPACIDAD A}}{\text{CAPACIDAD B}} \right)^r$$

r= exponente de correlación

- c. Mediciones de valor razonable

En la valuación del equipo marítimo se utilizaron datos de entrada Nivel 2, ya que no se hicieron ajustes significativos a los precios obtenidos de los mercados internacionales. Los principales datos utilizados se evalúan de la siguiente manera:

- Costo de reproducción nuevo del equipo marítimo de similares características, en el mercado internacional, similares en capacidades y características.
  - Precios de oferta de activos similares en venta.
  - Vidas útiles de activos similares.
- d. Valor en libros que se hubieran reconocido si el equipo marítimo se hubiera reconocido al costo

Si el equipo marítimo se hubiera registrado con base al costo histórico, el monto sería \$1,687,580.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2020 y 2019

---

e. Proceso de valuación de la Compañía

El departamento de Gestión de Activos debe llevar a cabo análisis periódicos que se requieran para efectos de reportar el valor razonable del equipo marítimo en los estados financieros consolidados. Este departamento reporta directamente a Dirección de Finanzas y Administración de la Compañía y debe confirmar a cada fecha de reporte, que las condiciones establecidas en esta política contable para revaluar anualmente están vigentes.

El avalúo al 31 de diciembre de 2020 y 2019 del equipo marítimo fue preparado por el valuador externo de VIP Estates, S. de R. L. de C. V. ("VIP Estates"). Con base en las discusiones de la Administración y del valuador externo, han determinado que los datos no observables sobre los que se basan las valuaciones como el estado de conservación, obsolescencia física y económica e índice de deseabilidad estimados por VIP Estates, así como los factores económicos locales, son comparables con los precios en la correspondiente industria y geografía.

La relación que guardan los datos no observables en la medición del valor razonable es que mientras más alto es el índice del estado de conservación y deseabilidad, y menor el índice de obsolescencia física es mayor el valor razonable.

### Superávit por revaluación

Las condiciones en los datos no observables son determinados bajo la mejor estimación realizada por la Compañía basados en los supuestos establecidos por los expertos contratados para tal efecto sobre los datos no observables, así como elementos externos e internos. La Compañía realiza análisis periódicos sobre la valuación del equipo marítimo para verificar si existen indicadores que necesiten revaluación de dichos activos.

### 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 2020 y 2019, y que se encontraron 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 generaran obligaciones adicionales a las rentas normales.
- No contienen pasivos adicionales o rentas variables, que reconozcan que afecten los flujos esperados del contrato.
- Existe 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.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2020 y 2019

Al 31 de diciembre 2020 y 2019, 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 2019	Aumento	Disminución	31 de diciembre de 2020
Activo por derecho de uso (inmuebles)	\$ 301,349	\$ 4,924	\$ -	\$ 306,273
Depreciación	<u>(104,293)</u>	<u>(50,202)</u>	<u>-</u>	<u>(154,495)</u>
Activo por derecho de uso neto de su depreciación	<u>\$ 197,056</u>	<u>\$ (45,278)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 151,778</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 2019	Aumento	Disminución	Intereses	Pago	Efecto por tipo de cambio	31 de diciembre de 2020
Pasivo por arrendamiento	<u>\$ 205,374</u>	<u>\$ 4,924</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 6,012</u>	<u>\$ (55,690)</u>	<u>\$ 8,465</u>	<u>\$ 169,085</u>

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

	2020	2019
Menos de un año	\$ 59,078	\$ 55,691
Entre uno y cinco años	<u>119,074</u>	<u>163,862</u>
	178,152	219,553
(-) cargos por financiamiento	<u>(9,067)</u>	<u>(14,179)</u>
Total	<u>\$ 169,085</u>	<u>\$ 205,374</u>
Porción de largo plazo registrado en: Otras cuentas por pagar	<u>\$ 114,714</u>	<u>\$ 153,280</u>

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2020 y 2019

### Nota 10 - Propiedades de inversión:

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

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nave industrial y terreno	\$ 186,001	\$ 271,115
Propiedades en arrendamiento operativo	582,985	-
Depreciación acumulada	<u>(23,715)</u>	<u>(20,925)</u>
Total	<u>\$ 745,271</u>	<u>\$ 250,190</u>

En 2020 y 2019 la Compañía reclasificó \$263,450 y \$85,114, respectivamente, correspondientes a un inmueble (terreno) del rubro de Activos no circulantes mantenidos para la venta a Propiedades de inversión, debido a que se identificó la oportunidad de obtener una mejor plusvalía en el mercado de inmuebles de la zona. Esta reclasificación no tuvo impactos en el resultado del año. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 la Compañía no realizó transferencias a otras categorías; asimismo, adquirió un inmueble de oficinas por \$319,535.

Los pagos mínimos de arrendamiento por acumularse por la renta de la nave industrial ascienden a \$19,200 por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

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

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Ingresos por arrendamientos operativos	\$ 53,595	\$ 49,518
Depreciación de propiedades de inversión	<u>(2,790)</u>	<u>(19,225)</u>
Total	<u>\$ 50,805</u>	<u>\$ 30,293</u>

### Nota 11 - Activos intangibles:

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 el rubro de activos intangibles estuvo integrado como sigue:

Activos no circulantes	Software
Importe en libros inicial al 1 de enero de 2019	\$ 121,107
Adiciones - Desarrollo interno	20,143
Amortización	<u>31,196</u>
Importe en libros final al 31 de diciembre de 2019	<u>\$ 110,054</u>
Importe en libros inicial al 1 de enero de 2019	\$ 110,054
Adiciones - Desarrollo interno	82,762
Amortización	<u>33,164</u>
Importe en libros final al 31 de diciembre de 2020	<u>\$ 159,652</u>

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2020 y 2019

La Compañía está llevando el desarrollo de un nuevo software que pudiera reemplazar el actual sistema operativo denominado UNICS. Se ha incurrido en su desarrollo al 31 de diciembre de 2020 y 2019 montos por \$82,762 y \$20,143, respectivamente. En 2019 se inició la utilización de la dos primeras etapas de la implementación del sistema registrando en gastos de administración y promoción una amortización por \$33,164 y \$31,196 al 31 de diciembre de 2020 y 2019, respectivamente.

