



Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias
Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2023 y 2022

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

Índice

31 de diciembre de 2023 y 2022

Contenido	Página
Informe de los Auditores Independientes	1 a 6
Estados financieros consolidados:	
Estados de situación financiera consolidado	7
Estados de resultados consolidado	8
Estados de otros resultados integrales consolidado	9
Estados de cambios en el capital contable consolidado.....	10
Estados de flujos de efectivo consolidado	11
Notas sobre los estados financieros consolidados	12 a 78



Informe de los Auditores Independientes

Ciudad de México, a 25 de abril 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 2023 y los estados consolidados de resultado integral, de otros resultados integrales, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, así como las notas sobre los estados financieros consolidados que incluyen las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de la Compañía al 31 de diciembre de 2023 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board.

Fundamento de la opinión sin salvedad

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

Miembro de



Av. San Luis Gonzaga 4511 Col. Jardines de
Guadalupe, C.P. 45030, Zapopan, Jal.
Tel +52 33 3616 9278
auren.com

AUREN AUDITORES

Párrafo de énfasis

Para mayor claridad y en seguimiento a lo anterior, y (A) toda vez que (i) a finales del ejercicio 2023, la Compañía negoció y acordó exitosamente su Convenio Concursal con la mayoría requerida de sus acreedores reconocidos y (ii) el 26 de enero del 2024, el Juzgado concursal emitió sentencia aprobatoria de dicho Convenio Concursal con lo que, con efectos al 30 de enero del 2024, la Compañía salió exitosamente de su proceso de concurso mercantil, (B) considerando que la opinión sobre la información financiera dictaminada respecto al ejercicio social 2023 no cuenta, en consecuencia, con salvedades, y (C) la Compañía ha continuado y sigue en su curso ordinario como un negocio en marcha y, en consecuencia, no es necesario constituir reservas o provisiones contables relacionadas con la anterior salvedad, se reitera que ha quedado subsanada la salvedad contenida en la opinión sobre la información financiera dictaminada respecto al ejercicio social 2022, así como la anterior necesidad de provisionar partidas contables, en virtud de que, como se ha mencionado, las razones que dieron origen a la otrora salvedad durante el ejercicio social 2022 (incertidumbre, en ese ejercicio, sobre el resultado de su entonces proceso concursal y de seguir como negocio en marcha y otrora necesidad de constituir las reservas correspondientes) quedaron debidamente solventadas y subsanadas, y la Compañía ya no se encuentra en estado concursal, habiendo logrado un resultado exitoso durante la etapa de conciliación de su otrora concurso mercantil y salir del mismo como negocio en marcha.

Cuestiones Clave de la Auditoría

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

Hemos cumplido las responsabilidades descritas en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados de nuestro informe, incluyendo las relacionadas con los asuntos clave de la auditoría. Consecuentemente, nuestra auditoría incluyó la aplicación de procedimientos diseñados a responder a nuestra evaluación de los riesgos de desviación material de los estados financieros consolidados adjuntos. Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría, incluyendo los procedimientos aplicados para abordar los asuntos clave de la auditoría descritos más adelante, proporcionan las bases para nuestra opinión de auditoría de los estados financieros consolidados adjuntos. Las cuestiones claves se detallan a continuación:

- a. Determinación de la estimación para pérdidas crediticias esperadas.

La estimación preventiva para riesgos crediticios de cartera comercial 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 2023 incluye \$ 7,237,346 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 revisó el modelo utilizado por la Compañía para el cumplimiento y determinación de las estimaciones para pérdidas crediticias.
- b. Enajenación del equipo marítimo.

Como se describe en la Nota 3e., el equipo marítimo era valuado con base en valuaciones periódicas de valuadores externos, al 31 de diciembre de 2022 el valor razonable ascendió a \$ 3,649,109. El 14 de marzo de 2023, el Conciliador presentó al Juzgado Concursal la solicitud de autorización para la venta del equipo marítimo.

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

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

Los principales procedimientos de auditoría 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 del soporte 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.

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.

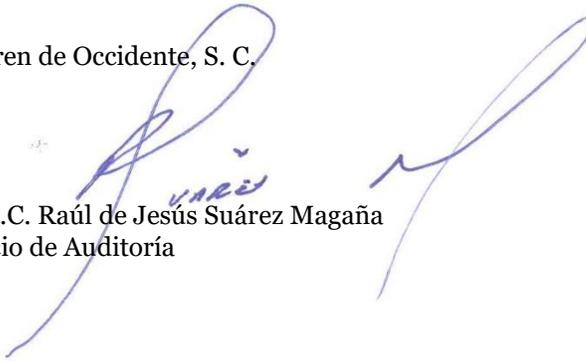
También, proporcionamos a los encargados del Gobierno de la Compañía una declaración manifestando que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables sobre independencia y les comunicamos todas las relaciones y demás cuestiones que razonablemente pudieran influir en nuestra independencia, y en 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 2023 y 2022

Miles de pesos mexicanos

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Activo		
ACTIVO CIRCULANTE:		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 4)	\$ 1,888,192	\$ 1,503,173
Cuentas y documentos por cobrar - Neto (Nota 5)	41,557,751	30,508,070
Instrumentos financieros derivados (Nota 6)	87,764	135,189
Otros activos circulantes (Nota 7)	302,873	468,301
Impuesto sobre la renta por recuperar	<u>330,805</u>	<u>330,805</u>
Total del activo circulante	<u>44,167,385</u>	<u>32,945,538</u>
Activos no circulantes mantenidos para su venta (Nota 8)	2,343,504	2,785,706
ACTIVO NO CIRCULANTE:		
Cuentas y documentos por cobrar - Neto (Nota 5)	11,278,930	34,076,310
Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto (Nota 9)	724,977	5,460,398
Propiedades de inversión (Nota 10)	980,718	1,026,470
Activos intangibles (Nota 11)	140,744	255,936
Instrumentos financieros derivados (Nota 6)	4,641	41,925
Impuestos diferidos (Nota 16)	7,475,664	5,346,650
Otros activos no circulantes (Nota 7)	<u>743,262</u>	<u>1,091,944</u>
Suma el activo no circulante	<u>21,348,936</u>	<u>47,299,633</u>
Suma el activo	<u>\$ 67,859,825</u>	<u>\$ 83,030,877</u>
Pasivo y Capital Contable		
PASIVO A CORTO PLAZO:		
Préstamos bancarios (Nota 12)	\$ 18,075,796	\$ 19,431,747
Instrumentos de deuda (Nota 13)	6,054,030	11,472,497
Deuda senior (Nota 13)	38,100,197	42,160,985
Proveedores y otras cuentas por pagar (Nota 14)	<u>1,322,377</u>	<u>1,771,238</u>
Total pasivo a corto plazo	<u>63,552,400</u>	<u>74,836,467</u>
PASIVO A LARGO PLAZO:		
Instrumentos de deuda (Nota 6)	1,726,739	-
Proveedores y otras cuentas por pagar (Nota 14)	<u>192,117</u>	<u>125,425</u>
Suma el pasivo a largo plazo	<u>1,918,856</u>	<u>125,425</u>
Suma el pasivo	<u>65,471,256</u>	<u>74,961,892</u>
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)	(1,409,117)
Bono perpetuo (Nota 15)	4,531,330	4,531,330
(Pérdidas) acumuladas	(6,162,557)	(2,125,979)
Instrumentos financieros derivados de cobertura (Nota 6)	92,405	177,114
Superávit por revaluación de activos (Nota 9)	<u>-</u>	<u>1,559,129</u>
Total del capital contable	<u>2,388,569</u>	<u>8,068,895</u>
Total del pasivo y capital contable	<u>\$ 67,859,825</u>	<u>\$ 83,030,877</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 Resultado Consolidado

31 de diciembre de 2023 y 2022

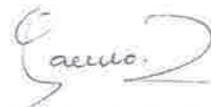
Miles de pesos mexicanos, excepto la utilidad por acción

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2023	2022
Intereses obtenidos por arrendamiento (Nota 3q.)	\$ 4,046,130	\$ 7,328,356
Intereses obtenidos por factoraje (Nota 3q.)	27,503	134,929
Intereses obtenidos por préstamos para autos (Nota 3q.)	228,887	308,853
Intereses de otros créditos (Nota 3q.)	1,586,902	2,674,298
Otros beneficios de financiamientos en contratos de arrendamiento (Nota 3q.)	219,106	126,006
Gastos por intermediación (Nota 6)	-	(3,253,654)
Gastos por intereses (Notas 12 y 13)	<u>(3,693,146)</u>	<u>(8,794,626)</u>
Ingreso (gasto) neto de intereses	<u>2,415,382</u>	<u>(1,475,838)</u>
Estimación de deterioro de cuentas y documentos por cobrar (Notas 3b. y 5)	<u>(7,237,346)</u>	<u>(3,789,227)</u>
Margen bruto	<u>(4,821,964)</u>	<u>(5,265,065)</u>
Pérdida por baja de activos financieros a costo amortizado	(673,932)	(521,248)
Utilidad cambiaria	6,077,674	1,883,141
Pérdida cambiaria	(1,374,851)	(2,101,887)
Intereses a favor (a cargo) por inversiones y comisiones	108,110	(44,089)
Otros productos (gastos)	8,677	(86,793)
Gastos de administración y promoción	<u>(4,445,791)</u>	<u>(2,862,457)</u>
	<u>(300,113)</u>	<u>(3,733,333)</u>
(Pérdidas) antes de resultados de compañías asociadas	(5,122,077)	(8,998,398)
Resultados de compañías asociadas	<u>(342,031)</u>	<u>50,089</u>
(Pérdida) antes del impuesto sobre la renta	(5,464,108)	(8,948,309)
Ingreso por impuesto sobre la renta (Nota 16)	<u>1,427,530</u>	<u>2,483,504</u>
(Pérdida) neta consolidada	<u>(4,036,578)</u>	<u>(\$ 6,464,805)</u>
Utilidad por acción básica y diluida	<u>(\$ 8,98)</u>	<u>(\$ 15,21)</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 2023 y 2022

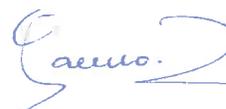
Miles de pesos mexicanos

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2023	2022
(Pérdida) neta consolidada	(\$4,036,578)	(\$6,464,805)
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)	(84,709)	1,302,872
Reservas de costo de cobertura (Nota 15)	<u>-</u>	<u>1,755,615</u>
	<u>(84,709)</u>	<u>3,058,487</u>
Partidas que no pueden ser reclasificadas a resultados:		
Superávit por revaluación de activos - (Nota 9)	(2,227,327)	(1,038,709)
Impuesto sobre la renta asociado a estas partidas (Nota 16)	<u>668,198</u>	<u>311,613</u>
	<u>(1,559,129)</u>	<u>(727,096)</u>
Otro resultado integral del ejercicio - Neto de impuestos	<u>(1,643,838)</u>	<u>2,331,391</u>
Resultado integral total del periodo	<u>(\$5,680,416)</u>	<u>(\$4,133,414)</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 2023 y 2022

