Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual

Reporte Anual:	Anexo N
Oferta pública restringida:	No
Tipo de Instrumento:	Acciones
Emisora extranjera:	No
	No aplica

Mencionar si cuenta o no con aval u otra garantía, especificar la Razón o Denominación Social:

Mencionar dependencia parcial o total:	No

UNIFIN FINANCIERA, S.A.B. DE C.V.

Avenida Presidente Masaryk No. 111, Piso 3, Colonia Polanco V Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, CP. 11560, México, Ciudad de México.

La dirección de Unifin Financiera, S.A.B. de C.V. en Internet es http://www.unifin.com.mx, en el entendido que la información ahí contenida no forma parte ni es objeto del presente Reporte Anual ni está incorporada por referencia al presente Reporte.

Especificación de las características de los títulos en circulación:

Las acciones en circulación de Unifin Financiera, S.A.B. de C.V., son acciones ordinarias, nominativas, Serie "A", sin

expresión de valor nominal, con derecho de voto, de libre suscripción, representativas del capital social de Unifin Financiera, S.A.B. de C.V.,

Al 30 de abril de 2022, el capital social de la Emisora está representado por las siguientes acciones.

Clase	Serie	Número de valores	Bolsas donde están registrados	Tipo de operación	Observaciones
I	"A"	320,000, correspondientes al capital mínimo fijo	Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.	N/A	N/A
II	"A"	484,980,000, correspondientes al capital variable,.			

Las acciones de Unifin Financiera, S.A.B. de C.V., se encuentran inscritas en el Registro Nacional de Valores y son objeto de cotización en la Bolsa Mexicana de Valores.

Al 31 de diciembre de 2021 no hubo emisiones vigentes de programas fiduciarios.

Certificados Bursátiles de Corto Plazo

Serie [Eje]	UNIFIN 00122
Características de los títulos de deuda [Sinopsis]	
Serie de deuda	UNIFIN 00122
Fecha de emisión	25 de febrero de 2022.
Fecha de vencimiento	24 de febrero de 2023
Plazo de la emisión	364 (trescientos sesenta y cuatro) días, equivalentes a 13 (trece) periodos de 28 (veintiocho) días cada uno.
Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al Primer Periodo:	7.63% (siente punto sesenta y tres por ciento).
Intereses / Rendimiento y procedimiento de cálculo	A partir de la Fecha de Emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los Certificados Bursátiles devengarán un interés bruto anual sobre su valor nominal, a una tasa de interés bruto anual que se calculará dependiendo del tipo de emisión de que se trate.
Lugar, periodicidad y forma de pago de intereses / Rendimientos periodicidad en el pago de intereses / rendimientos	Las amortizaciones de principal y los pagos de intereses ordinarios devengados conforme a los Certificados Bursátiles se pagarán el día de su vencimiento, fecha de amortización anticipada, o en cada una de las Fechas de Pago de Intereses correspondientes, en el entendido que si alguna de estas fechas fuere inhábil, los pagos respectivos se realizarán el Día Hábil inmediato siguiente, mediante transferencia electrónica de fondos, en las oficinas de S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("Indeval"), ubicadas en Paseo de la Reforma 255, Piso 3, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México. Los pagos podrán realizarse mediante transferencia electrónica de conformidad con el procedimiento establecido en el Aviso y el Título correspondientes. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en las oficinas del Emisor, en las oficinas del Representante Común, o en el domicilio que se indique en el Título y/o los Avisos correspondientes, en la misma moneda que la suma principal.
Lugar y forma de pago de intereses o rendimientos y principal	Las amortizaciones de principal y los pagos de intereses ordinarios devengados conforme a los Certificados Bursátiles se pagarán el día de su vencimiento, fecha de amortización anticipada, o en cada una de las Fechas de Pago de Intereses correspondientes, en el entendido que si alguna de estas fechas fuere inhábil, los pagos respectivos se realizarán el Día Hábil inmediato siguiente, mediante transferencia electrónica de fondos, en las oficinas de S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("Indeval"), ubicadas en Paseo de la Reforma 255, Piso 3, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México. Los pagos podrán realizarse mediante transferencia electrónica de conformidad con el procedimiento establecido en el Aviso y el Título correspondientes. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en las oficinas del Emisor, en las oficinas del Representante Común, o en el domicilio que se indique en el Título y/o los Avisos correspondientes, en la misma moneda que la suma principal
Subordinación de los títulos, en su caso	No aplica
Amortización y amortización anticipada / vencimiento anticipado, en su caso	Los Certificados Bursátiles no podrán ser amortizados anticipadamente.
Garantía, en su caso	Los Certificados Bursátiles son quirografarios, por lo que no tienen garantía específica.

Fiduciario, en su caso	No aplica

Calificación de valores [Sinopsis]	
HR Ratings México, S.A. de C.V. [Miembro]	
Calificación	**"HR1"**
Significado de la Calificación	Significa que la emisora o emisión con esta calificación ofrece alta capacidad para el pago oportuno de las obligaciones de deuda de corto plazo y mantienen el más bajo riesgo crediticio.