#### Nota 12 - Préstamos bancarios:

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 los préstamos bancarios están integrados como sigue:

Entidades	Línea de crédito	Moneda	Capital	31 de diciembre de 2020			Tasa de interés	Fecha de vencimiento	Garantía
				Intereses acumulados por pagar	Comisiones y gastos	Total			
<b>Corto plazo:</b>									
Nacional financiera(9)	\$ 3,750,000	MXN	\$ 2,456,965	\$ 7,698	\$ -	\$ 2,464,663	Variable	oct-23*	Cuenta por cobrar factoraje, crédito simple y automatiz
		DLS.	154,097	1,664	-	155,761	Variable	nov-30*	Cuenta por cobrar factoraje, crédito simple y automatiz
Banamex	2,000,000	MXN	2,000,000	8,495	-	2,008,495	Variable	may-24*	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Scotiabank	750,000	MXN	323,884	1,439	-	325,323	Variable	jun-21	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Scotiabank (1)	1,000,000	MXN	1,000,000	1,359	-	1,001,359	Variable	jun-21	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Scotiabank (1)	500,000	MXN	500,000	860	-	500,860	Variable	jun-21	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Banamex	398,704	DLS.	398,704	105	-	398,809	Variable	ene-21	Cuenta por cobrar de arrendamientos
Banamex Loan (1)	500,000	MXN	500,000	1,041	-	501,041	Variable	ene-21	Quirografario
Bancomext	1,000,000	MXN	420,411	2,149	-	422,560	Variable	oct-22*	Cuenta por cobrar de arrendamientos
		DLS.	38,414	144	-	38,558	Fija	oct-22*	Cuenta por cobrar de arrendamientos
Santander	1,000,000	MXN	1,000,000	3,767	-	1,003,767	Variable	ene-21	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Bladex	4,163,789	DLS	2,256,184	88,623	(6,943)	2,337,864	Variable	jun-22*	Quirografario
Barclays	1,283,344	DLS	1,355,584	12,417	(4,086)	1,363,925	variable	ago-21	Excedente de aforo en instrumentos de deuda
Barclays (2)	1,295,788	DLS	1,295,788	19,441	-	1,315,229	Variable	jul-21	Quirografaria
CI Banco (5)	250,000	MXN	250,000	677	-	250,677	Variable	ene-21	Cuenta por cobrar crédito automatiz
Deutsche Loan (1)	498,380	DLS.	498,380	3,101	(2,112)	499,369	Variable	sep-21	Quirografaria
Blue Orchard (2)	187,960	DLS.	187,960	22,116	(2,419)	207,657	Variable	feb-24*	Quirografaria
BTG (6)	398,704	DLS.	398,704	55	(4,984)	393,775	Fija	dic-21	Quirografaria
Responsability (6)	647,894	DLS.	647,894	6,223	(4,655)	649,452	Variable	oct-22*	Quirografaria
<b>Total</b>			<b>\$ 15,682,979</b>	<b>\$ 181,374</b>	<b>\$ (25,209)</b>	<b>\$ 15,839,144</b>			
<b>Largo plazo:</b>									
Nacional Financiera automatiz		MXN	398,190	-	-	398,190	Variable	oct-23	Cuenta por cobrar para factoraje, crédito simple y
Nacional Financiera automatiz		DLS.	654,572	-	-	654,572	Variable	nov-30	Cuenta por cobrar para factoraje, crédito simple y
Bladex		DLS.	1,592,244	-	(7,846)	1,584,398	Variable	jun-22	Quirografaria
Scotiabank		MXN	109,238	-	-	109,238	Variable	ene-22	Cuentas por cobrar de arrendamiento
Bancomext		MXN	364,276	-	-	364,276	Variable	jul-23	Cuentas por cobrar de arrendamiento
Bancomext		DLS.	72,952	-	-	72,952	Fija	oct-22*	Cuentas por cobrar de arrendamiento
Blue Orchard (2)		DLS.	469,901	-	(2,918)	466,983	Variable	feb-24	Quirografaria
Responsability		DLS.	249,190	-	(1,513)	247,677	Variable	oct-22	Quirografaria
<b>Total</b>			<b>\$ 3,910,563</b>	<b>\$ (12,277)</b>	<b>\$ 3,898,286</b>				

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

#### 1 Banamex

En noviembre de 2020 se dispuso la línea de crédito bilateral con Banco Nacional de México (Banamex) \$500,000, esta línea tiene una vigencia de 2 meses.

#### 2 Blue Orchard

El 6 de febrero de 2020 firmamos un acuerdo de con BlueOrchard Micofinance Fund, por Dls. 33,000. El crédito tiene un periodo de gracia de un año a partir del primer año tiene amortizaciones semestrales hasta el 6 de febrero de 2024.

#### 3 Barclays

El 22 de julio de 2020 firmamos un crédito con Barclays por Dls. 70,000. El plazo del crédito es de un año.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2020 y 2019

#### 4 Deutsche Bank

El 3 de septiembre firmamos un crédito con Deutsche Bank AG, por Dls. 25,000. El crédito tenía vigencia de un año con pagos trimestrales a partir de enero de 2021.

#### 5 CI Banco

El 18 de diciembre de 2020 dispusimos \$250,000 de nuestra línea con CI Banco, esta línea tiene su vencimiento el 15 de enero de 2021. Mismo que se pagó en su totalidad en enero de 2021.

#### 6 Responsibility Management Company

El 17 de diciembre de 2020 suscribimos ciertos pagarés a favor de ResponsAbility Management Company por un monto de Dls. 15,000. Los importes pendientes de pago en virtud de estos pagarés vencen el 22 de octubre de 2022.

#### 7 Banobras

El 23 de diciembre de 2020 Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S. N. C. aprobó una línea de crédito de hasta \$4,000,000, con un vencimiento máximo de 360 meses. Esperamos celebrar este acuerdo de crédito y comenzar a desembolsar el préstamo durante el segundo trimestre de 2021.

#### 8 BTG Pactual

El 29 de diciembre de 2020 firmamos un acuerdo de crédito con Banco BTG Pactual, S. A. Cayman Branch, por un monto principal de hasta Dls. 20,000 con vencimiento del 30 de diciembre de 2021. Mismo que se pagó en su totalidad durante febrero de 2021.

#### 9 Nacional Financiera

El 28 de octubre de 2020 se incrementó la línea con Nacional Financiera por \$1,250,000 con la finalidad de financiar operaciones de factoraje y de crédito.

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

31 de diciembre de 2019									
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	\$ 2,500,000	MXN	\$ 2,500,000	\$ 11,749	\$ -	\$ 2,511,749	Variable	abr-20	Cuenta por cobrar de factoraje
Banamex	2,000,000	MXN	2,000,000	13,905	-	2,013,905	Variable	mar-20	Quirografía
Scotiabank	750,000	MXN	305,086	2,561	-	307,647	Variable	ene-22*	Cuenta por cobrar de arrendamientos
Scotiabank <sup>(1)</sup>	1,000,000	MXN	1,000,000	1,118	-	1,001,118	Variable	dic-20	Quirografía
Banamex	377,454	DLS.	377,454	1,951	-	379,405	Variable	ene-20	Quirografía
Bancomext	1,000,000	MXN	451,265	4,752	-	456,017	Variable	jul-23*	Cuenta por cobrar de arrendamientos
Santander	1,000,000	MXN	1,000,000	3,120	-	1,003,120	Variable	mar-20	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Bladex <sup>(2)</sup>	4,163,789	DLS.	520,474	148,544	(19,167)	649,851	Variable	jun-22*	Quirografario
Barclays	1,283,344	DLS.	-	19,835	(6,116)	13,719	variable	ago-21*	Quirografía
Responsability	<u>590,739</u>	DLS.	<u>94,363</u>	<u>1,631</u>	<u>(276)</u>	<u>95,718</u>	Variable	oct-20	Cuenta por cobrar arrendamiento
Total			<u>\$ 8,248,642</u>	<u>\$ 209,166</u>	<u>\$(25,559)</u>	<u>\$ 8,432,249</u>			