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 2022	\$ 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)		(480,044)				(176,748)
Decretos de dividendos en especie				(176,748)		(480,044)				(480,044)
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							1,755,615	(727,096)		(727,096)
Reserva de costo de cobertura						(201,534)			201,534	1,755,615
Reserva por inversión en subsidiarias						(6,464,805)				(6,464,805)
Utilidad neta consolidada						(6,666,339)	3,056,487	(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
Transacciones con los accionistas en su capacidad de accionistas:										
Recompra de acciones										
Decreto de dividendo a los tenedores de Bono perpetuo										
Transacciones distintas de los accionistas:										
Utilidad en derivados de cobertura de flujos de efectivo							(84,709)			(84,709)
Superávit por revaluación neto de impuestos								(1,559,129)		(1,559,129)
(Pérdida) neta consolidada						(4,036,578)				(4,036,578)
Saldo al 31 de diciembre de 2023	\$ 1,083,892	\$ 3,949,303	\$ 303,313	\$ (1,409,117)	\$ 4,531,330	\$ (6,162,557)	\$ 92,405	\$ (1,559,129)	\$ (201,534)	\$ 2,388,569

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

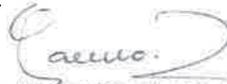
31 de diciembre de 2023 y 2022

Miles de pesos mexicanos

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2023	2022
(Pérdida) neta	(\$ 4,036,578)	(\$ 6,464,805)
Ajustes para la conciliación de la utilidad neta y el efectivo generado por (usado en) actividades de operación:		
Depreciación y amortización	1,117,967	514,568
Estimación para cuentas de cobro dudoso (Nota 5)	7,237,346	3,789,227
Gasto por impuesto sobre la renta (Nota 16)	(1,427,530)	(2,483,504)
Ingresos por intereses	(5,889,422)	(10,446,436)
Gastos por intereses	3,693,146	8,794,626
Utilidad cambiaria	(6,077,674)	(1,883,141)
Pérdida cambiaria	1,374,851	2,101,887
Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros derivados de negociación	-	99,139
	<u>(4,007,894)</u>	<u>(5,978,439)</u>
Actividades de operación		
Cambios en:		
Cuentas y documentos por cobrar - Neto	4,295,734	6,595,906
Otros activos no circulantes	(187,374)	(593,864)
Instrumentos financieros derivados	-	2,826,628
Proveedores y otras cuentas por pagar	2,093,051	(776,953)
Intereses pagados	(1,768,194)	(6,135,211)
Intereses cobrados	4,729,190	6,267,862
Activos no circulantes mantenidos para su venta	442,202	(924,947)
Impuesto sobre la renta pagado	(28,152)	(434,310)
	<u>9,576,457</u>	<u>6,825,111</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de operación		
Actividades de inversión		
Pagos por adquisición de inmuebles, maquinaria y equipo	-	(1,048,932)
Pagos por adquisición de bienes intangibles	-	(130,066)
Adquisición de inversiones bajo el método de participación (Nota 7)	-	(261,881)
	<u>-</u>	<u>(1,440,879)</u>
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión		
Actividades de financiamiento		
Pagos por acciones recompradas (Nota 15)	-	(176,748)
Obtención de préstamos bancarios (Nota 12)	-	14,584,135
Pago de préstamos bancarios (Nota 12)	(1,171,370)	(18,445,151)
Recursos obtenidos en emisión de Instrumentos de deuda (Nota 13)	-	6,099,843
Pago de Instrumentos de deuda (Nota 13)	(3,894,058)	(2,995,464)
Recursos obtenidos por la colocación de deuda senior (Nota 13)	-	3,400,000
Pago de deuda senior (nota 13)	-	(4,067,839)
Dividendos pagados en efectivo (Nota 15)	-	(480,044)
Pagos por arrendamiento de oficinas (Nota 9)	(102,046)	(123,978)
	<u>(5,167,474)</u>	<u>(2,205,246)</u>
Flujo de efectivo (pagado) generado en actividades de financiamiento		
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	401,089	(2,799,453)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	1,503,173	4,378,167
Efecto de variación de tipo de cambio en efectivo y equivalentes durante el periodo	(16,070)	(75,541)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo (Nota 4)	<u>\$ 1,888,192</u>	<u>\$ 1,503,173</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 2023 y 2022

*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 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.).

Medidas anunciadas a través de la BMV.

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 continuaron cumpliéndose de conformidad con sus términos.

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 tiene en conjunto con sus 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 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.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023 y 2022

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.

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.

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.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023 y 2022

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 sugerencias aplicables que fueron recopilados durante el periodo de 15 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 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, incluyó comentarios y sugirió ajustes a su propuesta de reestructura, mismos que se reflejan en la versión definitiva del Convenio Concursal que con el apoyo requerido de sus grupos de interés, le permitió, una vez que el Convenio Concursal fue 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. Como se describe en la Nota 19, a finales de enero de 2024, el Juzgado Concursal publicó la Sentencia, mediante la cual, se aprobó el convenio concursal, dando por terminado el procedimiento de concurso mercantil.

Cambios significativos ocurridos en el periodo de reporte 2023.

El proceso desinflacionario siguió avanzando a nivel mundial, de acuerdo con la Junta de Gobierno del Banco de México (Banxico), la inflación general disminuyó en la mayoría de las economías, aunque permanece en niveles superiores a los objetivos de sus bancos centrales.

Los bancos centrales de las principales economías avanzadas mantuvieron sin cambio su tasa de referencia por lo que se anticipa que hayan llegado al término de su ciclo alcista o que se encuentren próximos a hacerlo.

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 2023:

- El total de cuentas y documentos por cobrar disminuyó en \$ 7,912,253 u 11.5%. Las cuentas por cobrar de arrendamiento disminuyeron en \$ 3,853,755 u 8.9% y el saldo de otros créditos disminuyó en \$3,250,228 o 13.9% debido a que durante 2023 no se fondearon nuevas operaciones y a la amortización natural del saldo de las cuentas por cobrar. Por otra parte, la estimación de deterioro de cuentas y documentos por cobrar aumentó en \$ 3,835,446 o 94.1%, (ver Nota 5).
- Los activos no circulantes disponibles para su venta disminuyeron en \$ 442,202 o 15.9% debido a disposiciones de activos por \$ 479,462, (ver Nota 8).
- El saldo de inmuebles, mobiliario y equipo - Neto disminuyó en \$ 4,735,421 u 86.7% principalmente por la disposición de equipo marítimo que consiste en una plataforma semi sumergible para perforación en aguas profundas y someras "Frida I", ocho anclas y equipo de posicionamiento

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023 y 2022

dinámico, cancelando también el superávit por revaluación de activos reconocido a través de los otros resultados integrales en el capital contable por \$ 1,559,129, (ver Nota 9).

- Aumento en el saldo de impuestos diferidos por \$ 2,129,014 o 39.8% impulsado por el aumento en la estimación de cuentas y documentos por cobrar y las pérdidas fiscales generadas en 2023.
- Disminución en el saldo de préstamos bancarios por \$ 1,355,951 o 7.0%, impulsada por pagos realizados a cuenta de capital e intereses de la deuda garantizada que continuó pagándose en los términos contractuales, (ver Nota 12).
- El saldo de instrumentos de deuda incrementó en \$ 3,691,728 o 32.2% debido a los pagos realizados de capital e intereses. Al ser deuda garantizada, la Compañía continuó realizando pagos en los términos contractuales, (ver Nota 13).
- El saldo de la deuda senior disminuyó en \$4,606,788 o 9.6%, debido a utilidad cambiaria que generó la valuación a MXN de la deuda senior denominada en Dls., (ver Nota 13).
- En 2023, se generó una pérdida neta consolidada por \$4,036,578, que fue menor en \$ 2,428,227 a la pérdida neta consolidada de \$ 6,464,805 generada en 2022, principalmente por:
 - i) La disminución en ingresos del margen bruto por \$ 4,463,914, debido a la suspensión de fondeo para nuevas operaciones.
 - ii) Los gastos por intermediación y gastos por intereses que se presentan en el margen financiero disminuyeron en \$ 8,355,134.
 - iii) La estimación de deterioro de cuentas y documentos por cobrar fue \$3,448,119 mayor al incremento registrado en el ejercicio anterior.
 - iv) El efecto cambiario fue \$4,921,569 al que se generó durante el ejercicio anterior, debido principalmente a la valuación a MXN de la deuda financiera denominada en Dls.
 - v) Los gastos de administración aumentaron en \$ 1,583,334, principalmente por el incremento en los gastos asociados al proceso de reestructura y aumento en la depreciación.
 - vi) Pérdidas generadas por participación en los resultados de Compañías de asociadas aumentaron en \$ 392,120.
 - vii) Disminución en impuestos a la utilidad por \$1,055,974.

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,

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023 y 2022

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 anteriormente descritas, 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 incremento en \$ 2,874,994 o 65.7%.
- 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 esta Nota 1, 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

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023 y 2022

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.
 - 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.

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. Autorización de los estados financieros.

La emisión de estos estados financieros consolidados y sus notas al 31 de diciembre de 2023 y 2022, fueron autorizados el 15 de abril de 2024 y 5 de enero de 2024, 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.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023 y 2022

iii. 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 inmatrimales.

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 2023 y 2022 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".

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 2023 y 2022

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 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".

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023 y 2022

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 2023 y 2022, en los que la Compañía tiene la siguiente participación:

<u>Compañía</u>	<u>Actividad</u>	<u>Tenencia accionaria</u>	
		<u>al 31 de diciembre</u>	
		<u>2023</u>	<u>2022</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. ¹ (Inversiones Inmobiliarias)	Arrendamiento	98.22%	98.22%
Unifin Administración Corporativa, S. A. de C. V. (UAC)	Servicios especializados	99.99%	99.99%
Unifin Servicios Administrativos, S. A. de C. V. (USA)	Servicios especializados	99.99%	99.99%
Respaldamos tu Necesidad, S. A. de C. V. 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. ²	Servicios financieros	100.00%	100.00%
Click Pyme, S. A. de C. V. SOFOM, E. N. R. ³	Servicios financieros	100.00%	100.00%
Doctor Payment Solutions, S. A. P. I. de C. V. ⁴	Servicios financieros	85.00%	85.00%
Fideicomisos de Emisión de Certificados Bursátiles (Entidades Estructuradas)	Programas fiduciarios	100.00%	100.00%

- ¹ 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%.

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

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023 y 2022

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) cambiaria. El resto de las ganancias o pérdidas por fluctuaciones en los tipos de cambio se presentan en el estado de resultados sobre una base neta.

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

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023 y 2022

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.

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

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023 y 2022

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.

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.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023 y 2022

iv. Factoraje financiero.