Verum México, S.A.P.I. de C.V. [Miembro]	
Calificación	"1/M"
Significado de la Calificación	Significa que las emisiones cuentan con alta certeza en el pago oportuno. Los factores de liquidez y protección son muy buenos.
Representante Común:	CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple. .
Depositario:	S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
Régimen fiscal:	Los intereses a ser pagados conforme a los Certificados Bursátiles se encuentran sujetos (i) para las personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 54, 55 y 135 de la LISR vigente y 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el ejercicio fiscal aplicable, y demás disposiciones fiscales aplicables, y (ii) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 153 y 166 de la LISR vigente, en los tratados para evitar la doble tributación que México tiene en vigor, según resulte aplicable, y demás disposiciones fiscales aplicables, según las mismas sean modificadas en cualquier momento y siempre que se cumplan con los requisitos previstos por dichas disposiciones. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la vigencia del Programa y de las Emisiones. Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberán consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de la compra, el mantenimiento o la venta de los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto de su situación particular. El régimen fiscal de los Certificados Bursátiles puede modificarse a lo largo de la presente Emisión.
Observaciones	La emisora no considera revelar información adicional.

Política que seguirá la emisora en la toma de decisiones relativas a cambios de control durante la vigencia de la emisión:

A esta fecha la Emisora no cuenta con políticas relativas en la toma de decisiones relacionadas con cambios de control durante la vigencia de la emisión, salvo por lo expresamente previsto en sus estatutos sociales

Política que seguirá la emisora en la toma de decisiones respecto de estructuras corporativas:

En caso de llevar a cabo una reestructuración societaria, la Emisora divulgará al público inversionista el folleto informativo y demás información que se requiera conforme a las disposiciones legales aplicables. De conformidad con los términos de sus certificados bursátiles, la Emisora no podrá, en una o varias operaciones, fusionarse o escindirse, salvo que (i) la fusión se lleve a cabo con alguna afiliada y/o subsidiaria de la Emisora, (ii) la Emisora sea la sociedad que subsista de dicha fusión y, en su caso, la Emisora subsista en el caso de una escisión, (iii) la sociedad o entidad que resulte de la fusión o escisión asuma expresamente sus obligaciones (incluyendo sus obligaciones conforme a los Certificados Bursátiles), o (iv) como resultado de dicha fusión o escisión, no tuviere lugar una Causa de Vencimiento Anticipado. En todo caso, la Emisora entregará al representante común una opinión legal en el sentido que la operación no afecta los términos y condiciones de los certificados bursátiles.

Política que seguirá la emisora en la toma de decisiones sobre la venta o constitución de gravámenes sobre activos esenciales:

De conformidad con los términos de sus certificados bursátiles, la Emisora se obliga a no vender, enajenar o de cualquier otra manera transmitir a terceros, activos de su propiedad fuera del curso ordinario de sus negocios, entendiéndose, de manera enunciativa y no limitativa, que son parte del curso ordinario de su negocio o, en su caso, que se encuentran exceptuadas de las restricciones previstas en este inciso, las siguientes operaciones: (i) ventas, enajenaciones o transmisiones de activos que realice

la Emisora en relación con sus operaciones de arrendamiento, crédito y factoraje financiero; (ii) ventas, enajenaciones o transmisiones de activos que se realicen entre afiliadas de la Emisora, incluyendo sin limitar, venta de acciones representativas el capital social de cualesquiera subsidiarias o afiliadas de la Emisora a cualesquiera otras subsidiarias o afiliadas de la misma, en virtud de cualquier reorganización corporativa o por cualquier otro concepto; (iii) ventas, enajenaciones o transmisiones de activos que realice la Emisora en el contexto de cualquier financiamiento estructurado (incluyendo bursatilizaciones públicas o privadas); (iv) ventas, enajenaciones o transmisiones de activos realizadas a fideicomisos de administración, de garantía u otros; (v) ventas, enajenaciones o transmisiones de activos que no resulten en una causa de vencimiento anticipado o cualquier otro evento que, con el transcurso del tiempo o mediante notificación, o ambos, se convierta en una causa de vencimiento anticipado; (vi) ventas, enajenaciones o transmisiones de activos que se lleven a cabo para dar cumplimiento a compromisos contractuales contraídos con anterioridad a la fecha de la emisión; y (vii) ventas, enajenaciones o transmisiones que, junto con otras ventas, enajenaciones o transmisiones realizadas fuera del curso ordinario de sus negocios, en un mismo ejercicio, no tengan un efecto adverso significativo sobre la solvencia de la Emisora.

La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia de la Compañía o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el presente Reporte Anual, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Especificación de las características de los títulos en circulación [Sinopsis]

Serie [Eje]	serie2	serie
Especificación de las características de los títulos en circulación [Sinopsis]		
Clase	II	I
Serie	A	A
Tipo	ORDINARIAS, NOMINATIVAS SIN EXPRESIÓN DE VALOR NOMINAL	ORDINARIAS, NOMINATIVAS SIN EXPRESIÓN DE VALOR NOMINAL
Número de acciones	484,980,000	320,000
Bolsas donde están registrados	BOLSA MEXICANA DE VALORES S.A.B DE C.V.	BOLSA MEXICANA DE VALORES S.A.B DE C.V.
Clave de pizarra de mercado origen	UNIFIN	UNIFIN
Tipo de operación	NA	NA
Observaciones	NA	NA

Clave de cotización:

UNIFIN

La mención de que los valores de la emisora se encuentran inscritos en el Registro:

Los títulos se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores

Leyenda artículo 86 de la LMV:

La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia de la emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en este Reporte anual, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

Leyenda Reporte Anual CUE:

Reporte anual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado

Periodo que se presenta:

2021-12-31

indice

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual 1

[412000-N] Portada reporte anual 2

[413000-N] Información general 9

Glosario de términos y definiciones: 9

Resumen ejecutivo: 14

Factores de riesgo: 26

Otros Valores: 52

Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro: 55

Destino de los fondos, en su caso: 55

Documentos de carácter público: 56

[417000-N] La emisora 57

Historia y desarrollo de la emisora: 57

Descripción del negocio: 58

Actividad Principal: 59

Canales de distribución: 68

Patentes, licencias, marcas y otros contratos: 70

Principales clientes: 71

Legislación aplicable y situación tributaria: 71

Recursos humanos: 72

Desempeño ambiental: 73

Información de mercado: 74

Estructura corporativa: 75

Descripción de los principales activos: 76

Procesos judiciales, administrativos o arbitrales: 76

Acciones representativas del capital social: 77

Dividendos: 79

[424000-N] Información financiera 80

Información financiera por línea de negocio, zona geográfica y ventas de exportación: 83

Informe de créditos relevantes: 89

Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la emisora: 100

Resultados de la operación: 100

Situación financiera, liquidez y recursos de capital: 105

Control Interno: 115

Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas: 116

[427000-N] Administración 118

Auditores externos de la administración: 118

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés: 118

Administradores y accionistas: 120

Estatutos sociales y otros convenios: 132

[429000-N] Mercado de capitales 141

Estructura accionaria: 141

Comportamiento de la acción en el mercado de valores: 141

[431000-N] Personas responsables 145

[432000-N] Anexos 147

[413000-N] Información general

Glosario de términos y definiciones:

Salvo que se indique lo contrario, para efectos del presente Reporte Anual, los términos utilizados con la primera letra en mayúscula tendrán los significados que se les atribuyen a continuación:

"Acciones"	Acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, de la Serie "A", representativas del capital social de la Emisora.
"AMSOFAC"	Asociación Mexicana de Sociedades Financieras de Arrendamiento, Crédito y Factoraje, A.C.
"BMV" o "Bolsa"	Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
"Bono Perpetuo"	Valores de deuda en la forma de pagarés subordinados a perpetuidad (*subordinated perpetual notes)* emitidos con fecha 24 de enero de 2018, en los Estados Unidos de América y otros mercados extranjeros de conformidad con la Regla 144 A y la Regulación S de la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos de América y la normatividad aplicable.
"Cartera Vencida"	Significan las cuentas y documentos por cobrar relacionados con arrendamientos puros con antigüedad mayor a 90 días y en el caso de factoraje, crédito automotriz y otros créditos con antigüedad mayor a 30 días.
"CINIF"	Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera A.C.
"CEBURES"	Certificados Bursátiles.
"Circular de Servicios de Auditoría"	Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos, publicada en el DOF el 26 de abril de 2018, según las mismas sean modificadas de tiempo en tiempo.
"Circular Única de Emisoras"	Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores, emitidas por la CNBV y publicadas en el DOF el 19 de marzo de 2003, según las mismas han sido modificadas.
"CNBV"	Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
"COFECE"	Comisión Federal de Competencia Económica.

“Compañía”, “Unifin” o la “Emisora”	Unifin Financiera, S.A.B. de C.V.
“CONDUSEF”	Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros.
“Cuentas y documentos por cobrar, neto” o “Cartera de crédito neta”	Significa el Total de las Cuentas y documentos por cobrar o total de cartera de crédito menos la estimación de deterioro de Cuentas y documentos por cobrar.
“Disposiciones Generales aplicables a SOFOMEs ER” o “Criterios de Contabilidad de la CNBV”	Disposiciones de carácter general aplicables a los almacenes generales de depósito, casas de cambio, uniones de crédito y sociedades financieras de objeto múltiple reguladas, publicadas en el DOF el 19 de enero de 2009, según las mismas han sido modificadas.
“DOF”	Diario Oficial de la Federación.
“Dólares” o “US$”	Dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América.
“Estados Financieros Consolidados”	Los estados financieros consolidados dictaminados de la Compañía, por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, conjuntamente con las notas a los mismos, preparados bajo las NIIF.
“Estatutos Sociales”	Los estatutos sociales vigentes de la Emisora.
“IFRS” o “NIIF”	Normas Internacionales de Información Financiera (*International Financial Reporting Standards*).
“Indeval”	S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
“INEGI”	Instituto Nacional de Estadística y Geografía.
“LGOAAC”	Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito.
“LGSM”	Ley General de Sociedades Mercantiles.
“LISR”	Ley del Impuesto Sobre la Renta.
“LMV”	Ley del Mercado de Valores.
“México”	Estados Unidos Mexicanos.
“NIFs”	Normas de Información Financiera mexicanas vigentes, emitidas por el CINIF.
“Deuda Senior o Notas Internacionales”	Significa conjuntamente, las Notas Internacionales 2022, las Notas Internacionales 2023, las Notas Internacionales 2025, las Notas Internacionales 2026, las Notas Internacionales 2028 y las Notas Internacionales 2029.