# Unfin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2020 y 2019

Largo plazo:							
Barclays	DLS.	\$ 1,283,344	\$ (3,655)	\$ 1,279,689	Variable	ago-21	Excedente de aforo en instrumentos de deuda
Bladex <sup>(2)</sup>	DLS.	3,643,316	(17,880)	3,625,436	Variable	jun-22	Quirografía
Scotiabank	MXN	266,948	(4,553)	262,395	Variable	ene-22	Cuentas por cobrar de arrendamiento
Bancomext	MXN	501,093	-	501,093	Variable	jul-23	Quirografía
Responsability <sup>(3)</sup>	DLS.	592,269	(26,088)	566,181	Variable	oct-22	Quirografía
Total		\$ 6,286,970	\$(52,176)	\$ 6,234,794			

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

Durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2019 la Compañía celebró convenios modificatorios con Nacional Financiera, Banamex y Scotiabank para renovar sus contratos de préstamo actualizando condiciones como garantías, razones financieras y monto de las líneas de crédito principalmente.

- El 26 de diciembre de 2019 la Compañía contrató un crédito quirografario con Scotiabank Inverlat (adicional a la línea de crédito ya obtenida), con vencimiento de 12 meses e intereses pagaderos mensualmente durante la vigencia.
- El 28 de junio de 2019 la Compañía contrató un crédito quirografario sindicado, actuando Bladex y Nomura como agentes líderes estructurados y colocadores, por un importe de Dls.220,625 con intereses pagaderos semestralmente durante la vigencia.
- En junio y octubre de 2019 la Compañía suscribió diversos pagares con ResponsAbility Management Company y ResponsAbility SICAV (en su conjunto "Responsability") por Dls.15,500 y Dls.19,500, respectivamente, con intereses pagaderos semestralmente durante la vigencia.

Para los periodos que concluyeron el 31 de diciembre de 2020 y 2019, los intereses cargados a gastos de los préstamos bancarios ascendieron a \$1,899,920 y \$831,626, respectivamente.

Los importes no utilizados de las líneas de crédito recibidas por parte de la Compañía son las siguientes:

	31 de diciembre de	
	2020	2019
Azteca	\$ 3,000,000	\$ -
Nafin	86,173	-
Banco del Bajío	175,000	175,000
Bancomext	104,251	47,641
Banobras	4,000,000	-
Scotiabank	316,879	177,967
Total	\$ 7,682,303	\$ 400,608

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 as operaciones se consideran Nivel 2.
- Para la medición del valor razonable se utiliza la metodología estándar a través del descuento de flujos de efectivo futuros.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2020 y 2019

- 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 2020 y 2019 la Compañía no ha generado transferencias entre niveles de la jerarquía del valor razonable.

La técnica de valuación utilizadas para la medición del valor razonable de los instrumentos financieros fue el análisis de flujos de efectivo descontados.

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

	<u>31 de diciembre de 2020</u>		<u>31 de diciembre de 2019</u>	
	Costo amortizado	Valor razonable	Costo amortizado	Valor razonable
Préstamos bancarios	<u>\$ 19,737,430</u>	<u>\$ 18,240,364</u>	<u>\$ 14,667,043</u>	<u>\$ 13,280,726</u>

### Conciliación pasivos por actividades de financiamiento

Pasivos financieros	Saldo al 12/31/2019	Flujos entradas	Flujos salidas	Intereses devengados	Intereses pagados	Efecto Cambiario	Saldo al 31/12/2020
Préstamos bancarios	<u>\$ 14,667,043</u>	<u>\$ 15,347,378</u>	<u>\$ (10,858,733)</u>	<u>\$ 1,889,920</u>	<u>\$ (1,862,130)</u>	<u>\$ 553,951</u>	<u>\$ 19,737,430</u>
	Saldo al 31/12/2018	Flujos entradas	Flujos salidas	Intereses devengados	Intereses pagados	Efecto Cambiario	Saldo al 31/12/2019
Préstamos bancarios	<u>\$ 12,395,911</u>	<u>\$ 14,734,922</u>	<u>\$ (12,226,423)</u>	<u>\$ 1,238,554</u>	<u>\$ (1,323,866)</u>	<u>\$ (152,055)</u>	<u>\$ 14,667,043</u>

### Principales obligaciones contractuales:

Algunos de los contratos de préstamo incluyen diferentes obligaciones contractuales que requieren cumplir con ciertas razones financieras. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 las principales obligaciones contractuales bajo dichos contratos de préstamo nos exigen mantener las siguientes razones:

- Razón de Capitalización (total del capital contable / Total de activos):  $\geq 9.99\%$
- Razón de Capitalización (total del capital contable / Cuentas y documentos y cuentas por cobrar):  $\geq 13.5\%$
- Razón de Apalancamiento Consolidado (Pasivo total, sin incluir instrumentos de deuda/ total del capital contable):  $\leq 7.5x$
- Razón de Apalancamiento Consolidado Financiero (Pasivo financiero, sin incluir instrumentos de deuda/ total del capital contable):  $\leq 7x$

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2020 y 2019

- Cuentas y documentos por cobrar vencidos (cuentas y documentos por cobrar vencida / total de las cuentas y documentos por cobrar):  $\leq 7.0\%$
- Razón de Cobertura de las Cuentas y documentos por cobrar vencidas de arrendamiento (estimación de cuentas y documentos por cobrar de arrendamiento / total de las cuentas y documentos por cobrar vencidos de arrendamiento):  $\geq 0.4x$
- Razón de Cobertura de las Cuentas y documentos por cobrar vencidas de factoraje (estimación de cuentas y documentos por cobrar de factoraje / total de las cuentas y documentos por cobrar vencidos de factoraje):  $\geq 1x$
- Razón de Cobertura de las Cuentas y documentos por cobrar vencidas de autos (estimación de cuentas y documentos por cobrar de crédito automotriz y otros / total de las cuentas y documentos por cobrar vencidos de crédito automotriz):  $\geq 1x$
- Razón de Cobertura de Deuda (Efectivo más las cuentas y documentos por cobrar - Neto / pasivo financiero total, sin incluir instrumentos de deuda):  $\geq 1x$

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 la Compañía cumple debidamente con todas las obligaciones contractuales de los préstamos.