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

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

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

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

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

El acreditado que presenta atrasos en sus pagos, se considera en alguna de las etapas del modelo descrito en el numeral 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:

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023 y 2022

- 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.

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 2023 y 2022

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

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

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

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023 y 2022

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.

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.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023 y 2022

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 2023 y 2022, 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.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023 y 2022

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.

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

	Años
Inmuebles	20
Equipo marítimo	16
Mejoras a inmuebles arrendados	5
Equipo de transporte	5
Equipo de cómputo	5

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023 y 2022

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.

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

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023 y 2022

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 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

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023 y 2022

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.

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

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023 y 2022

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 2023 y 2022 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 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.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023 y 2022

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.

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:

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023 y 2022

- 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.

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

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023 y 2022

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>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bancos del país y extranjeros	\$ 1,108,469	\$ 821,419	\$ 76,270	\$ 1,028	\$ 1,184,739	\$ 822,447
Depósitos de corto plazo	<u>694,501</u>	<u>680,726</u>	<u>8,952</u>	<u>-</u>	<u>703,453</u>	<u>680,726</u>
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	<u>\$ 1,802,970</u>	<u>\$ 1,502,145</u>	<u>\$ 85,222</u>	<u>\$ 1,028</u>	<u>\$ 1,888,192</u>	<u>\$ 1,503,173</u>

Los saldos de bancos en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2023 y 2022 corresponden a Dls. 5,045 y Dls. 53, respectivamente, convertidos al tipo de cambio de \$ 16.89 y \$ 19.36, por dólar, respectivamente.

La Compañía invierte los excedentes de flujos de efectivo en depósitos a corto plazo con instituciones bancarias. La tasa de interés obtenida diariamente sobre dichos depósitos a corto plazo es de aproximadamente 10.75% y 5.94% por los años al 31 de diciembre de 2023 y 2022, respectivamente.

Nota 5 - Cuentas y documentos por cobrar:

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 las cuentas y documentos por cobrar se clasifican como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Cuenta y documentos por cobrar de corto plazo</u>		
Arrendamiento	\$ 28,639,870	\$20,226,639
Factoraje financiero	278,341	508,395
Créditos al consumo para autos	4,288	10,257
Créditos comerciales para autos	793,149	872,818
Otros créditos	<u>17,233,037</u>	<u>12,068,708</u>
Subtotal	46,948,685	33,686,817
Estimación de deterioro de cuentas y documentos por cobrar	<u>(5,390,934)</u>	<u>(3,178,747)</u>
Subtotal a corto plazo	<u>41,557,751</u>	<u>30,508,070</u>
<u>Cuentas y documentos por cobrar de largo plazo</u>		
Arrendamiento	10,681,012	22,947,998
Créditos al consumo para autos	1,023	7,780
Créditos comerciales para autos	182,966	668,787
Otros créditos	<u>2,934,034</u>	<u>11,348,591</u>
Subtotal	13,799,035	34,973,156
Estimación de deterioro de cuentas y documentos por cobrar	<u>(2,520,105)</u>	<u>(896,846)</u>
Subtotal a largo plazo	<u>11,278,930</u>	<u>34,076,310</u>
Total de cuentas y documentos por cobrar - Neto	<u>\$ 52,836,681</u>	<u>\$ 64,584,380</u>

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023 y 2022

Como se explica en la Nota 1, 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 2023			31 de diciembre de 2022		
	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	\$24,236,675	\$ 2,456	0.01%	\$31,179,554	\$ 13,056	0.04%
2	2,439,255	23,755	0.97%	1,535,333	29,209	1.90%
3	12,644,952	4,695,420	37.13%	10,459,750	2,673,397	25.56%
	<u>\$39,320,882</u>	<u>\$4,721,631</u>		<u>\$43,174,637</u>	<u>\$2,715,662</u>	

Factoraje financiero:

Etapa	31 de diciembre de 2023			31 de diciembre de 2022		
	Saldo	Estimación de cuentas y documentos por cobrar	% Estimación de cuentas y documentos por cobrar	Saldo	Estimación de cuentas y documentos por cobrar	% Estimación de cuentas y documentos por cobrar
Sin atraso	\$ 1,514	\$ 8	0.53%	\$ 317,744	\$ 19,284	6.07%
Con atraso	276,827	276,827	100.00%	190,651	125,281	65.71%
	<u>\$ 278,341</u>	<u>\$ 276,835</u>		<u>\$ 508,395</u>	<u>\$144,565</u>	

Créditos comerciales para autos:

Etapa	31 de diciembre de 2023			31 de diciembre de 2022		
	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	\$ 366,547	\$ 4,900	1.34%	\$ 876,337	\$12,091	1.38%
2	30,790	1,920	6.24%	58,480	5,785	9.89%
3	578,778	416,241	71.92%	606,788	334,359	55.10%
	<u>\$ 976,115</u>	<u>\$ 423,061</u>		<u>\$ 1,541,605</u>	<u>\$352,235</u>	

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023 y 2022

Créditos al consumo para autos:

Etapa	31 de diciembre de 2023			31 de diciembre de 2022		
	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	\$ 2,623	\$ 22	0.84%	\$ 13,058	\$ 115	0.88%
2	-	-	0.00%	1,232	319	25.89%
3	<u>2,688</u>	<u>2,446</u>	91.00%	<u>3,747</u>	<u>3,445</u>	91.94%
	<u>\$ 5,311</u>	<u>\$ 2,468</u>		<u>\$ 18,037</u>	<u>\$ 3,879</u>	

Otros créditos:

Etapa	31 de diciembre de 2023			31 de diciembre de 2022		
	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	\$ 9,010,402	\$ 1,475	0.02%	\$ 12,676,184	\$ 14,904	0.12%
2	109,965	1,067	0.97%	4,789,525	283,010	5.91%
3	<u>11,046,704</u>	<u>2,484,502</u>	22.49%	<u>5,951,590</u>	<u>561,338</u>	9.43%
	<u>\$ 20,167,071</u>	<u>\$ 2,487,044</u>		<u>\$ 23,417,299</u>	<u>\$ 859,252</u>	

Estimación de deterioro de cuentas y documentos por cobrar:

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 los movimientos en la estimación reconocida en el estado consolidado de situación financiera para deterioro de las cuentas y documentos por cobrar son los que se muestran a continuación:

Arrendamiento:

	Estimación para deterioro			
	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	Total
1 de enero 2022	\$ 267,400	\$ 563,732	\$ 1,032,263	\$ 1,863,395
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 2	-	1	(1)	-
Activos financieros otorgados durante el periodo	4,957	6,373	305,931	317,261
Reserva asociada por terminaciones de contratos de periodos pasados	337,749	789,831	(1,949)	1,125,631
Reserva asociada por terminaciones de contratos del periodo	<u>(172,304)</u>	<u>(174,765)</u>	<u>(152,757)</u>	<u>(499,826)</u>
Al 31 de diciembre de 2022	<u>\$ 13,056</u>	<u>\$ 29,209</u>	<u>\$ 1,032,263</u>	<u>\$ 2,715,662</u>

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023 y 2022

	<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	(\$ 5,018)	(\$ 936)	1,773,156	1,767,202
De la etapa 1 a la etapa 2	(18,177)	18,177	-	-
De la etapa 1 a la etapa 3	(47,032)	-	47,132	-
De la etapa 2 a la etapa 1	6	(6)	-	-
De la etapa 2 a la etapa 3	-	(129,877)	129,877	-
De la etapa 3 a la etapa 1	5	-	(5)	-
De la etapa 3 a la etapa 2	-	2,709	(2,709)	-
Activos financieros otorgados durante el periodo	-	-	-	-
Reserva asociada por terminaciones de contratos de periodos pasados	59,616	104,479	74,672	238,767
Reserva asociada por terminaciones de contratos del periodo	-	-	-	-
Al 31 de diciembre de 2023	<u>\$ 2,456</u>	<u>\$ 23,755</u>	<u>\$4,695,420</u>	<u>\$ 4,721,631</u>

Factoraje financiero:

	<u>1 de enero</u> <u>2022</u>	<u>Movimiento</u>	<u>31 de diciembre</u> <u>2022</u>	<u>Movimiento</u>	<u>31 de diciembre</u> <u>2023</u>
Sin atraso	\$ 59,182	(\$ 39,898)	\$ 19,284	(\$ 19,276)	\$ 8
Con atraso	<u>21,763</u>	<u>103,518</u>	<u>125,281</u>	<u>151,546</u>	<u>276,827</u>
	<u>\$ 80,945</u>	<u>\$63,620</u>	<u>\$ 144,565</u>	<u>\$ 132,270</u>	<u>\$ 276,835</u>

Créditos comerciales para autos:

	<u>Estimación para deterioro</u>			
	<u>Etapa 1</u>	<u>Etapa 2</u>	<u>Etapa 3</u>	<u>Total</u>
1 de enero 2022	<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 2	-	319	(319)	-
Activos financieros otorgados durante el periodo	4,576	341	141,470	146,387
Reserva asociada por terminaciones de contratos de periodos pasados	78,533	5,967	(710)	83,790
Reserva asociada por terminaciones de contratos del periodo	(1,320)	(2,939)	(18,225)	(22,484)
Al 31 de diciembre de 2022	<u>\$ 12,091</u>	<u>\$ 5,785</u>	<u>\$334,359</u>	<u>\$ 352,235</u>
Remediación de activos financieros que permanecen en la misma etapa	224	(1,559)	95,041	93,706
De la etapa 1 a la etapa 2	(1,007)	1,007	-	-
De la etapa 1 a la etapa 3	(13,936)	-	13,936	-
De la etapa 2 a la etapa 1	156	(156)	-	-
De la etapa 2 a la etapa 3	-	(9,346)	9,346	-
De la etapa 3 a la etapa 2	-	179	(179)	-
Reserva asociada por terminaciones de contratos de periodos pasados	13,274	6,560	(4,478)	15,356
Reserva asociada por terminaciones de contratos del periodo	(5,902)	(550)	(31,784)	(38,236)
Al 31 de diciembre de 2023	<u>\$ 4,900</u>	<u>\$ 1,920</u>	<u>\$416,241</u>	<u>\$ 423,061</u>

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias
Notas sobre los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2023 y 2022

Créditos de consumo para autos:

	<u>Estimación para deterioro</u>			
	<u>Etapa 1</u>	<u>Etapa 2</u>	<u>Etapa 3</u>	<u>Total</u>
1 de enero 2022	\$ 87	\$ 102	\$ 7,052	\$ 7,241
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 2 a la etapa 3	-	(29)	29	-
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 periodo	(22)	-	(4,398)	(4,420)
Al 31 de diciembre de 2022	\$ 115	\$ 319	\$ 3,445	\$ 3,879
Remediación de activos financieros que permanecen en la misma etapa	(17)	-	(120)	(137)
De la etapa 1 a la etapa 3	(108)	-	108	-
De la etapa 2 a la etapa 1	2	(2)	-	-
Reserva asociada por terminaciones de contratos de períodos pasados	95	(153)	-	(58)
Reserva asociada por terminaciones de contratos del periodo	(65)	(164)	(987)	(1,216)
Al 31 de diciembre de 2023	\$ 22	\$ -	\$ 2,446	\$ 2,468