“Deuda Senior 2022” o “Notas Internacionales 2022”	Valores de deuda en la forma de pagarés preferentes, emitidos el 8 de agosto de 2019 de conformidad con la Regla 144 A y la Regulación S de la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos de América y la normatividad aplicable, con vencimiento en agosto de 2022 y registradas en la bolsa de valores de Luxemburgo (*Luxembourg Stock Exchange*).
“Deuda Senior 2023” o “Notas Internacionales 2023”	Valores de deuda en la forma de pagarés preferentes, emitidos el 22 de septiembre de 2016 de conformidad con la Regla 144 A y la Regulación S de la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos de América y la normatividad aplicable, con vencimiento en septiembre de 2023 y registradas en la bolsa de valores de Luxemburgo (*Luxembourg Stock Exchange*).
“Deuda Senior 2025” o “Notas Internacionales 2025”	Valores de deuda en la forma de pagarés preferentes, emitidos con fecha 10 de mayo de 2017 de conformidad con la Regla 144 A y la Regulación S de la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos de América y la normatividad aplicable, con vencimiento en enero de 2025 y registradas en la bolsa de valores de Luxemburgo (*Luxembourg Stock Exchange*).
“Deuda Senior 2026” o “Notas Internacionales 2026”	Valores de deuda en la forma de pagarés preferentes, emitidos con fecha 8 de febrero de 2018 de conformidad con la Regla 144 A y la Regulación S de la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos de América y la normatividad aplicable, con vencimiento en febrero de 2026 y registradas en la bolsa de valores de Luxemburgo (*Luxemburg Stock Exchange*).
“Deuda Senior 2028” o “Notas Internacionales 2028”	Valores de deuda en la forma de pagarés preferentes, emitidos con fecha 11 de julio de 2019 de conformidad con la Regla 144 A y la Regulación S de la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos de América y la normatividad aplicable, con vencimiento en enero de 2028 y registradas en la bolsa de valores de Luxemburgo (*Luxembourg Stock Exchange*).
“Deuda Senior 2029” o Notas Internacionales 2029”	Valores de deuda en la forma de pagarés preferentes, emitidos con fecha 28 de enero de 2021 de conformidad con la Regla 144 A y la Regulación S de la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos de América y la normatividad aplicable, con vencimiento en enero de 2029 y registradas en la bolsa de valores de Luxemburgo (*Luxembourg Stock Exchange*).
“Oferta Pública Inicial”	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección “Resumen Ejecutivo” de este Reporte Anual.
“Peso”, “Pesos”, “peso”, “pesos”, “Ps.” o “$”	Moneda de curso legal en México.
“PIB”	Producto Interno Bruto.
“PyME”	Pequeña y Mediana Empresa.

“RNV” o “Registro”	Registro Nacional de Valores.
“ROAA”	Retorno sobre activos promedio (*Return on Average Assets*), calculado como el resultado neto consolidado entre los activos promedio de los últimos dos ejercicios o periodos.
“ROE”	Retorno sobre capital (*Return on Equity)*, calculado como el resultado neto consolidado entre el total del capital contable del mismo ejercicio o periodo.
“ROAE”	Retorno sobre capital promedio (*Return on Average Equity)*, calculado como el resultado neto consolidado entre el promedio de capital contable de los últimos dos ejercicios o periodos.
“SHCP”	Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
“SOFOM” o “Sofom”	Sociedad Financiera de Objeto Múltiple.
“SOFOM, E.N.R.”	Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada.
“TIIE”	Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio.
“Total de cuenta y documentos por cobrar” o “Total de cartera de crédito”	Significa el total de las cuentas y documentos por cobrar de arrendamiento puro, factoraje, crédito automotriz y otros créditos.
“UDI”	Unidad de Inversión.
“UniClick”	Click PYME, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R.
“Unifin Autos”	Unifin Autos, S.A. de C.V.
“Unifin Capital”	Unifin Capital, S.A. de C.V.
“Unifin Credit”	Unifin Credit, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R.
“US GAAP”	Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en los Estados Unidos de América.
“VITA”	VITA, Impulsando tus Proyectos, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R.

Presentación de la Información Financiera.

Este Reporte Anual incluye los Estados Financieros Consolidados por los ejercicios que terminaron el 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, conjuntamente con las notas a los mismos. Los Estados Financieros Consolidados fueron auditados por PricewaterhouseCoopers, S.C., auditores independientes de la Compañía, como se indica en el informe de auditoría adjunto a dichos

Estados Financieros Consolidados. Los Estados Financieros Consolidados de la Compañía están expresados en miles de pesos y las cifras incorporadas en el presente Reporte Anual están expresadas en millones de pesos, excepto cuando se indique diferente.

Principios de Contabilidad

De conformidad con lo establecido en la Circular Única de Emisoras, la Compañía ha preparado los Estados Financieros Consolidados de conformidad con las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (*International Accounting Standards Board*) y con las Interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de NIIF (CINIIF). Los Estados Financieros Consolidados cumplen las NIIF emitidas por el Consejo Internacional de Normas de Información Contable (IASB, por sus siglas en inglés). Los Estados Financieros Consolidados han sido preparados bajo el supuesto de que la Compañía opera como un negocio en marcha.

Por acuerdo de la Asamblea General Anual Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 21 de marzo de 2019 (la "Asamblea Anual 2019") se aprobó, entre otros, **(i)** modificar el régimen de la Compañía de una Sociedad Anónima Bursátil de Capital Variable, Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada, a una Sociedad Anónima Bursátil de Capital Variable, para regirse en términos de la Ley General de Sociedades Mercantiles, la Ley del Mercado de Valores y los estatutos sociales de la Sociedad; **(ii)** modificar en su totalidad sus estatutos sociales; **(iii)** autorizar a la Compañía para llevar a cabo todos y cada uno de los actos jurídicos y materiales que sean necesarios a efecto de obtener la cancelación del registro de la Compañía como Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada, ante la CONDUSEF, de conformidad con lo previsto en el artículo 87-K, inciso (b) de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito y la fracción IV de la disposición vigésima cuarta de las Disposiciones de Carácter General para el Registro de Prestadores de Servicios Financieros emitidas por la CONDUSEF y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 7 de octubre de 2014.