### Nota 13 - Instrumentos de deuda y deuda senior:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Corto plazo:		
Deuda senior (intereses acumulados)	\$ <u>751,793</u>	\$ <u>1,020,712</u>
Instrumentos de deuda:		
Estructura bursátil (intereses acumulados)	14,278	33,928
Estructura privada (intereses acumulados)	663,730	7,278
Estructura bursátil	<u>4,058,597</u>	<u>4,396,530</u>
Total de instrumentos de deuda	<u>4,736,605</u>	<u>4,437,736</u>
Total a corto plazo	\$ <u>5,488,398</u>	\$ <u>5,458,448</u>
Largo plazo:		
Deuda senior	\$ <u>34,297,474</u>	\$ <u>32,611,250</u>
Instrumentos de deuda:		
Estructura bursátil	1,703,418	5,304,106
Estructura privada	<u>4,270,833</u>	<u>4,893,730</u>
Total de instrumentos de deuda	<u>5,974,251</u>	<u>10,197,836</u>
Total a largo plazo	\$ <u>40,271,725</u>	\$ <u>42,809,086</u>
Total de instrumentos de deuda y deuda senior	\$ <u>45,760,123</u>	\$ <u>48,267,534</u>

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2020 y 2019

---

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

i. Deuda senior:

Durante el ejercicio 2020, la Compañía realizó redenciones por Dls. 39,964 de notas senior de la siguiente manera:

Deuda senior	Monto original USD	Monto de redención USD	Saldo al 31 de diciembre 2020
2023	400,000	1,979	398,021
2025	450,000	7,450	442,550
2026	300,000	8,533	291,467
2028	<u>450,000</u>	<u>22,002</u>	<u>427,998</u>
	<u>\$ 1,600,000</u>	<u>\$ 39,964</u>	<u>\$ 1,560,036</u>

a. 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).
- Garantías: Unifin Credit y Unifin Autos.

b. El 11 de julio de 2019 la Compañía concluyó una oferta y colocación privada en la forma de pagarés preferentes en los 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).
- Garantías: 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 2020 y 2019

---

- c. El 8 de febrero de 2018 la Compañía concluyó una oferta y colocación privada en la forma de pagarés preferentes en Estados Unidos y en otros 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).
  - Garantés: Unifin Credit y Unifin Autos.
- d. El 10 de mayo de 2017 la Compañía concluyó una oferta y colocación privada en la forma de pagarés preferentes en Estados Unidos y en otros 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).
  - \* 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).
  - \* Garantés: Unifin Credit y Unifin Autos.
- e. El 22 de septiembre de 2016 la Compañía concluyó una oferta y colocación privada en la forma de pagarés preferentes en Estados Unidos y en otros 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).
  - \* Garantés: Unifin Credit y Unifin Autos.

### 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.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2020 y 2019

Al 31 de diciembre 2020 y 2019 la Compañía ha cumplido con los compromisos descritos anteriormente.

### ii. Instrumentos de deuda

Durante el ejercicio 2020 la Compañía realizó las siguientes amortizaciones de las estructuras:

Identificador	No. de fideicomiso	Amortización
UFINCB15	F/2539	\$ 402,776
UNFINCB16	F/179866	1,190,212
UNFINCB16-2	F/179866	508,476
UFINCB16	F/2720	508,476
UNFINCB17	F/180295	600,099
UNFINCB17-2	F/180295	600,099
UNFINCB17-3	F/180295	221,989
UNFINCB17-4	F/180295	88,796
		<u>\$ 4,120,923</u>

### a Estructura bursátil

La estructura bursátil corresponde a pagarés fideicomitidos conforme a un programa de bursatilización a través de las cuales la Compañía transfiere ciertos derechos sobre ciertos activos financieros a un vehículo de bursatilización creado para ese fin específico (por lo general, un fideicomiso) con el fin de que el vehículo emita valores que se colocan entre el público inversionista general y para que la Compañía diversifique sus fondos e incremente su capacidad operativa. La Compañía celebró un contrato de administración, comisión comercial y depósito con el fin de que esos derechos se transfieran de nuevo a la Compañía para fines de administración.

Adicionalmente, la Compañía (garante colateral) y el fiduciario (acreedor prendario) han afirmado un contrato de garantía prendaria a través del cual la Compañía entrega en prenda en primer orden de preferencia para pago, cada uno de los activos arrendados de los cuales se derivan los derechos de cobranza antes mencionados en nombre del acreedor prendario para garantizar el total pago y con oportunidad de todas las cuentas por pagar por cada uno de los clientes de la Compañía, de acuerdo con los contratos de arrendamiento de los que estos clientes participan.

El 19 de noviembre de 2013 y el 8 de septiembre de 2015 la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (Comisión o CNBV) emitió las resoluciones número 153/7644/2013 y 153/5726/2015 autorizando los programas de bonos fideicomitidos revolventes (programas de fiduciarios) por un importe de hasta \$20,000,000 y \$10,000,000, respectivamente.

El 14 de septiembre de 2017, 5 de abril de 2017, 29 de noviembre de 2016, 9 de febrero de 2016, 8 de septiembre de 2015 y 4 de febrero de 2015, la CNBV emitió las resoluciones número 153/10740/2017, 153/10194/2017, 153/105977/2016, 153/105236/2016, 153/5727/2015 y 153/5047/2015 autorizando la oferta pública de Bonos Fideicomitidos conforme a los respectivos programas de bonos fideicomitidos (programas del fiduciario). Esos bonos se emitieron con las claves de pizarra UNFINCB17-4 y UNFINCB17-3, UNFINCB17-2 y UNFINCB17, UNFINCB16-2 y UNFINCB16, UNFINCB16, UNFINCB15 y UNFINCB15, por un importe de hasta \$1,000,000, \$2,500,000, \$1,500,000, \$1,500,000, \$1,250,000, \$1,250,000, \$2,500,000, \$2,000,000 y \$2,000,000, respectivamente.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2020 y 2019

La Compañía ha llevado a cabo emisiones conforme a programas Fiduciarios, celebrando contratos de fideicomiso a través de los cuales actúa como el fideicomitente de fideicomiso; como fiduciarios están Banco Nacional de México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banamex División Fiduciaria (Banamex) e INVEX Banco, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario; Monex Casa de Bolsa, S. A. de C. V., Grupo Financiero Monex como representante común; y los tenedores de títulos de acciones y la Compañía como los fiduciarios en primer y segundo lugar, respectivamente.

De acuerdo con los suplementos de los Programas Fiduciarios, la Compañía y el fiduciario emisor no tienen responsabilidad alguna de pago de las cantidades adeudadas bajo los certificados bursátiles, en caso de que el patrimonio del fideicomiso emisor sea insuficiente para pagar íntegramente las cantidades adeudadas bajo los certificados bursátiles, y los tenedores de dichos certificados no tendrán derecho a reclamar ni al fideicomitente ni al fiduciario emisor el pago de dichas cantidades. El fideicomitente y el fiduciario tienen la obligación de vigilar que el patrimonio del fideicomiso sea suficiente para pagar las cantidades adeudadas.