Crédito simple:

	<u>Estimación para deterioro</u>			
	<u>Etapa 1</u>	<u>Etapa 2</u>	<u>Etapa 3</u>	<u>Total</u>
1 de enero 2022	\$ 262,032	\$ 35,903	\$ 259,885	\$ 557,820
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	-
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 periodo	-	-	-	-
Al 31 de diciembre de 2022	\$ 14,904	\$ 283,010	\$ 561,338	\$ 859,252
Remediación de activos financieros que permanecen en la misma etapa	(\$ 3,596)	(\$ 457)	\$ 394,303	\$ 390,750
De la etapa 1 a la etapa 2	(882)	882	-	-
De la etapa 1 a la etapa 3	(804,653)	-	804,653	-
De la etapa 2 a la etapa 1	2	(2)	-	-
De la etapa 2 a la etapa 3	-	(713,503)	713,503	-
Reserva asociada por terminaciones de contratos de períodos pasados	795,700	431,137	10,205	1,237,042
Reserva asociada por terminaciones de contratos del periodo	-	-	-	-
Al 31 de diciembre de 2023	\$ 1,475	\$ 1,067	\$ 2,484,502	\$ 2,487,044

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

Saldo al 1 de enero de 2022:	\$ 2,624,776
(+) Incrementos en la reserva	3,789,227
(-) Aplicaciones	(2,338,410)
Saldo al 31 de diciembre 2022:	\$ 4,075,593

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023 y 2022

(+) Incrementos en la reserva	7,237,346
(-) Aplicaciones	<u>(3,401,900)</u>

Saldo al 31 de diciembre 2023: \$ 7,911,039

Cuentas y documentos por cobrar de arrendamiento:

La integración de las cuentas y documentos por cobrar de arrendamiento al 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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 2023	<u>\$37,924,760</u>	<u>\$ 6,396,721</u>	<u>(\$ 5,000,599)</u>	<u>\$39,320,882</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>

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 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>2023</u>	<u>2022</u>
2023	\$ -	\$ 37,245,527
2024	34,757,014	13,190,519
2025	4,409,167	3,829,991
2026	2,334,952	2,753,776
2027 en adelante	1,375,154	1,669,017
2027 en adelante	<u>1,445,194</u>	<u>-</u>
	<u>\$44,321,481</u>	<u>\$58,688,830</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.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023 y 2022

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

Los valores de entrada utilizados para la determinación del valor razonable incluyen:

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

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

<u>31 de diciembre de 2023</u>	<u>Costo amortizado</u>	<u>Valor razonable</u>	<u>Por encima (Por debajo)</u>
Arrendamiento	\$ 39,320,882	\$ 31,331,852	(7,989,030)
Factoraje financiero	278,341	278,015	(326)
Créditos al consumo para autos	5,311	5,240	(71)
Créditos comerciales para autos	976,115	966,628	(9,487)
Otros créditos	<u>20,167,071</u>	<u>16,800,195</u>	<u>(3,366,876)</u>
Total	<u>\$ 60,747,720</u>	<u>\$ 49,381,930</u>	<u>(11,365,790)</u>

<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>

Nota 6 - Administración de riesgos:

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

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

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023 y 2022

Riesgo	Riesgo proveniente de	Medición	Administración
Riesgo de liquidez	<ul style="list-style-type: none">Préstamos y otros pasivos.	<ul style="list-style-type: none">Pronósticos de flujos de efectivo actualizables.	<ul style="list-style-type: none">Disponibilidad de líneas de crédito comprometidas y líneas de préstamo.

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 2023 y 2022 los IFD son los siguientes:

	31 de diciembre de	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Activo circulante		
Swaps de tasas de interés (IRS) - cobertura de flujos de efectivo	\$ 87,764	\$ 135,189

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023 y 2022

Activo no circulante

Swaps de tasas de interés (IRS) - cobertura flujos de efectivo	4,641	41,925
Total en activo o posición neta	<u>\$ 92,405</u>	<u>\$ 177,114</u>

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

	31 de diciembre de	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 2</u>
Activos financieros:		
Instrumentos financieros derivados	<u>\$ 92,405</u>	<u>\$ 177,114</u>

Aspectos utilizados para la determinación del valor razonable:

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

Operaciones contratadas:

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

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

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

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

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023 y 2022

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.

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 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.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023 y 2022

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 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 2023 y 2022 los resultados confirman que la efectividad de la cobertura es muy alta.

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias
Notas sobre los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2023 y 2022

Riesgo de mercado.

iii. 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>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Exposición al riesgo / Concepto cubierto</u>		
Riesgo de mercado - Tipo de cambio		
Préstamos bancarios en divisas	\$ 8,786,051	\$ 10,268,597
Deuda internacional en divisas	<u>38,100,197</u>	<u>42,160,985</u>
Total	<u>\$ 46,886,248</u>	<u>\$ 52,429,582</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 2023 y 2022, 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:

	<u>31 de diciembre de 2023</u>	<u>% del total de préstamos</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>	<u>% del total de préstamos</u>
Préstamos bancarios a tasas variables:				
< 1 año	<u>\$ 17,334,603</u>	<u>69.02%</u>	<u>\$ 18,396,982</u>	<u>61.13%</u>
Instrumentos de deuda a tasa variable:				
< 1 año	\$ 6,054,030	24.10%	\$ 11,696,731	38.87%
1-3 años	<u>1,726,739</u>	<u>6.88%</u>	<u>-</u>	<u>0.00%</u>
	<u>7,780,769</u>	<u>30.98%</u>	<u>11,696,731</u>	<u>38.87%</u>
Total	<u>\$ 25,115,372</u>	<u>100.00%</u>	<u>\$ 30,093,713</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:

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

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023 y 2022

<u>31 de diciembre de 2022</u>	<u>Aumento</u> <u>50pb</u>	<u>Aumento</u> <u>25pb</u>	<u>Disminución</u> <u>-25pb</u>	<u>Disminución</u> <u>-50pb</u>
Riesgo de mercado - Tasa de interés Swap de tasa de interés (CCS)	<u>\$ 562.564</u>	<u>\$281.924</u>	<u>(\$283.218)</u>	<u>(\$567.741)</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).

Los reguladores de los mercados financieros, tanto en México como a nivel internacional llevan a cabo mejoras a la regulación para reemplazar o modificar la determinación de tasas de interés de referencia. El 2 de junio de 2021, el Consejo de Estabilidad Financiera (FSB, por sus siglas en inglés) emitió un comunicado en el que exhorta a todos los participantes del mercado global a suspender el uso de las tasas LIBOR denominadas en dólares estadounidenses como referencia para nuevos contratos, tan pronto como sea posible y a más tardar a finales de 2021, por su parte, el Banco de México emitió un comunicado el 31 de octubre de 2021 apoyando el del FSB para evitar el uso de las tasas LIBOR en nuevos contratos con el objetivo de facilitar una transición ordenada y oportuna de las tasas de referencia en México.

El 28 de julio de 2023, el FSB informó que solo tres de las configuraciones del LIBOR en dólares estadounidenses continuarán en forma sintética después de junio de 2023 y se prevé que cesen a fines de septiembre de 2024.

La ‘fase 1’ de la reforma IBOR está concluida y se centró en identificar los impactos en la contabilidad de coberturas, así como en el concepto de “incertidumbre”.

La ‘fase 2’ comenzó en octubre de 2019 y abordó los problemas que surgen durante la reforma IBOR, 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.

Al 31 de diciembre de 2023, la Compañía no mantiene coberturas de flujos de efectivo para cubrir la exposición al cambio en el valor de las tasas de interés de los financiamientos contratados a tasa USD LIBOR o a una tasa de referencia alternativa (por ejemplo, Tasa de Financiamiento Overnight Garantizada (SOFR).

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

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023 y 2022

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.

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 2023 y de 2022 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:

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023 y 2022

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

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>151,565</u>
Total	<u>\$ 74,839,514</u>	<u>\$ 35,934</u>	<u>\$ 37,594</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 74,913,042</u>

Administración del Capital.

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

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

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

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

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

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023 y 2022

Las razones financieras al 31 de diciembre de 2023 y 2022 se muestran a continuación:

	31 de diciembre de	
	2023	2022
Pasivos financieros (excluyendo Instrumentos de deuda)	\$ 56,175,993	\$ 58,213,469
Capital total	2,388,569	8,068,985
Razón de apalancamiento financiero	23.5x	7.2x
Capital total	\$ 2,388,569	\$ 8,068,985
Cuentas y documentos por cobrar - Neto	52,836,681	64,584,380
Razón de capitalización (c/ Cuentas y documentos por cobrar neto)	4.5%	12.5%
Capital total	\$ 2,388,569	\$ 8,068,985
Activo total	67,859,825	83,030,877
Razón de capitalización (c/ Activo total)	3.5%	9.7%

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

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 1, el 8 de agosto de 2022 la Compañía tomó la decisión de no hacer el pago de capital e intereses de sus pasivos financieros a partir de esa fecha y durante el periodo necesario para negociar acuerdos con sus acreedores en relación con una reestructura estratégica. 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.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023 y 2022

Nota 7 - Otros activos:

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 los otros activos están integrados como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Otros activos circulantes:</u>		
Anticipo a proveedores	\$ 275,828	\$431,950
Depósitos en garantía	9,798	11,183
Gastos pagados por anticipado	<u>17,247</u>	<u>25,168</u>
Total de otros activos circulantes	302,873	468,301
<u>Otros activos no circulantes:</u>		
Inversión en compañías asociadas	<u>743,262</u>	<u>1,091,944</u>
Total	<u>\$ 1,046,135</u>	<u>\$1,560,245</u>

Las inversiones en Compañías asociadas al 31 de diciembre de 2023 y 2022, están integradas como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Otros activos no circulantes:</u>		
Blue Phnx, S. A. P. I. de C. V.	\$ 112,227	\$ 337,450
Unifin Agente de Seguros y Fianzas, S. A. de C. V.	121,952	100,071
Unidoc JV, S. A. de C. V.	210,567	211,039
Anteris Capital Venture Lending Fund I, L.P. (Anteris CVLF I)	295,157	440,025
Otras inversiones	<u>3,359</u>	<u>3,359</u>
Total	<u>\$ 743,262</u>	<u>\$1,091,944</u>

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.

La naturaleza y tenencia accionaria de las inversiones en asociadas al 31 de diciembre de 2023 y 2022 se presenta a continuación:

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

¹ Entidad del sector consumo, de acuerdo con los estatus sociales y acuerdos con los accionistas la Compañía no ejerce control para fines de consolidación.