Como consecuencia de las resoluciones adoptadas por la Asamblea Anual 2019, previa autorización del Consejo de Administración y opinión favorable del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, a partir del ejercicio social comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2019, la Compañía adoptó las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (*International Accounting Standards Board*) para la preparación y auditoría de sus estados financieros consolidados, en términos de las disposiciones legales aplicables.

Los Estados Financieros Consolidados de la Compañía por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, fueron los primeros estados financieros consolidados de la Compañía preparados de conformidad con la NIIF y para tales efectos se aplicó la NIIF 1 "Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera".

Información sobre Presentación de Cifras en Moneda Extranjera

Salvo que se indique lo contrario, las referencias a "US$" y "dólares" son a la moneda de curso legal de los Estados Unidos de América. Las referencias a "$", "Peso", "Pesos" y "pesos" son a la moneda de curso legal de México.

Este Reporte Anual contiene distintas cantidades convertidas de pesos a dólares (importe en pesos seguido del monto en dólares entre paréntesis) al tipo de cambio indicado en el presente Reporte Anual, exclusivamente para la conveniencia del lector. Estas conversiones no deben interpretarse como declaraciones de la Compañía en el sentido de que las cantidades en pesos efectivamente representan las cantidades en dólares establecidas, o bien que podrían ser convertidas en dólares al tipo de cambio indicado o que pueden ser convertidas en lo absoluto y tampoco corresponden a cifras auditadas. Salvo que se indique lo contrario, las cantidades en dólares incluidas en este Reporte Anual han sido convertidas de pesos a dólares al tipo de cambio de $20.5157 Pesos por Dólar, publicado por el Banco de México en el DOF el día 3 de enero de 2022 como el tipo de cambio para solventar obligaciones denominadas en moneda extranjera pagaderas en la República Mexicana vigente el 31 de diciembre de 2021.

Redondeo de Cifras

Algunas de las cifras presentadas en este Reporte Anual han sido redondeadas. Como resultado, es posible que ciertas cantidades totales o porcentajes no correspondan a la suma aritmética de las cifras presentadas. Las cifras en porcentajes incluidas en este Reporte Anual no han sido, en todos los casos, calculadas sobre la base de esas cifras redondeadas, pero sobre la base de dichas cantidades antes del redondeo. Por esta razón, las cifras en porcentajes en este Reporte Anual pueden variar de las que se obtengan mediante la realización de los mismos cálculos utilizando las cifras la información financiera incluida en el presente Reporte Anual. Algunas cifras mostradas como totales en algunas tablas podrían no ser una suma aritmética de las cifras que las preceden, debido a dicho redondeo.

Información Estadística de la Industria y del Mercado

La información de mercado y demás información estadística (excluyendo la relativa a los resultados financieros y desempeño de la Compañía) se basa en publicaciones independientes de la industria, publicaciones de autoridades gubernamentales, estudios elaborados por empresas de investigación de mercado y otras fuentes públicas independientes, incluyendo la AMSOFAC. La Compañía considera que dichas publicaciones y estimaciones son confiables, no ha verificado dicha información y no puede garantizar su precisión y exactitud. Adicionalmente, cierta información se basa en estimaciones propias de la Compañía, que derivan de la revisión de encuestas internas, así como de otras fuentes independientes. Los inversionistas no deberán basar sus decisiones de inversión en dichas estimaciones ya que son inherentemente inciertas.

Resumen ejecutivo:

Este resumen no pretende contener toda la información que pueda ser relevante para tomar decisiones de inversión sobre los valores de la Compañía. Por lo tanto, el público inversionista deberá leer todo el Reporte Anual, incluyendo la información financiera y las notas relativas, antes de tomar una decisión de inversión. El resumen siguiente se encuentra elaborado conforme y está sujeto, a la información detallada y los Estados Financieros Consolidados contenidos en este Reporte Anual. Se recomienda prestar especial atención a la sección de “Factores de Riesgo” de este Reporte Anual, para determinar la conveniencia de efectuar una inversión en los valores emitidos por Unifin.

La Compañía.

Unifin es una sociedad anónima bursátil de capital variable, empresa líder en el mercado de arrendamiento, enfocada en cuatro líneas de negocio: arrendamiento puro, factoraje, otros créditos (crédito automotriz y créditos comerciales) y seguros. A través de su principal línea de negocio, el arrendamiento puro, Unifin otorga arrendamientos para todo tipo de activos productivos, incluyendo maquinaria y equipo, vehículos de transporte y otros activos utilizados en industrias diversas. 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. Dentro de su línea de negocios de crédito comercial, la Compañía mantiene un área de financiamientos estructurados que proporciona soluciones financieras a la medida de sus clientes,

tanto de arrendamiento como de crédito, o una combinación de ambas. A través de Uniclick, una plataforma digital diseñada por la Compañía, la Compañía otorga crédito simple para financiar capital de trabajo y la adquisición de otros bienes de capital a PyMEs para cubrir necesidades específicas de liquidez y capital de trabajo a corto plazo.