Las emisiones vigentes de los programas fiduciarios al 31 de diciembre de 2020 y 2019 se detallan a continuación:

31 de diciembre de 2020							
Clave de pizarra	Fideicomiso emisor	Número de títulos	Vencimiento	Tasa de interés (%)	Importe a Costo amortizado	Calificación	Fiduciario
UNFINCB16	F/179866		sep-2022	TIIE+2.20	\$ 399,218	mxAAAS&P/HRAAA	Banamex
UNFINCB16-2	F/179866		sep-2022	9.47	398,733	mxAAAS&P/HRAAA	Banamex
UNFINCB17	F/180295		mar-2022	TIIE+2.10	894,985	mxAAAS&P/HRAAA	Banamex
UNFINCB17-2	F/180295		mar-2022	9.62	896,026	mxAAAS&P/HRAAA	Banamex
UNFINCB17-3	F/180406		sep-2022	TIIE+2.10	2,272,297	mxAAAS&P/HRAAA	Banamex
UNFINCB17-4	F/180406		sep-2022	9.38	<u>900,756</u>	mxAAAS&P/HRAAA	Banamex
Total					5,762,015		
Intereses acumulados (corto plazo)					<u>14,278</u>		
Total de emisiones vigentes e intereses					<u>\$5,776,293</u>		
31 de diciembre de 2019							
Clave de pizarra	Fideicomiso emisor	Número de títulos	Vencimiento	Tasa de interés (%)	Importe a Costo amortizado	Calificación	Fiduciario
UFINCB15	F/2539	20,000,000	sep-2020	TIIE+1.60	\$ 295,698	mxAAAS&P/HRAAA	Invex
UFINCB16	F/2720	25,000,000	feb-2021	TIIE+1.80	1,174,696	mxAAAS&P/HRAAA	Invex
UNFINCB16	F/179866	12,500,000	sep-2021	TIIE+2.20	903,504	mxAAAS&P/HRAAA	Banamex
UNFINCB16-2	F/179866	12,500,000	sep-2021	9.47	896,515	mxAAAS&P/HRAAA	Banamex
UNFINCB17	F/180295	15,000,000	mar-2022	TIIE+2.10	1,472,801	mxAAAS&P/HRAAA	Banamex
UNFINCB17-2	F/180295	15,000,000	mar-2022	9.62	1,487,568	mxAAAS&P/HRAAA	Banamex
UNFINCB17-3	F/180406	25,000,000	sep-2022	TIIE+2.10	2,492,365	mxAAAS&P/HRAAA	Banamex
UNFINCB17-4	F/180406	10,000,000	sep-2022	9.38	<u>977,490</u>	mxAAAS&P/HRAAA	Banamex
Total					9,700,637		
Intereses acumulados (corto plazo)					<u>33,927</u>		
Total de emisiones vigentes e intereses					<u>\$9,734,564</u>		

Para los ejercicios que concluyeron el 31 de diciembre de 2020 y 2019, los intereses cargados a resultados por concepto de Instrumentos de deuda ascendieron a \$1,066,689 y \$1,270,572, respectivamente.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2020 y 2019

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 la liquidación de esas emisiones se ha cumplido conforme a las condiciones establecidas en el correspondiente programa de emisión.

### b Estructuras privadas

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.

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 2019. 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 + 200pbs.
- 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.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 las estructuras privadas están integradas como sigue:

	31 de diciembre de		Moneda	Vencimiento	Tasa	Tipo
	2020	2019				
Invex	\$2,453,202	\$2,426,841	MXN	14/07/25	TIE + 2.00	Cobranza
Santander	<u>2,472,212</u>	<u>2,466,889</u>	MXN	11/04/25	TIE + 2.20	Cobranza
Subtotal	4,925,414	4,893,730				
Intereses devengados	<u>9,149</u>	<u>7,278</u>				
	<u>\$4,934,563</u>	<u>\$4,901,008</u>				

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2020 y 2019

---

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, las cesiones de los derechos de cobranza ascienden a \$5,387,612 y \$3,347,481, respectivamente.

La Compañía ha celebrado con Invex un contrato 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.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 la Compañía está en cumplimiento de todas las obligaciones contractuales financieras restrictivas de hacer y no hacer

### 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 consideran Nivel 2.
- Para la medición del valor razonable se utiliza la información pública disponible a través de proveedores de información financiera tales como Bloomberg y/o Valmer (BMV). 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 2020 y 2019 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.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2020 y 2019

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

	<u>31 de diciembre de 2020</u>		<u>31 de diciembre de 2019</u>	
	Costo amortizado	Valor razonable	Costo amortizado	Valor razonable
Instrumentos de deuda de deuda	\$ 10,710,856	\$ 10,637,411	\$ 14,635,572	\$ 14,686,669
Deuda senior	35,049,267	34,957,767	33,631,961	37,590,348

Conciliación pasivos por actividades de financiamiento

Pasivos financieros	Saldo al 12/31/2019	Flujos entradas	Intereses Devengados	Intereses pagados	Efecto cambiario	Saldo al 12/31/2020
Instrumentos de deuda	\$ 14,635,572	\$ (4,120,923)	\$ 1,300,456	\$ (1,104,249)	\$ -	\$ 10,710,856
Deuda senior	33,631,962	(666,519)	3,978,169	(3,762,390)	1,868,044	35,049,266

Pasivos por actividades de financiamiento	Saldo al 31/12/2018	Flujos de efectivo (obtención)	Flujos de efectivo (pagos)	Intereses devengados	Intereses pagados	Saldo al 31/12/2019
Instrumentos de deuda	\$ 15,418,204	\$ 2,750,000	\$ (3,527,127)	\$ 1,615,005	\$ (1,620,510)	\$ 14,635,572
Deuda Senior	21,938,653	12,357,914		2,074,024	(2,738,629)	33,631,962

#### Nota 14 - Proveedores y otras cuentas por pagar:

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 las otras cuentas por pagar están integradas como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Proveedores	\$ 417,704	\$ 330,094
Comisiones por pagar en contrato derivados	553,029	798,313
Provisiones	22,037	322,195
Depósitos en garantía	354,193	314,174
Impuestos y contribuciones por pagar	406,008	-
Pasivo por arrendamiento	54,370	52,094
<b>Total a corto plazo</b>	<b>1,807,341</b>	<b>1,816,870</b>
Beneficios a empleados	36,533	-
Pasivo por arrendamiento	114,714	153,280
<b>Total a largo plazo</b>	<b>151,247</b>	<b>153,280</b>
<b>Total de proveedores y otras cuentas por pagar</b>	<b>\$ 1,958,588</b>	<b>\$ 1,970,150</b>

#### Reforma Laboral

El 12 de noviembre de 2020 el Ejecutivo Federal presentó a la Cámara de Diputados una iniciativa con Proyecto de Decreto por el que se reforman las siguientes leyes: Ley Federal del Trabajo, Ley del Seguro Social, Ley del INFONAVIT, Código Fiscal de la Federación, Ley del ISR y del Impuesto al Valor Agregado. Dicha iniciativa se encuentra encaminada a prohibir la figura de Subcontratación de Personal ("outsourcing" / "insourcing").

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2020 y 2019

Como excepción, podrán prestarse y recibirse servicios especializados o ejecución de obras especializadas por parte de un contratista, lo que no se considerará Subcontratación de Personal, siempre y cuando se cumplan ciertos requisitos.