² En diciembre de 2020, la Compañía realizó la adquisición del 50% de acciones ordinarias, nominativas, íntegramente suscritas de Blue Phnx, S. A. P. I. de C. V. (Blue Pnhx), entidad del sector petróleo y gas,

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023 y 2022

de acuerdo con los estatutos 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 2023 y 2022 los activos mantenidos para venta se refieren a los activos adjudicados que están integrados como sigue:

	31 de diciembre de	
	2023	2022
Activos mantenidos para venta:		
Inmuebles	\$ 2,034,540	\$ 2,335,807
Equipo de transporte	<u>308,964</u>	<u>449,899</u>
Total	<u>\$ 2,343,504</u>	<u>\$ 2,785,706</u>

Durante el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2023, la Compañía reclasificó \$ 42,376 al rubro de inmuebles, mobiliario y equipo. En 2022 no hubo reclasificaciones a otras categorías del activo no circulante.

Las adjudicaciones son actividades de operación que no involucran intercambio de flujos de efectivo, por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022 fueron de \$ 79,636 y \$ 970,384, respectivamente. En 2023 y 2022 se dispusieron activos no circulantes mantenidos para su venta por \$ 479,462 y \$ 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 2023 y 2022 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 2022								
Importe inicial en libros - Neto	\$ 32,933	\$ 72,937	\$ 5,819	\$ 41,242	\$ 4,795,835	\$ 757,667	\$ 225,575	\$ 5,932,008
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	-	-	-	-	-	65,262	-	65,262
Adiciones	-	-	-	-	-	(46,737)	-	(46,737)
Cargos por depreciación	-	-	-	-	-	-	-	-
Importes en libros - Neto	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 18,525	\$ -	\$ 18,525
Costo o valor razonable	(\$ 35,001)	\$ 64,991	\$ 25,666	\$ 60,047	\$ 5,285,082	\$ 962,142	\$ 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>(204,475)</u>	<u>(35,966)</u>	<u>(1,985,408)</u>
Valor en libros - Neto	-	35,733	6,206	35,418	3,649,109	1,520,220	213,712	5,460,398
Al 31 de diciembre de 2022	<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 2023 y 2022

Periodo terminado el 31 de diciembre de 2022								
Importe inicial en libros - Neto	\$ -	\$ 35,733	\$ 6,206	\$ 35,418	\$ 3,649,109	\$ 1,520,220	\$ 213,712	\$ 5,460,398
Adiciones	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Bajas	\$ -	(11,189)	\$ -	\$ -	(5,285,082)	(799,916)	\$ -	(6,096,187)
Depreciación de bajas	\$ -	22,369	\$ -	\$ -	1,662,342	56,641	\$ -	1,741,352
Cargos por depreciación	\$ -	(32,264)	(5,612)	(7,445)	(26,369)	(339,879)	(18,942)	(430,511)
Importes en libros - Neto	\$ -	(\$ 21,084)	(\$ 5,612)	\$ -	(\$ 3,649,109)	(\$ 1,083,154)	\$ -	(\$ 4,785,346)
Activo arrendado	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Adiciones	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 83,543	\$ -	\$ 83,543
Cargos por depreciación	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	(33,618)	\$ -	(33,618)
Importes en libros - Neto	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 49,925	\$ -	\$ 49,925
Costo o valor razonable	\$ -	\$ 53,802	\$ 25,666	\$ 60,047	\$ -	\$ 1,078,970	\$ 249,678	\$ 1,433,162
Depreciación acumulada	\$ -	(39,153)	(25,072)	(32,074)	\$ -	(591,979)	(54,908)	(708,185)
Valor en libros - Neto	\$ -	\$ 14,649	\$ 594	\$ 27,973	\$ -	\$ 486,991	\$ 194,770	\$ 724,977
Al 31 de diciembre de 2023	\$ -	\$ 14,649	\$ 594	\$ 27,973	\$ -	\$ 486,991	\$ 194,770	\$ 724,977

La depreciación registrada en el estado de resultados consolidado al 31 de diciembre de 2023 y 2022 ascendieron a \$ 1,177,966 y \$ 514,568, 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.

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 era valuado con base en valuaciones periódicas de valuadores externos, al 31 de diciembre de 2022 el valor razonable ascendió a \$ 3,649,109. El 14 de marzo de 2023, el Conciliador presentó al Juzgado Concursal la solicitud de autorización para la venta del equipo marítimo.

La transacción fue reconocida por el Juzgado Concursal mediante acuerdo del 16 de marzo 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 costo de adquisición del equipo marítimo por \$5,285,082, su depreciación acumulada por \$1,662,342, cancelando el superávit por valuación de activos reconocido en los otros resultados integrales por \$2,227,327, neto de ISR diferido por \$668,198.

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 2023 y 2022.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023 y 2022

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.

- 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:

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023 y 2022

- 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.

- 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 2023 y 2022, 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 2023 y 2022, no se tienen contratos de arrendamiento en su carácter de arrendatario que comiencen en fecha futura.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023 y 2022

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 2022	Aumento	Disminución	31 de diciembre de 2023
Activo por derecho de uso (inmuebles)	\$ 375,714	\$ 83,543	\$ -	\$ 459,257
(equipo de cómputo)	16,350	-	-	16,350
Depreciación	<u>(256,631)</u>	<u>(33,618)</u>	<u>-</u>	<u>(290,249)</u>
Activo por derecho de uso neto				
De su depreciación	<u>\$ 135,433</u>	<u>\$ 49,925</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 185,358</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 2022	Aumento	Disminución	Intereses	Pago	Efecto por tipo de cambio	31 de diciembre de 2023
Pasivo por arrendamiento	<u>\$ 151,564</u>	<u>\$ 83,543</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 7,449</u>	<u>(\$ 58,038)</u>	<u>(\$ 14,046)</u>	<u>\$ 170,473</u>

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

	31 de diciembre de	
	2023	2022
Menos de un año	\$ 53,951	\$ 83,379
Entre uno y cinco años	<u>139,034</u>	<u>81,064</u>
	192,985	164,443
(-) cargos por financiamiento	<u>(22,512)</u>	<u>(12,879)</u>
Total	<u>\$ 170,473</u>	<u>\$ 151,564</u>
Porción de largo plazo registrado en:		
Otras cuentas por pagar	<u>\$ 120,639</u>	<u>\$ 73,528</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:

	31 de diciembre de	
	2023	2022
Inmuebles en arrendamiento operativo	\$ 770,083	\$ 770,083
Inmuebles y terrenos	252,487	301,369
Depreciación acumulada	<u>(41,852)</u>	<u>(44,982)</u>
Total	<u>\$ 980,718</u>	<u>\$ 1,026,470</u>

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023 y 2022

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, no se registraron reclasificaciones de propiedades de inversión a otras categorías del activo no circulante.

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

	<u>31 de diciembre de</u>	<u>2022</u>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ingresos por arrendamientos operativos	\$ 10,423	\$ 840

Nota 11 - Activos intangibles:

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 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 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>
Importe en libros inicial al 1 de enero de 2023	\$ 255,936
Adiciones - Desarrollo interno	-
Amortización	<u>(115,192)</u>
Importe en libros final al 31 de diciembre de 2023	<u>\$ 140,744</u>

La Compañía está llevando el desarrollo de un nuevo software que pudiera reemplazar el actual sistema operativo denominado UNICS. Al 31 de diciembre de 2023, la Compañía no incurrió en desarrollo de sistemas, durante 2022 se invirtieron \$ 130,066, en desarrollo de software.

Nota 12 - Préstamos bancarios:

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 los préstamos bancarios están integrados como sigue:

31 de diciembre de 2023									
Entidades	Línea de crédito	Moneda	Capital	Intereses acumulados por pagar	Comisiones y gastos	Total	Tasa de interés	Fecha de vencimiento	Garantía
Nacional Financiera	\$ 3,750,000	MXN	\$ 2,851,821	\$ 138,178	\$ -	\$ 2,989,999	Variable	sep-25*	Cuenta por cobrar factoraje, crédito simple y automotriz
Nacional Financiera	-	DLS.	703,079	17,894	-	720,973	Variable	nov-30*	Cuenta por cobrar factoraje, crédito simple y automotriz
Banamex	2,000,000	MXN	2,000,000	339,125	-	2,339,125	Variable	oct-22	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Bladex 2	1,936,149	DLS.	1,689,350	99,393	-	1,788,743	Variable	ago-24*	Quirografaría
Proparco 1	1,258,496	DLS.	1,098,077	61,064	-	1,159,141	Variable	mar-27*	Quirografaría
Nomura	1,192,909	DLS.	962,292	39,518	-	1,021,810	Variable	abr-24*	Quirografaría
Nomura 2	664,708	DLS.	547,349	24,441	-	571,790	Variable	abr-24*	Quirografaría
Bancomext	2,000,000	MXN	1,050,788	133,184	-	1,183,972	Variable	sep-28*	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Bancomext	-	DLS.	206,551	13,866	-	220,417	Variable	nov-30*	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Bancomext	-	DLS.	43,639	2,309	-	45,948	Fija	abr-26*	Cuenta por cobrar de arrendamiento
BTG	1,128,364	DLS.	587,438	844	-	588,282	Fija	ago-22	Quirografaría
Eco-Business Fund	923,207	DLS.	760,208	30,199	-	790,407	Variable	jun-25*	Quirografaría
Banco Azteca	3,000,000	MXN	419,915	612	-	420,527	Variable	dic-24*	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Scotiabank WH	750,000	MXN	500,000	83,146	-	583,146	Variable	jul-22	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Scotiabank BI	500,000	MXN	500,000	24,652	-	524,652	Variable	jul-22	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Scotiabank	1,000,000	MXN	483,158	67,305	-	550,463	Variable	jul-26*	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Barclays	1,384,810	DLS.	380,104	18,160	-	398,264	Variable	sep-22	Quirografaría
Banamex	387,230	DLS.	337,870	22,468	-	360,338	Variable	sep-22	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Blue Orchard	657,861	DLS.	319,997	12,098	-	332,095	Variable	feb-24*	Quirografaría
Blue Orchard 2	225,673	DLS.	173,750	9,199	-	182,949	Variable	ago-25*	Quirografaría
Blue Orchard 3	205,157	DLS.	168,935	6,926	-	175,861	Variable	nov-25*	Quirografaría
Santander	1,000,000	MXN	348,818	58,117	-	406,935	Variable	sep-22	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Deutsche Bank	861,659	DLS.	177,382	9,031	-	186,413	Variable	sep-22	Quirografaría
Responsability	258,446	DLS.	63,351	2,754	-	66,105	Variable	oct-22	Quirografaría
Responsability 2	205,157	DLS.	168,935	7,580	-	176,515	Variable	dic-22	Quirografaría
Bank of China	200,000	MXN	116,667	14,651	-	131,318	Variable	may-24*	Cuenta por cobrar de arrendamiento
GM Financial	500,000	MXN	97,955	9,008	-	106,963	Fija	abr-26*	Prendaria
Keb Hana 2 2	50,000	MXN	50,000	2,645	-	52,645	Variable	feb-23	Quirografaría
Total			\$ 16,827,429	\$ 1,248,367	\$ -	\$ 18,075,796			

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023 y 2022

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

31 de diciembre de 2022									
Entidades	Línea de crédito	Moneda	Capital	Intereses acumulados por pagar	Comisiones y gastos	Total	Tasa de interés	Fecha de vencimiento	Garantía
Nacional Financiera	\$ 3,750,000	MXN	\$ 2,851,821	\$ 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-26*	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	653,673	-	(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
Keb Hana 2 2	50,000	MXN	50,000	2,553	(24)	52,529	Variable	feb-23	Quirografía
CI Banco	250,000	MXN	49,522	35	-	49,557	Variable	nov-22	Cuenta por cobrar crédito automotriz
Total			\$ 18,661,911	\$ 808,935	(\$ 39,099)	\$ 19,431,747			

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

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.