Unifin se especializa en el sector de la mediana empresa, el cual se encuentra sustancialmente desatendido por el sector bancario, no obstante que representa la mayor parte de la actividad económica mexicana, y que cuenta con un crecimiento y potencial de expansión atractivo.

A la fecha de presentación de este Reporte Anual y en relación con los principales productos de la Compañía originados durante el 2021 se menciona lo siguiente, el monto por operación de arrendamiento de la Compañía oscila generalmente entre $100 mil y $150 millones de pesos, con un promedio de $10.7 millones de pesos, con vencimientos entre 12 y 60 meses generalmente, y con un promedio de 45 meses. El retorno de las operaciones es de entre 25% y 35%. Las operaciones de factoraje son realizadas por montos entre $500 mil pesos y $50 millones de pesos, con un promedio de $3.6 millones, con vencimientos entre 15 a 180 días, siendo el promedio de 66 días y con tasas de interés entre TIIE más 14.5% y TIIE más 19.5%. Dentro de los productos de crédito de la Compañía, los créditos automotrices van de $150 mil pesos hasta el 80% del valor del vehículo financiado, con vencimientos entre 6 y 60 meses, con un promedio de 40 meses, y una tasa de interés fija entre 17.5% y 20.5%.

Al 31 de diciembre de 2021, el portafolio de arrendamiento, factoraje financiero y crédito automotriz y otros créditos de Unifin, representó 68.15%, 1.44% y 31.52%, respectivamente, del total de las Cuentas y documentos por cobrar de la Compañía.

La Compañía ha experimentado un crecimiento significativo, combinado con altos niveles de rentabilidad y bajas tasas de cartera vencida total. Durante el periodo de 2019 a 2021, la cartera de crédito total de la Compañía creció a una tasa anual promedio de 21.5%, con un ROAE promedio de 14.0% durante dicho periodo y de 11.4% para el periodo 2021. La cartera de crédito total al 31 de diciembre de 2021 aumentó en $8,714 millones de pesos o 13.4%, en comparación con el saldo al 31 de diciembre de 2020. La cartera vencida total al 31 de diciembre de 2021 fue de 4.2%. La Compañía considera que dicho crecimiento se atribuye a diversos factores, incluyendo su cobertura geográfica y amplia red de distribución integrada por sus oficinas principales en la Ciudad de México y 23 oficinas regionales, su conocimiento del mercado y operativo (know-how), su enfoque al desarrollo e innovación de productos para satisfacer las necesidades de capital de sus clientes, (incluyendo innovación en el desarrollo y comercialización de productos financieros a través de medios digitales), la lealtad generada por el servicio personalizado al cliente y sus procesos eficientes tanto de originación, cobranza y administración de riesgos. La calidad de nuestros activos es el resultado de un proceso de originación altamente experimentado, el cual ha sido cuidadosamente desarrollado y mejorado a través de los años, demostrando la calidad y mejora de nuestros procesos internos, aparejado a una estrategia balanceada de diversificación a lo largo de diversos estados de la República Mexicana que han presentado niveles de crecimiento económico superiores al promedio nacional.

Durante la primer mitad del 2021, la Compañía, de igual forma que la industria de servicios financieros en México, se vio adversamente afectada por la pandemia causada por el COVID-19. Desde el inicio de la pandemia, la Compañía adoptó una estrategia de originación más prudente, realizando un análisis exhaustivo de aquellos sectores que mostraron una mayor resiliencia y recuperación ante la pandemia.

Al 31 de diciembre de 2019, 2020 y 2021, los activos totales de la Compañía ascendían a $78,780.3 millones (US$ 3,840.3 millones), 85,459.7 millones (US$ 4,286.9 millones) y $ 95,115.5 millones (US$ 4,636.27 millones), respectivamente. En los ejercicios concluidos el 31 de diciembre de 2019, 2020 y 2021, la Compañía tuvo una utilidad neta de $1,949.0 millones (US$ 97.8.0 millones), $1,364.0 millones (US$ 68.4 millones) y $ 1,494.9 millones (US$ 72.9 millones), respectivamente. Asimismo, en los ejercicios concluidos el 31 de diciembre de 2019, 2020 y 2021, la Compañía tuvo una utilidad antes de resultados de compañías asociadas de $2,369.4 millones (US$ 118.9 millones), $1,750.6 millones (US$ 87.8 millones) $1,751.0 millones (US$ 85.4 millones), respectivamente. Al 31 de diciembre de 2021, las Cuentas y documentos por cobrar, neto fue de $71,214.6 millones (US$ 3,471.2 millones) y, a dicha fecha, la Compañía registró un capital contable de $ 12,859.2 millones (US$ 626.8 millones).

A continuación, se presenta un resumen de la información financiera por los años terminados el 31 de diciembre de 2019, 2020 y 2021:

	Al 31 de diciembre de		
	2019	**2020**	**2021**
Estado de Situación Financiera Consolidado			
Total activo	78,780.3	85,459.7	95,115.5
Total pasivo	67,881.1	72,151.4	82,256.3
Total capital contable	10,899.2	13,308.3	12,859.2

	Periodo concluido al 31 de diciembre de		
	2019	**2020**	**2021**
	(Millones de pesos excepto la utilidad por acción)		
Estado de resultados			
Margen bruto	3,388.7	2,632.0	3,247.9
Resultado antes de resultados de compañías asociadas	2,369.4	1,750.6	1,751.0
Resultado antes de impuestos a la utilidad	2,403.0	1,788.4	1,862.6
Resultado Neto Consolidado	1,949.0	1,364.0	1,494.9
Utilidad por acción	5.97	3.77	3.29

La información financiera mostrada en este Reporte Anual por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019 se obtuvo de los Estados Financieros Consolidados Dictaminados incorporados en el presente Reporte Anual.