La Administración de la Compañía se encuentra en proceso de evaluación de esta iniciativa.

### Nota 15 - Capital Contable:

#### i. Capital contable

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 el capital contable 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>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Capital fijo Serie "A"	320,000	320,000	\$ 1,000	\$ 1,000
Capital variable Serie "A" *	<u>484,980,000</u>	<u>352,480,000</u>	<u>1,082,892</u>	<u>957,242</u>
Total	<u>485,300,000</u>	<u>352,800,000</u>	<u>\$ 1,083,892</u>	<u>\$958,242</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 con un valor nominal de \$3.125 por acción. Todas las acciones están totalmente suscritas y pagadas.
- El capital de la Compañía es variable y estará representado por acciones ordinarias registradas de la Serie "A", sin valor nominal. La parte variable del capital accionario es ilimitada. Todas las acciones ordinarias otorgan a sus tenedores derechos igualitarios y conllevarán obligaciones igualitarias.
- 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.

En la Junta General Anual de Accionistas celebrada el 5 de junio de 2020, los accionistas decidieron aumentar la parte variable del capital social en la cantidad de hasta \$2,520,000 en efectivo a través de la emisión de 140,000,000 nuevas acciones que se ofrecerán a los accionistas de la Compañía en un precio de suscripción de 18.00 pesos por acción y con un valor teórico de 3.125 pesos por acción. La Compañía publicó el aviso de derechos preventivos en el sistema electrónico de la Secretaría de Economía y la Bolsa Mexicana de Valores. La ampliación de capital se constituyó como una contribución de \$437,500 en las acciones del Capital social y \$2,013,403 como prima en suscripción de acciones (Neto de gastos de registro de \$69,097).

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2020 y 2019

---

### 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).

### 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 2019. 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 el ejercicio de 2020 la Asamblea General Ordinaria los Accionistas acordaron no pagar dividendos a sus tenedores de acciones.

El 21 de marzo de 2019 en Asamblea General Ordinaria los accionistas acordaron pagar dividendos por \$328,967, derivados de la utilidad acumuladas. Los dividendos se pagaron el 30 de abril de 2019 a razón de \$1 peso por acción (sin incluir las acciones en la reserva para compra de acciones).

Durante el ejercicio 2020 y 2019 la Asamblea General Ordinaria los accionistas aprobaron no incrementar la reserva legal de la Compañía, ya que la reserva acumulada es mayor al 20% del capital social de la Compañía.

En Asambleas de Accionistas celebradas el 25 de abril de 2018 y 21 de marzo 2019, fue aprobada la cancelación de acciones Serie "A" del capital social variable por 2,500,000 y 5,000,000, respectivamente. El 22 y 24 enero de 2020 la Compañía recibió los oficios de la CNBV donde se resuelve la actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores de las acciones representativas de su capital social variable, consecuentemente sus acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, Serie "A" representativas del capital social pasaron de 352,800,000 a 345,300,000.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2020 y 2019

En Asamblea General Ordinaria celebrada el 5 de junio de 2020 los accionistas autorizaron un fondo para recompra de acciones propias. El fondo opera conforme lo establecido en la Ley del Mercado de Valores y con los límites aprobados por el Consejo de Administración. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 se han recomprado 26,439,503 y 32,347,132 acciones, respectivamente, con un costo de \$1,082,924 y \$1,325,054, respectivamente, que se presentan en el Capital contable en el rubro de Acciones en tesorería.

iv. Utilidad por acción básica y diluida

	2020	2019
Utilidad neta atribuible a:		
Utilidad correspondiente a participación:		
Sujeta a cálculo	\$ 1,364,019	\$ 1,949,021
Utilidad por acción básica y diluida (pesos)	3.77	5.97
Promedio ponderado de acciones utilizadas como denominador	331,384,053	326,582,611

### Nota 16 - Impuesto sobre la renta 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 2020 y 2019 la Compañía registró gastos por ISR de \$424,447 y \$454,067, respectivamente.

El gasto del ISR se analiza a continuación:

	31 de diciembre de	
	2020	2019
ISR causado	\$ 76,556	\$ 133,677
ISR diferido	347,891	320,390
Total	\$ 424,447	\$ 454,067

El impuesto diferido reconocido en los otros resultados integrales por concepto de superávit en revaluación de activos medidos a valor razonable y valuación de los IFD de cobertura al 31 de diciembre de 2020 y 2019 asciende a \$732,401 y \$780,085, respectivamente.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2020 y 2019

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

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Cuentas por cobrar de arrendamientos	\$3,011,470	\$3,234,498
Inmuebles, mobiliario y equipo	59,117	83,249
Comisiones pagadas <sup>(1)</sup>	-	737,758
Otros activos circulantes y no circulantes	(1,808)	(14,276)
Pérdidas fiscales	376,642	-
Provisiones del pasivo	<u>398,658</u>	<u>395,893</u>
	3,844,079	4,437,122
Partidas reconocidas en los otros resultados integrales:		
IFD de cobertura	196,513	239,494
Superávit por revaluación de activos fijos medidos a valor razonable	<u>(1,042,105)</u>	<u>(1,019,579)</u>
	(845,592)	(780,085)
Activos por impuestos sobre la renta diferidos	<u>\$2,998,487</u>	<u>\$3,657,037</u>

<sup>1</sup> Corresponde a comisiones pagadas en 2016 para acceder a la apertura de ciertos contratos de IFD que se concertaron con Instituciones bancarias conforme a las políticas de Administración de riesgos de la Compañía.

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

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Utilidad antes del ISR	\$1,788,466	\$2,403,088
Tasa del ISR por pagar	<u>30%</u>	<u>30%</u>
ISR a la tasa prevista por ley	536,540	720,926
Más (menos) el efecto de las siguientes partidas permanentes en:		
Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto	(138,080)	(216,108)
Ajuste anual por inflación	458,784	301,649
Gastos de financiamiento	(426,045)	(360,573)
Pérdidas fiscales	(8,108)	-
Gastos no deducibles	<u>1,356</u>	<u>8,173</u>
ISR reconocido en resultados	<u>\$ 424,447</u>	<u>\$ 454,067</u>