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

Por los periodos que concluyeron el 31 de diciembre de 2023 y 2022, los intereses cargados a gastos de los préstamos bancarios ascendieron a \$ 1,112,550 y \$ 2,073,973, 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.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023 y 2022

- Sobretasas.
- Periodos de pago de interés.
- Curvas nominales libres de riesgo.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 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 2023</u>		<u>31 de diciembre de 2022</u>	
	<u>Costo amortizado</u>	<u>Valor razonable</u>	<u>Costo amortizado</u>	<u>Valor razonable</u>
Préstamos bancarios	\$18,075,796	\$ 19,343,183	\$ 19,431,747	\$ 20,616,482

Conciliación pasivos por actividades de financiamiento:

Pasivos financieros	<u>Saldo al 01/01/2023</u>	<u>Flujos entradas</u>	<u>Flujos salidas</u>	<u>Intereses devengados</u>	<u>Intereses pagados</u>	<u>Efecto Cambiario</u>	<u>Saldo al 31/12/2023</u>
Préstamos bancarios	\$19,431,747	\$ -	(\$ 1,171,370)	\$ 1,112,550	(\$ 195,812)	(\$ 1,101,319)	\$ 18,075,796
Pasivos financieros	<u>Saldo al 01/01/2022</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>
Préstamos bancarios	\$23,247,817	\$14,584,135	(\$ 18,445,151)	\$ 2,073,973	(\$ 1,154,368)	(\$ 874,659)	\$ 19,431,747

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 2023</u>	<u>2022</u>
Corto plazo:		
Deuda senior	\$ 36,356,247	\$ 40,239,01
Deuda senior (intereses acumulados)	<u>1,743,950</u>	<u>1,921,975</u>
Total de deuda senior	<u>38,100,197</u>	<u>42,160,985</u>
Instrumentos de deuda:		
Estructura privada (intereses acumulados)	70,448	92,351
Estructura privada	<u>5,983,582</u>	<u>11,380,146</u>
Total de instrumentos de deuda	<u>6,054,030</u>	<u>11,472,497</u>
Total a corto plazo	<u>\$ 44,154,227</u>	<u>\$ 53,633,482</u>

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023 y 2022

Largo plazo:

Instrumentos de deuda:

Estructura privada

\$ 1,726,739

\$ -

Total de instrumentos de deuda y deuda senior

\$ 45,880,966

\$ 53,633,482

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.

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).

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023 y 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.
- 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.
 - Calificaciones otorgadas: BB / BB / HR BBB - (Standard & Poor's, Fitch Ratings).
 - Garantes: Unifin Credit y Unifin Autos.

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

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023 y 2022

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.

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".

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023 y 2022

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

Compromisos de la deuda senior.

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

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

Instrumento de deuda

Estructuras privadas.

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

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

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

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

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 2023 y 2022

- Importe emitido: \$ 2,500,000.
- Tasa anual pactada: TIE + 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: TIE + 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: TIE + 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 2023 y 2022

Durante el ejercicio 2023 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	1,091,411
Privada Credit Suisse II	F/3905	92,184
Privada Banamex	F/3581	774,007
Privada Santander	F/182476	1,076,747
Privada Scotiabank	F/1355	859,709
		<u>\$ 3,894,058</u>

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 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>2023</u>	<u>2022</u>				
Invex / Scotiabank	\$ 1,376,188	\$ 2,187,649	MXN	21/jun/27	TIIE + 2.00	Cobranza
Banamex / Santander	621,094	1,684,609	MXN	30/jun/27	TIIE + 2.80	Cobranza
CI Banco / Banamex	1,615,118	2,361,678	MXN	22/abr/29	TIIE + 3.50	Cobranza
CI Banco / Credit Suisse G1	3,590,562	4,906,666	MXN	20/jun/24	Variable+ 5.50	Cobranza
CI Banco / Credit Susise G2	<u>147,360</u>	<u>239,544</u>	MXN	20/jun/24	Variable+ 6.50	Cobranza
Subtotal	7,710,322	11,380,146				
Intereses devengados	<u>70,447</u>	<u>92,351</u>				
	<u>\$ 7,780,769</u>	<u>\$ 11,472,497</u>				

Para los ejercicios que concluyeron el 31 de diciembre de 2023 y 2022, los intereses cargados a resultados por concepto de instrumentos de deuda ascendieron a \$ 1,774,712 y \$ 1,490,409, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, las cesiones de los derechos de cobranza ascienden a \$ 13,342,868 y \$ 13,453,489, 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 2023 y 2022

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 2023 y 2022 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 2023</u>		<u>31 de diciembre de 2022</u>	
	<u>Costo amortizado</u>	<u>Valor razonable</u>	<u>Costo amortizado</u>	<u>Valor razonable</u>
Instrumentos de deuda	\$ 7,780,769	\$ 9,370,835	\$ 11,472,497	\$ 13,853,011
Deuda senior	38,100,197	45,739,937	42,160,985	52,553,903

Conciliación pasivos por actividades de financiamiento:

	<u>Saldo al 01/01/2023</u>	<u>Flujos entradas</u>	<u>Flujos salidas</u>	<u>Intereses devengados</u>	<u>Intereses pagados</u>	<u>Efecto Cambiario</u>	<u>Saldo al 31/12/2023</u>
Instrumentos de deuda	\$11,472,497	\$ -	(\$ 3,894,058)	\$ 1,774,712	(\$ 1,572,382)	\$ -	\$ 7,780,769
Deuda Senior	42,160,985	-	-	805,884	-	(4,866,672)	38,100,197
	<u>Saldo al 01/01/2022</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

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023 y 2022

Nota 14 - Proveedores y otras cuentas por pagar:

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 las otras cuentas por pagar están integradas como sigue:

	31 de diciembre de	
	2023	2022
Proveedores	\$ 451,405	\$ 471,825
Provisiones	103,851	259,993
Depósitos en garantía	616,754	603,076
Impuestos y contribuciones por pagar	100,533	230,546
Pasivo por arrendamiento	49,834	78,037
Otras cuentas por pagar	<u>-</u>	<u>127,761</u>
Total a corto plazo	<u>1,322,377</u>	<u>1,771,238</u>
Beneficios a empleados	50,376	51,897
Pasivo por arrendamiento	120,639	73,528
Otras cuentas por pagar	<u>21,102</u>	<u>-</u>
Total a largo plazo	<u>192,117</u>	<u>125,425</u>
Total de proveedores y otras cuentas por pagar	<u>\$ 1,514,494</u>	<u>\$ 1,896,663</u>

Nota 15 - Capital contable:

i. Capital contable.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el capital contable estuvo integrado como sigue:

	Número de acciones		Importe	
	31 de diciembre de		31 de diciembre de	
	2023	2022	2023	2022
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>\$ 485,300,00</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.

- 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.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023 y 2022

Durante los ejercicios 2023 y 2022, los accionistas no decretaron dividendos a sus tenedores de acciones.

En Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 29 de enero de 2024, 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 2023 y 2022, se recompraron \$ 35,542,047 y \$ 34,872,047 acciones, respectivamente, el costo asociado a estas recompras fue de \$ 1,409,117 y \$ 1,441,451, respectivamente, estos montos se reconocen en la partida Acciones en tesorería del capital contable.

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).

Durante el ejercicio 2023, no se decretaron dividendos a los tenedores del bono perpetuo. En 2022 el monto decretado y pagado fue \$ 480,044.

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.

Durante los ejercicios 2023 y 2022 la Asamblea General de 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 29 de enero de 2024 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 2023 y 2022 se han recomprado \$ 35,542,047 y \$ 35,542,047 acciones, respectivamente, con un costo acumulado de \$ 1,409,117 y \$ 1,409,117, 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 2023 y 2022

iv. Utilidad por acción básica y diluida.

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
(Pérdida) neta atribuible a:		
(Pérdida) correspondiente a participación:		
Sujeta a cálculo	(\$ 4,036,578)	(\$ 6,464,805)
(Pérdida) por acción básica y diluida (pesos)	(8.98)	(15.21)
Promedio ponderado de acciones utilizadas como denominador	449,757,953	425,013,940

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 2023 y 2022 la Compañía registró gastos por ISR de (\$ 1,427,530) y (\$ 2,483,504), respectivamente

El gasto del ISR se analiza a continuación:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
ISR causado	\$ 3,923	\$ 20,966
ISR diferido	<u>(1,431,453)</u>	<u>(2,504,470)</u>
Total	<u>(\$1,427,530)</u>	<u>(\$2,483,504)</u>

En 2023, la Compañía dio de baja el impuesto diferido reconocido en los otros resultados integrales por concepto de superávit en revaluación de activos medidos a valor razonable, debido a que la Compañía dispuso de dichos activos en mayo de 2023, como se explica en la Nota 9. El saldo del impuesto diferido reconocido en los resultados integrales al 31 de diciembre de 2022, ascendía a \$ 668,323.

El ISR causado del ejercicio 2023 considera la amortización de pérdidas fiscales de ejercicios anteriores.