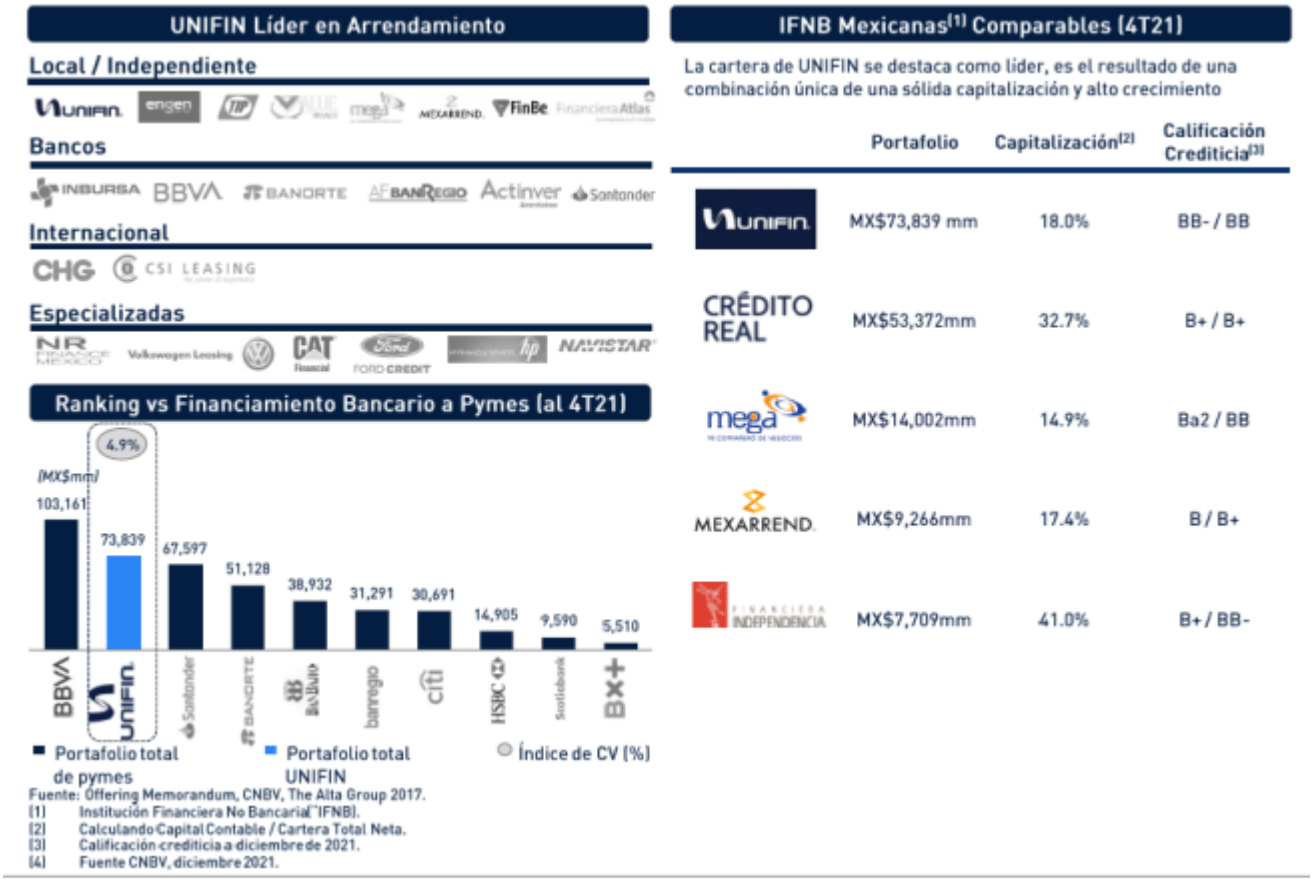
Entorno Competitivo

Baja penetración del crédito a nivel nacional

El potencial de crecimiento de la industria financiera en México está soportado por la baja penetración del crédito, en comparación con otros países de la región. Conforme a la última información publicada por organismos regulatorios por cada país, al 31 de diciembre de 2017, la demanda no atendida de las PyMEs fue 86% en México, en comparación con 28% en Chile, 71% en Brasil y 25% en Perú, lo cual representa una oportunidad de crecimiento y absorción de esta demanda para las instituciones de crédito y empresas dedicadas a este sector.