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2020 y 2019

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

	Activo (pasivo) diferido 31 de diciembre de 2020	Incrementos		Disminuciones		Activo (pasivo) diferido 31 de diciembre de 2019	Incrementos		Disminuciones		Activo (pasivo) diferido 1 de enero de 2019
		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	\$ 9,978,824			\$ (802,836)		\$ 10,781,660	\$ -	\$ -	\$ (2,639,377)	\$ -	\$ 13,421,037
Inmuebles, mobiliario y equipo	197,056			(80,441)		277,497	-	-	-134,520	-	412,017
Comisiones pagadas				(245,913)		245,913	-	-	-	-	245,913
Otros activos circulantes y no circulantes	(6,027)	41,558				(47,585)	-	-	584,416	-	-632,001
IFD de cobertura	655,042		(143,270)			798,312	-	(125,038)	-	-	923,350
Superávit por revaluación de activos	(3,473,684)		(75,087)			(3,398,597)	-	(3,398,597)	-	-	-
Provisión de pasivos	<u>1,388,272</u>			<u>68,630</u>		<u>1,319,642</u>	<u>1,302,842</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>16,797</u>
Tasa de ISR aplicable	8,739,483 30%	41,558 30%	(218,357) 30%	(3,273,840) 30%		12,190,122 30%	1,302,842 30%	(3,523,635) 30%	(2,189,481) 30%	- 30%	16,600,393 30%
Pérdidas fiscales	<u>376,642</u>										
ISR diferido activo	<u>\$ 2,998,487</u>	<u>12,467</u>	<u>(68,507)</u>	<u>\$ (982,152)</u>		<u>\$ 3,657,037</u>	<u>\$ 390,853</u>	<u>\$ (1,057,091)</u>	<u>\$ (656,844)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 4,980,116</u>

Al 31 de diciembre de 2020 la Compañía reconoció una pérdida fiscal por \$1,255,474 derivada principalmente de la realización de los efectos en el impuesto diferido por los cambios y terminaciones de ciertos contratos de instrumentos de cobertura. Esta pérdida tendrá un beneficio futuro, por lo que se reconoce un impuesto diferido por la cantidad de \$376,642.

#### Reforma fiscal 2020

Con base en la reforma fiscal aplicable para el ejercicio de 2020, que fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el 9 de diciembre de 2019 en la que mencionan que de conformidad con la adición de la fracción XXXII al artículo 28 del ISR vigente, no serán deducibles los intereses netos del ejercicio que excedan el monto que resulte de multiplicar la utilidad fiscal ajustada por el 30%; sin embargo, este diferencial podrá ser considerado como deducción autorizada en los siguientes ejercicios hasta el año 2031.

Las modificaciones mencionadas no tuvieron un impacto a la determinación del impuesto del ejercicio 2020.

#### Nota 17 - Información financiera por segmentos:

Los segmentos reportables determinados por la Dirección General se describen a continuación:

**Arrendamiento:** como se menciona en la Nota 1, la actividad preponderante de la Compañía es otorgar arrendamientos para vehículos automotrices, (incluyendo automóviles, camiones, helicópteros, aviones y embarcaciones) maquinaria, equipo y otros activos de diversas industrias en el sector de median empresa.

**Factoraje Financiero:** la Compañía, a través de su negocio de factoraje financiero, proporciona a sus clientes soluciones financieras y de liquidez, adquiriendo o descontando cuentas por cobrar de sus clientes o, en su caso, de los proveedores de sus clientes.

**Otros Créditos:** incluyen el otorgamiento de crédito automotriz para la adquisición de vehículos nuevos o usados para personas físicas y morales y otros créditos para el financiamiento de capital de trabajo, adquisición de otros bienes de capital, inversión en proyectos de infraestructura y los créditos generados por el plan de apoyo.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2020 y 2019

La actividad preponderante de la Compañía es otorgar arrendamientos para vehículos automotrices, maquinaria y equipo, entre otros; además genera como actividades complementarias la operación de factoraje, operaciones de crédito automotriz y crédito simple.

Con base en lo anterior, la Compañía identifica como segmentos operativos representativos para incluir en sus estados financieros, el segmento de arrendamiento, factoraje y Otros préstamos para proporcionar un análisis de sus activos, pasivos y resultados.

El principal indicador que la Compañía utiliza para la toma de decisiones es el Margen Financiero Bruto de cada uno de sus segmentos.

A continuación se encuentran los activos y pasivos principales por segmento de la Compañía:

	31 de diciembre de 2020			
	Arrendamiento	Factoraje	Otros créditos	Total
<b>Activos</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 3,445,505	\$ 83,398	\$ 141,380	\$ 3,670,283
Cuentas y documentos por cobrar - Neto	46,378,852	1,262,562	14,946,311	62,587,725
Instrumentos financieros derivados	5,521,075	-	-	5,521,075
Activos no circulantes mantenidos para la venta	1,359,283	-	376,882	1,736,165
Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto	6,153,894	37,504	386,415	6,577,812
Propiedades de inversión	745,271	-	-	745,271
Activos intangibles	118,648	3,628	37,376	159,652
Impuestos diferidos	2,228,376	68,133	701,979	2,998,488
Otros activos	<u>1,087,485</u>	<u>33,250</u>	<u>342,577</u>	<u>1,463,311</u>
	<u>\$ 67,038,389</u>	<u>\$ 1,488,475</u>	<u>\$ 16,932,920</u>	<u>\$ 85,459,782</u>
<b>Pasivo</b>				
Préstamos bancarios	\$ 7,398,887	\$ 1,600,696	\$ 10,737,848	\$ 19,737,430
Instrumentos de deuda	10,710,856	-	-	10,710,856
Deuda senior	29,783,661	-	5,265,605	35,049,266
Proveedores y otras cuentas por pagar	1,807,341	-	-	1,807,341
Instrumentos financieros derivados	4,695,255	-	-	4,695,255
Otras cuentas por pagar	<u>112,402</u>	<u>3,437</u>	<u>35,409</u>	<u>151,246</u>
	<u>\$ 54,508,402</u>	<u>\$ 1,604,133</u>	<u>\$ 16,038,862</u>	<u>\$ 72,151,394</u>
	31 de diciembre de 2019			
	Arrendamiento	Factoraje	Otros créditos	Total
<b>Activos</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 3,191,716	\$ 442,154	\$ 197,460	\$ 3,831,330
Cuentas y documentos por cobrar - Neto	41,888,916	3,155,134	12,266,810	57,310,860
Instrumentos financieros derivados	4,975,843	-	-	4,975,843
Activos no circulantes mantenidos para la venta	1,007,476	-	376,882	1,384,358
Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto	6,435,531	-	-	6,435,531
Propiedades de inversión	-	-	250,190	250,190
Activos intangibles	80,798	6,113	23,143	110,054
Impuestos diferidos	3,046,521	422,039	188,477	3,657,037
Otros activos	<u>605,088</u>	<u>45,833</u>	<u>174,184</u>	<u>825,105</u>
	<u>\$ 61,231,889</u>	<u>\$ 4,071,273</u>	<u>\$ 13,477,146</u>	<u>\$ 78,780,308</u>
<b>Pasivo</b>				
Préstamos bancarios	\$ -	\$ 3,495,910	\$ 11,171,133	\$ 14,667,043
Instrumentos de deuda	14,635,572	-	-	14,635,572
Deuda senior	31,568,810	-	2,063,152	33,631,962
Proveedores y otras cuentas por pagar	1,816,870	-	-	1,816,870
Instrumentos financieros derivados	2,976,309	-	-	2,976,309
Otras cuentas por pagar	<u>127,690</u>	<u>17,690</u>	<u>7,900</u>	<u>153,280</u>
	<u>\$ 51,125,251</u>	<u>\$ 3,513,600</u>	<u>\$ 13,242,185</u>	<u>\$ 67,881,036</u>