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

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Cuentas por cobrar de arrendamientos	\$6,853,009	\$5,187,064
Inmuebles, mobiliario y equipo	(4,465)	4,840
Pérdidas fiscales	590,591	790,394
Provisiones del pasivo	<u>36,529</u>	<u>32,675</u>
	<u>7,475,664</u>	<u>6,014,973</u>

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023 y 2022

Partidas reconocidas en los otros resultados integrales:

Superávit por revaluación de activos fijos medidos a valor razonable	-	(668,323)
Activos por impuestos sobre la renta diferidos	<u>\$7,475,664</u>	<u>\$5,346,650</u>

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

	31 de diciembre de	
	2023	2022
(Perdida) antes del ISR	(5,464,108)	(\$8,948,309)
Tasa del ISR por pagar	<u>30%</u>	<u>30%</u>
ISR a la tasa prevista por ley	(1,639,232)	(2,684,493)
Más (menos) el efecto de las siguientes partidas permanentes en:		
Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto	202,636	(244,103)
Ajuste anual por inflación	514,568	1,198,280
Pérdidas fiscales	(590,591)	(790,394)
Gastos no deducibles	<u>81,166</u>	<u>16,240</u>
ISR reconocido en resultados	<u>(\$1,431,453)</u>	<u>(\$2,504,470)</u>

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

	Activo (pasivo) diferido 31 de diciembre de 2023		Incrementos		Disminuciones		Activo (pasivo) diferido 31 de diciembre de 2022		Incrementos		Disminuciones		Activo (pasivo) diferido 1 de enero de 2022	
	Utilidad neta	Otros resultados integrales	Utilidad neta	Otros resultados integrales	Utilidad neta	Otros resultados integrales	Utilidad neta	Otros resultados integrales	Utilidad neta	Otros resultados integrales	Utilidad neta	Otros resultados integrales	Utilidad neta	Otros resultados integrales
Cuentas por cobrar de arrendamientos	\$ 22,140,276	\$ 4,850,500	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 17,289,776	\$ 8,717,888	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 8,571,888
Inmuebles, mobiliario y equipo	35,040	18,908	-	-	-	-	16,132	-	-	(73,541)	-	-	-	89,673
Otros activos circulantes y no circulantes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IFD de cobertura	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Superávit por revaluación de activos	-	-	-	2,227,304	-	-	(2,227,304)	-	-	-	-	1,038,709	-	(3,266,013)
Provisión de pasivos	<u>108,917</u>	-	-	-	-	-	<u>108,917</u>	-	-	<u>(1,047,499)</u>	-	-	-	<u>1,156,416</u>
	22,284,233	4,869,408	-	2,227,304	-	2,227,304	15,187,521	8,717,888	-	(1,121,040)	-	1,038,709	-	6,551,964
Tasa de ISR aplicable	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
	6,685,270	1,460,822	-	668,191	-	4,556,256	2,615,366	-	-	(336,312)	-	311,613	-	1,965,589
Pérdidas fiscales	<u>790,394</u>	-	-	-	-	<u>790,394</u>	<u>327,147</u>	-	-	-	-	-	-	<u>463,247</u>
ISR diferido activo	<u>\$ 4,475,664</u>	<u>\$ 1,460,822</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 668,191</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 5,346,650</u>	<u>\$ 2,942,513</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 336,312)</u>	<u>\$ 311,613</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,428,636</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,428,636</u>

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el saldo de las pérdidas fiscales por amortizar fue \$ 1,968,638 y \$ 2,634,646, respectivamente, que representan beneficios económicos futuros por la cantidad de \$ 590,591 y \$ 790,394. Durante 2023, 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.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023 y 2022

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 2023			
	Arrendamiento	Factoraje	Otros créditos	Total
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 1,222,191	\$ 8,652	\$ 657,349	\$ 1,888,192
Cuentas y documentos por cobrar - Neto	34,599,251	1,506	18,235,924	52,836,681
Instrumentos financieros derivados	92,405	-	-	92,405
Activos no circulantes mantenidos para la venta	1,516,907	10,738	815,859	2,343,504
Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto	469,264	3,322	252,391	724,977
Propiedades de inversión	980,718	-	-	980,718
Activos intangibles	91,101	645	48,998	140,744
Impuestos diferidos	4,838,860	34,253	2,602,551	7,475,664
Otros activos	<u>891,268</u>	<u>6,309</u>	<u>479,363</u>	<u>1,376,940</u>
	<u>\$ 44,701,965</u>	<u>\$ 65,425</u>	<u>\$ 23,092,435</u>	<u>\$ 67,859,825</u>
	31 de diciembre de 2023			
	Arrendamiento	Factoraje	Otros créditos	Total
Pasivo				
Préstamos bancarios	\$ 11,700,130	\$ 82,822	\$ 6,292,844	\$ 18,075,796
Instrumentos de deuda	5,036,349	35,651	2,708,769	7,780,769
Deuda senior	24,661,557	174,572	13,264,068	38,100,197
Proveedores y otras cuentas por pagar	<u>980,304</u>	<u>6,939</u>	<u>527,251</u>	<u>1,514,494</u>
	<u>\$ 42,378,340</u>	<u>\$ 299,984</u>	<u>\$ 22,792,932</u>	<u>\$ 65,471,256</u>
	31 de diciembre de 2022			
	Arrendamiento	Factoraje	Otros créditos	Total
Activos				
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	<u>1,186,371</u>	<u>14,002</u>	<u>690,677</u>	<u>1,891,050</u>
	<u>\$ 53,794,210</u>	<u>\$ 463,404</u>	<u>\$ 28,773,263</u>	<u>\$ 83,030,877</u>

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023 y 2022

	31 de diciembre de 2022			Total
	Arrendamiento	Factoraje	Otros créditos	
Pasivo				
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	<u>1,189,891</u>	<u>14,044</u>	<u>692,728</u>	<u>1,896,663</u>
	<u>\$ 47,028,129</u>	<u>\$ 555,059</u>	<u>\$ 27,378,704</u>	<u>\$ 74,961,892</u>

Dado que la Administración considera que la información usual para las partes interesadas es el margen bruto, al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la información respectiva es la siguiente:

	Ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023			Total
	Arrendamiento	Factoraje	Otros créditos	
Ingresos financieros	\$ 4,046,130	\$ 27,503	\$ 2,034,895	\$ 6,108,528
Gastos financieros	(2,390,505)	(16,922)	(1,285,719)	(3,693,146)
Estimación de deterioro de cuentas y documentos por cobrar	<u>(5,407,869)</u>	<u>(132,270)</u>	<u>(1,697,207)</u>	<u>(7,237,346)</u>
	<u>(\$ 3,752,244)</u>	<u>(\$ 121,689)</u>	<u>(\$ 948,031)</u>	<u>(\$ 4,821,964)</u>

	Ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2022			Total
	Arrendamiento	Factoraje	Otros créditos	
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	<u>(2,710,975)</u>	<u>(63,620)</u>	<u>(1,014,632)</u>	<u>(3,789,227)</u>
	<u>(\$ 2,941,234)</u>	<u>(\$ 17,903)</u>	<u>(\$ 2,305,928)</u>	<u>(\$ 5,265,065)</u>

Nota 18 - Operaciones con partes relacionadas:

Los saldos principales con las partes relacionadas al 31 de diciembre de 2023 y 2022 se integran como sigue:

	31 de diciembre de	
	2023	2022
Cuentas por cobrar de arrendamiento		
Partes relacionadas:		
Blue Phnx, S.A.P.I. de C.V.	\$ 200,537	\$ 237,704
Aralpa Capital, S.A. de C.V.	<u>648</u>	<u>957</u>
	<u>201,185</u>	<u>238,661</u>
Préstamos comerciales por cobrar		
Partes relacionadas:		
Aralpa Capital, S.A. de C.V.	\$ 1,437,532	\$ 1,285,404
Administradora Brios, S.A. de C.V.	728,331	640,712
Aralpa Holdings España, S.L.U.	729,082	632,156
Blue Commander, S.A.P.I. de C.V.	263,488	301,981
Twinkling Assets Limited	-	193,615
Promotora Chapel, S.A.P.I. de C.V.	240,908	188,361
LB&B Capital, S.A. de C.V.	168,868	156,759
Promexcap Spain, S.L.	76,460	66,881
Soporte Impulsa, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.N.R. (1)	<u>16,168</u>	<u>17,219</u>
	<u>3,660,837</u>	<u>3,483,088</u>

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023 y 2022

Otras cuentas por cobrar

Partes relacionadas:

Unidoc JV, S.A. de C.V. (2)	233,136	233,136
Blue Phnx, S.A.P.I. de C.V.	42,728	48,970
Funcionarios y Empleados	88,111	78,741
	<u>363,975</u>	<u>360,847</u>
Estimación de deterioro de cuentas por cobrar	<u>(43,982)</u>	<u>(35,519)</u>
Préstamos comerciales - Neto	<u>\$4,182,015</u>	<u>\$4,047,077</u>

La compañía ha otorgado contratos de arrendamiento a sus partes relacionadas. Al 31 de diciembre de 2023, 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.
- (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 2023 y 2022, fueron las siguientes:

	31 de diciembre de	
	2023	2022
<u>Ingresos por intereses</u>		
Partes relacionadas:		
Aralpa Capital, S.A. de C.V. ¹	\$ 112,230	\$ 96,124
Blue Phnx, S.A.P.I. de C.V. ¹	41,743	91,243
Administradora Bríos, S. A. de C. V. ¹	76,297	74,943
Promotora Chapel, S.A.P.I. de C.V. ¹	26,031	47,452
Aralpa Holdings España, S.L.U ¹	38,773	39,865
Blue Commander, S.A.P.I. de C.V. ¹	-	37,932
Aralpa Servicios Administrativos, S.A. de C.V. ¹	79	33,178
Twinkling Assets Limited ¹	10,305	25,045
LB&B Capital, S.A. de C.V. ¹	8,950	9,208
Promexcap Spain, S.L. ¹	4,764	4,884
Eficiencia Urbana, S.A. de C.V. ¹	1,591	-
Controladora RLMV, S.A. de C.V. ¹	334	-
Funcionarios y Empleados ¹	9,620	1,259
	<u>330,717</u>	<u>461,133</u>
<u>Egresos</u>		
Parte relacionada:		
Administradora Bríos, S. A. de C. V. ²	\$ 2,750	\$ 2,845
Donaciones ³	-	18,344
Total de gastos	<u>\$ 2,750</u>	<u>\$ 21,189</u>

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023 y 2022

1. La Compañía ha otorgado contratos de crédito automotriz y crédito simple cobrando ingreso por intereses.
2. La Compañía tiene contratos de servicios administrativos con Administradora Bríos, S. A. de C. V., que presta servicios de asesoría.
3. La Compañía ha otorgado a una organización no lucrativa varias donaciones para Fundación Unifin, A.C.

Compensación de los consejeros y ejecutivos relevantes.

En 2023 y 2022 el importe total pagado a los consejeros y ejecutivos clave de la Compañía ascendió a \$ 275,634 y \$ 219,238, respectivamente, lo que incluye prestaciones fijas, variables en términos de la ley aplicable.

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

La Asamblea General de Accionistas Ordinaria determina los emolumentos por pagar a los consejeros por los servicios prestados a la Compañía en ese carácter. En la Asamblea General Ordinaria que se llevó a cabo el 17 de abril de 2023, 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.

Nota 19 - Eventos subsecuentes y nuevos pronunciamientos:

Salida del concurso mercantil.

El 12 de enero de 2024, el Juzgado concursal certificó que el Conciliador presentó una nueva propuesta del Convenio Concursal, suscrito por diversos acreedores reconocidos dentro del procedimiento concursal. Por lo tanto, dicho Convenio Concursal fue puesto a la vista de los acreedores reconocidos, para que, dentro de un plazo de cinco días, presentaran las objeciones que consideraran pertinentes respecto de la autenticidad de la expresión de su consentimiento o en su caso, ejercieran su derecho de veto.