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2020 y 2019

Dado que la Administración considera que la información usual para las partes interesadas es el margen bruto, al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la información respectiva es la siguiente:

	Ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2020			
	Arrendamiento	Factoraje	Otros créditos	Total
Ingresos financieros	\$ 8,760,556	\$ 373,289	\$ 1,959,726	\$ 11,093,571
Gastos financieros	(5,425,904)	(244,976)	(1,357,613)	(7,028,493)
Estimación de deterioro de cuentas y documentos por cobrar	(1,072,202)	(121,071)	(239,720)	(1,432,993)
	<u>\$ 2,262,450</u>	<u>\$ 7,242</u>	<u>\$ 362,393</u>	<u>\$ 2,632,085</u>
	Ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2019			
	Arrendamiento	Factoraje	Otros créditos	Total
Ingresos financieros	\$ 8,109,203	\$ 656,137	\$ 1,996,468	\$ 10,761,808
Gastos financieros	(5,213,629)	(351,808)	(1,379,904)	(6,945,341)
Estimación de deterioro de cuentas y documentos por cobrar	(452,194)	81,427	(56,912)	(427,679)
	<u>\$ 2,443,380</u>	<u>\$ 385,756</u>	<u>\$ 559,652</u>	<u>\$ 3,388,788</u>

### Nota 18 - Operaciones con partes relacionadas:

Los saldos principales con las partes relacionadas al 31 de diciembre de 2020 y 2019 se integran como sigue:

	31 de diciembre de	
	2020	2019
<u>Préstamos comerciales por cobrar</u>		
Partes relacionadas:		
Administradora Bríos, S. A. de C. V. <sup>(1)</sup>	\$ 534,201	\$ 301,511
Unifin Administración Corporativa, S. A. de C. V. <sup>(1)</sup>	-	133,219
Unifin Servicios Administrativos, S. A. de C. V. <sup>(1)</sup>	-	88,116
	<u>534,201</u>	<u>522,846</u>
Estimación de deterioro de cuentas por cobrar	<u>7,116</u>	<u>2,020</u>
Préstamos comerciales - Neto	<u>\$ 527,085</u>	<u>\$ 520,826</u>

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 24 y 48 meses, respectivamente.

	31 de diciembre de	
	2020	2019
<b>Cuentas por pagar:</b>		
Partes relacionadas:		
Administradora Bríos, S. A. de C. V. <sup>2</sup>	\$ 6,600	\$ -
Unifin Administración Corporativa, S. A. de C. V. <sup>3</sup>	-	153,192
Unifin Servicios Administrativos, S. A. de C. V. <sup>3</sup>	-	149,386
Total	<u>\$ 6,600</u>	<u>\$ 302,578</u>

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2020 y 2019

Las operaciones durante los periodos que concluyeron el 31 de diciembre de 2020 y 2019, fueron las siguientes:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Ingresos</u>		
Partes relacionadas:		
Administradora Bríos, S. A. de C. V.	\$ 58,875	\$ 15
Unifin Administración Corporativa, S. A. de C. V. <sup>1</sup>	-	3,392
Unifin Servicios Administrativos, S. A. de C. V. <sup>1</sup>	-	247
Otros ingresos	<u>58,875</u>	<u>3,654</u>
<u>Egresos</u>		
Parte relacionada:		
Administradora Bríos, S. A. de C. V. <sup>2</sup>	\$ 11,379	\$ 11,779
Unifin Administración Corporativa, S. A. de C. V. <sup>3</sup>	-	531,696
Unifin Servicios Administrativos, S. A. de C. V. <sup>3</sup>	-	515,143
Donaciones <sup>4</sup>	<u>11,379</u> <u>21,696</u>	<u>1,058,618</u> <u>15,554</u>
Total de gastos	<u>\$ 33,075</u>	<u>\$1,074,172</u>

- <sup>1</sup> La Compañía ha otorgado contratos de crédito simple cobrando ingreso por intereses.
- <sup>2</sup> La Compañía tiene contratos de servicios administrativos con Administradora Bríos, S. A. de C. V., que presta servicios de asesoría.
- <sup>3</sup> La Compañía tiene contratos de servicios administrativos con Unifin Administración Corporativa, S. A. de C. V. y Unifin Servicios Administrativos, S. A. de C. V., que prestan, entre otros, servicios de consultoría, contables y financieros.
- <sup>4</sup> La Compañía ha otorgado a una organización no lucrativa varias donaciones para Fundación Unifin, S. C.

En agosto de 2020 la Compañía adquirió Unifin Servicios Administrativos, S. A. de C. V. y Unifin Administración Corporativa, S. A. de C. V. ("UAC"). Véase Nota 2c.

### Compensación de los consejeros relevantes

En 2020 y 2019 el importe total pagado a los ejecutivos clave de la Compañía ascendió a \$146,173 y \$126,760, 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.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2020 y 2019

---

La Asamblea General de Accionistas Ordinaria determina los emolumentos por pagar a los consejeros por los servicios prestados a la Compañía en ese carácter. La Asamblea General de Accionistas Anual Ordinaria y Extraordinaria se llevó a cabo el 5 de junio de 2020 y el 21 de marzo de 2019 se aprobó pagar a cada uno de los consejeros independientes del Consejo de Administración y al Secretario del Consejo no miembro, la cantidad de \$70 por cada una de las sesiones del Consejo a las que asistan, así como la cantidad de \$70 al Presidente del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias y el importe de \$35 a los miembros de ese Comité, por cada una de las sesiones del Comité a las que asistan.

#### **Nota 19 - Eventos subsecuentes:**

##### *Financiamientos*

El 5 de enero de 2021 firmamos un contrato de crédito con Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, por un monto principal de hasta \$3,000,000, con fecha de vencimiento el 5 de enero de 2025. Se ha utilizado \$460,000 del importe total del préstamo disponible. Este préstamo está garantizado con ciertos créditos de nuestra cartera de arrendamiento. Los ingresos de este préstamo se utilizaron con fines corporativos generales.

El 25 de enero de 2021 la Compañía concluyó una oferta (notas 2029) privada de valores de deuda en la forma de notas senior (senior notes) en los Estados Unidos de América y otros mercados extranjeros, de conformidad con la Regla 144 A (Rule 144<sup>a</sup>) y la Regulación S (Regulation S) de la Ley de Valores de 1933 de Estados Unidos, y la normatividad aplicable en los países en los que se realizó dicha oferta (las "Nuevas Notas").

- Importe emitido de las Nuevas Notas: Dls.400,000.
- 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.

Cómo se comenta en la Nota 14, la iniciativa con Proyecto de Decreto por el que se reforman varias leyes para regular la Subcontratación de Personal ("outsourcing" / "insourcing"), fue el 20 de abril de 2021 aprobada por el senado de la republica de México. A la fecha de los estados financieros la compañía se encuentra en proceso de evaluación del impacto de dichas reformas.