El 26 de enero de 2024, el Juzgado Concursal publicó la Sentencia, mediante la cual, se aprobó el convenio concursal (Sentencia de Aprobación). En consecuencia, concluyó el procedimiento de concurso mercantil. En el caso de la Sentencia de Aprobación de Unifin Credit y Unifin Autos, no hubo impugnación alguna por lo que se encuentra firme. En el caso de Unifin Financiera, diversos acreedores impugnaron la misma. A la fecha, la Compañía dio respuesta a las impugnaciones a la Sentencia de Aprobación y se encuentran en trámite para ser radicadas en algún Tribunal Colegiado de Apelación.

A continuación, se describen los términos del Convenio Concursal aplicables a los pasivos financieros:

Conforme a la cláusula 10 del Convenio Concursal, las estructuras privadas mantendrán en vigor en sus propios términos, por lo que continuarán su operación y cumpliendo con sus fines conforme a los términos previstos en los contratos de fideicomiso correspondientes, se liquidarán por medio de la cobranza de la cartera asignada como colateral.

Conforme a la cláusula 11 del Convenio Concursal, los préstamos bancarios obtenidos de BTG, Banco Azteca y Scotiabank BI mantendrán en vigor en sus propios términos, por lo que continuarán su operación y

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023 y 2022

cumpliendo con sus fines conforme a los términos previstos en los contratos de fideicomiso correspondientes, se liquidarán por medio de la cobranza de la cartera asignada como colateral.

Conforme a la cláusula 12 del Convenio Concursal, los préstamos bancarios clasificados como Créditos con Garantía Real obtenidos de Bank of China, GM Financial, Scotiabank, Santander y Banamex se mantendrán en vigor, por lo que continuarán causando intereses conforme a lo pactado en los contratos y convenios respectivos hasta por el valor de los bienes que los garantizan.

A la salida del Concurso se pagará una reserva equivalente al 25% de todas aquellas cantidades efectivamente cobradas provenientes de los activos que constituyen las garantías reales respectivas, respecto de los Créditos con Garantía Real a cuenta y en favor de los Acreedores Reconocidos de los Créditos con Garantía Real.

Los activos conformados por cuentas por cobrar en favor de la Emisora o sus subsidiarias a cargo de sus acreditados que garantizan los Créditos con Garantía Real, serán transferidos a un fideicomiso maestro de administración y fuente de pago ("Fideicomiso de Créditos Garantizados"), que servirá como vehículo especial para supervisar, controlar, monetizar y pagar oportunamente, individualmente, a los respectivos acreedores, que sean beneficiarios (individualmente, según corresponda en cada crédito).

Una vez transmitidos los activos que garantizan los Créditos con Garantía Real al Fideicomiso de Créditos Garantizados: (i) se cancelarán las garantías existentes sobre todos aquellos activos que los garantizan; y (ii) se constituirá prenda sin transmisión de posesión, en primer lugar y grado de prelación, en favor del Fideicomiso de Créditos Garantizados, para garantizar las obligaciones de pago de los deudores de los derechos de cobro transferidos al Fideicomiso de Créditos Garantizados, así como los activos subyacentes de los portafolios conformados por cuentas por cobrar en favor de las Comerciantes a cargo de sus clientes que actualmente garantizan los Créditos con Garantía Real respectivos.

Adicional a lo anterior, podrán recibir hasta el 60% *pari passu* y a *pro-rata* del valor residual o saldo restante de las cuentas por cobrar en favor de la Emisora o sus subsidiarias a cargo de sus acreditados que garantizan los Créditos con Garantía Real una vez que hayan sido pagados dichos créditos de conformidad con lo establecido en las cláusulas 10, 11 y 12 del Convenio Concursal y serán aportados a un Fideicomiso de administración y fuente de pago ("Fideicomiso de Valores Residuales").

Conforme a la cláusula 13 del Convenio Concursal, los préstamos bancarios obtenidos de la Banca de Desarrollo; Bancomext y Nacional Financiera serán liquidados como sigue:

El monto remanente a favor de Bancomext estipulado en la Sentencia de Reconocimiento neto de \$222.0 será refinanciado a un plazo de 10 años y se pagará mediante 120 amortizaciones mensuales crecientes y consecutivas a una tasa del 6.0% anual.

Del primer al cuarto año de vigencia se deberá liquidar el 5% anual con la finalidad de alcanzar, en dicho periodo de 4 años, el 20% del monto remanente;

Del quinto al sexto año de vigencia se deberá de liquidar el 10% anual con la finalidad de alcanzar, en dicho periodo de 2 años adicionales, el 20% adicional del monto remanente; y

Del séptimo y hasta el décimo año de vigencia, se deberá de liquidar el 15% anual, con la finalidad de alcanzar, en dicho periodo de 4 años adicionales, el 60% adicional del monto remanente adeudado a Bancomext.

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

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023 y 2022

Del primer al quinto año de vigencia se deberá liquidar el 1% anual con la finalidad de alcanzar, en dicho periodo de 5 años, el 5% del monto remanente;

Del sexto al séptimo año de vigencia se deberá de liquidar el 4% anual con la finalidad de alcanzar, en dicho periodo de 2 años adicionales, el 8% adicional del monto remanente;

Del octavo al noveno año de vigencia se deberá de liquidar el 5% anual con la finalidad de alcanzar, en dicho periodo de 2 años adicionales, el 10% adicional del monto remanente;

El décimo año de vigencia se deberá de liquidar el 7% anual respecto del monto remanente;

Del año décimo primero al año décimo tercero de vigencia, se deberá de liquidar el 10% anual respecto del monto reconocido y adeudado, con la finalidad de alcanzar, en dicho periodo adicional de 3 años, el 30% adicional del monto adeudado; y

Del año décimo cuarto al décimo quinto de vigencia, se deberá de liquidar el 20% anual respecto del monto reconocido y adeudado, con la finalidad de alcanzar, en dicho periodo adicional de 2 años, el 40% adicional del monto adeudado a Nacional Financiera según dicho monto fue reconocido en la Sentencia de Reconocimiento de adeudos.

Conforme a la cláusula 14 del Convenio Concursal, los CEBURES emitidos en la BMV identificados con las claves de pizarra "UNIFIN 00122" y "UNIFIN 00422" se pagará a elección de los tenedores:

- a. en los términos de los créditos comunes según se define en la cláusula 14.B del Convenio Concursal; o,
- b. mediante refinanciamiento del saldo insoluto a través de un nuevo instrumento de deuda cuya fecha de vencimiento será hasta 2041, es decir, 17 años contados a partir de la fecha de efectividad, durante los primeros 10 años no se devengarán ni pagarán intereses, los intereses ordinarios al amparo de los CEBURES, se devengarán a partir del décimo primer año de vigencia, a una tasa del 5% anual sobre el monto de principal. El principal se pagará mediante un pago único (bullet) al finalizar el vencimiento del nuevo instrumento de deuda, uno para cada emisión.

Conforme a la cláusula 14.B del Convenio Concursal, las notas internacionales y préstamos bancarios que no cuentan con Garantía Real y el resto de Acreedores de Créditos Comunes, serán beneficiarios de un fideicomiso que incluirá el 100% de los activos libres de gravamen ("Fideicomiso de Control de Flujos y Reservas") cuya cobranza se utilizará para amortizar el saldo de los acreedores comunes y podrán recibir hasta el 40% pari passu y a pro-rata de la cobranza que genere el Fideicomiso de Valores Residuales mencionado anteriormente.

El saldo remanente de los Acreedores de Créditos Comunes se pagará mediante la capitalización consolidada del valor que, a pro-rata, le corresponda a cada Acreedor Reconocido titular de Créditos Comunes sobre el monto total del Aumento de Capital, que estará sujeta a lo previsto en el Convenio Concursal. Las acciones emitidas por la Emisora, que representen dicha capitalización, se entenderán suscritas y pagadas en la Fecha de Efectividad y serán entregadas a cada Acreedor Reconocido titular de los Créditos Comunes de las Comerciantes, a pro-rata, por su parte alícuota que les corresponda de los Créditos Comunes de las Comerciantes, a través de un fideicomiso de administración que tendrá por objeto la entrega y distribución de dichas acciones en favor de los Acreedores Reconocidos titulares de Créditos Comunes de las Comerciantes.

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 2024. La adopción de estas modificaciones y las mejoras

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023 y 2022

no tendrán impacto material en las revelaciones o cantidades reportadas en los estados financieros de la Compañía.

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

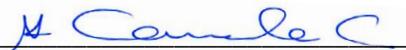
Estas modificaciones incluyen requisitos para transacciones de venta con arrendamiento posterior para explicar cómo una entidad contabiliza el pasivo del arrendamiento posterior después de la fecha de la transacción, donde algunos o todos los pagos de arrendamiento son pagos variables que no dependen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

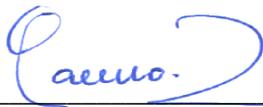
Modificación a la IAS 1, Presentación de estados financieros - Pasivos no circulantes con convenants. Fecha efectiva: 1 de enero de 2024.

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.

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 el presente Reporte Anual 2023, 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 este Reporte Anual o que los mismos contengan información que pudiera inducir a error a los inversionistas.


SERGIO J. CAMACHO CARMONA
DIRECTOR GENERAL

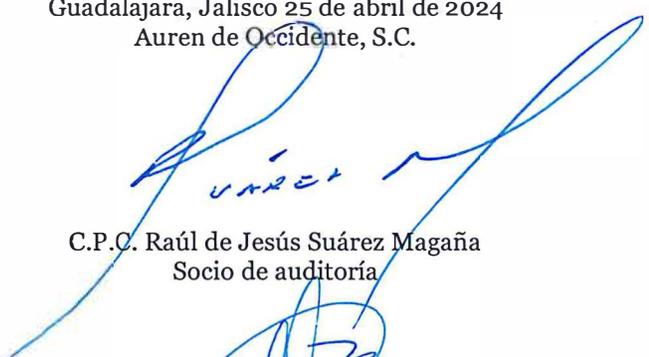

SERGIO M. CANCINO RODRIGUEZ
DIRECTOR EJECUTIVO DE
ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS Y
RESPONSABLE DEL ÁREA JURÍDICA

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 2023, que contiene el presente Reporte Anual, fueron dictaminados con fecha 25 de abril de 2024, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

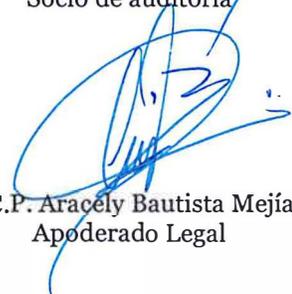
Asimismo, manifestamos que hemos leído el presente reporte anual y basados en nuestra lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tenemos conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información financiera que se incluye y cuya fuente proviene de los estados financieros 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 25 de abril 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