Mercado de arrendamiento en México

La industria del arrendamiento en México se encuentra altamente fragmentada entre pocos actores con una participación significativa. Los principales competidores de la Compañía son los siguientes:



Ventajas Competitivas

La Compañía considera como sus principales fortalezas las que se describen a continuación, mismas que le otorgan una ventaja respecto de sus competidores y le permiten incrementar su participación de mercado en las industrias de arrendamiento, factoraje financiero, crédito automotriz y otros créditos en México:

- ***Empresa Líder en la Industria de Arrendamiento en México.*** Desde el inicio de operaciones de Unifin Financiera en 1993, la principal subsidiaria de la Compañía, Unifin Financiera ha experimentado un crecimiento significativo y ha consolidado una posición de liderazgo en el mercado de arrendamiento puro y una participación activa en la industria financiera en México. Unifin Finaciera considera que continúa siendo la arrendadora independiente (no bancaria) líder en América Latina. La Compañía considera que su crecimiento histórico y penetración en el mercado se debe fundamentalmente a su innovador modelo de negocios principalmente enfocado al constante desarrollo e innovación de productos y soluciones financieras para satisfacer las necesidades de sus clientes; la prestación de un servicio personalizado y de alta calidad; la generación de demanda a través de esfuerzos de venta soportados por su amplia red de distribución y estrategias de mercado dirigidas al sector de la mediana empresa y personas físicas con actividad empresarial; y la implementación de procesos y políticas eficientes para la originación de créditos y administración de riesgos, a su vez soportados por avanzados sistemas de tecnología de la información. Con base en dicho modelo de negocios, en el periodo de tres años comprendido del año 2019 al 2021, la Compañía ha incrementado sus operaciones de arrendamiento, factoraje financiero y crédito, a una tasa de crecimiento anual promedio de 12.2%. Durante dicho periodo, la Compañía ha tenido un ROAE promedio de 14.0%. Adicionalmente, como se muestra en las gráficas siguientes, la Compañía ha superado constantemente el desempeño del sistema bancario mexicano en términos de crecimiento anual compuesto, cartera vencida, eficiencia y rentabilidad.

- ***Sólida Estructura Comercial y una Plataforma Nacional en Expansión.*** La Compañía cuenta con una sólida estructura comercial conformada por una fuerza de ventas altamente capacitada y especializada, así como una amplia red de distribución integrada por sus oficinas principales en la Ciudad de México y 23 oficinas regionales ubicadas a lo largo de la República Mexicana. Nuestras oficinas regionales están ubicadas en las zonas geográficas de mayor crecimiento en México, lo cual permite a la Compañía obtener un detallado conocimiento de las necesidades del mercado específico, para ofrecer su portafolio de productos a un gran número de clientes potenciales. Los estados de la República Mexicana en los que la Compañía tiene presencia representan el 80.4% del PIB de acuerdo con la última información disponible publicada por el INEGI. La Compañía constantemente desarrolla planes estratégicos de negocios, incluyendo campañas publicitarias y de mercadotecnia, análisis de mercados e industrias, análisis del comportamiento histórico de las Cuentas y documentos por cobrar de clientes de la Compañía, e integración de un equipo de ventas especializado por industrias y productos, con el fin de que los esfuerzos de venta de la Compañía se dirijan a clientes potenciales y mercados con atractivas expectativas de crecimiento A pesar de la expansión de su estructura comercial y fuerza de ventas, Unifin ha sido capaz de mantener altos niveles de eficiencia operativa, soportada por atractivos márgenes.

(1) El índice de eficiencia se determina de la sumatoria de servicios administrativos, honorarios, legales y profesionales, depreciación y otros gastos administrativos entre la suma del margen bruto, comisión bancarias y honorarios.

- ***Proceso Eficiente de Originación de Créditos, Soportado por Políticas Integrales de Administración de Riesgos.*** Derivado de su amplia experiencia, la Compañía ha reducido significativamente el tiempo de respuesta en su proceso de aprobación de créditos, manteniendo a su vez altos estándares en la evaluación de riesgo crediticio, lo cual se ve reflejado en la calidad de sus Cuentas y documentos por cobrar. La Compañía ha implementado procesos administrativos estandarizados que, conjuntamente con su plataforma de información tecnológica, le permiten optimizar los requisitos de documentación relacionados con las solicitudes de arrendamiento y otros financiamientos y renovación de los mismos. El proceso de originación de créditos de la Compañía está conformado por tres pilares principales: (i) análisis de crédito basado en factores cualitativos y cuantitativos; (ii) consulta del buró de crédito e incidencias legales; y (iii) referencias bancarias y comerciales de los clientes. Al 31 de diciembre de 2021, el porcentaje de aceptación fue de 58%. Adicionalmente, el proceso de originación está soportado por tres comités de

crédito especializados, cuyas competencias se delimitan conforme al monto de los créditos analizados, y que tienen como objetivo mantener la calidad de las Cuentas y documentos por cobrar, así como agilizar los tiempos de respuesta. La Compañía también ha implementado un sistema de administración de riesgos prudente, conformado por políticas y procesos rigurosos, que le permite identificar el riesgo crediticio y de operación asociado con cada una de sus líneas de negocio y responder oportunamente a problemas potenciales. El sistema de administración de riesgos de la Compañía le permite, de igual forma, dar cumplimiento a los requerimientos internos y legales en materia de prevención de lavado de dinero y protección de datos personales. No obstante, a pesar del rápido crecimiento de la Compañía y la reducción en sus tiempos de respuesta, a través de procesos y políticas estrictas y eficientes, la Compañía ha mantenido constantemente un portafolio de alta calidad, con una baja tasa de incumplimiento.

- ***Desarrollo de Soluciones Financieras Innovadoras y Accesibles.*** La Compañía tiene la intención de seguir transformando el mercado financiero en México, mediante la oferta productos financieros que resulten convenientes y eficientes para nuestros clientes. En marzo de 2020, la Compañía lanzó Uniclick, una plataforma digital que tiene como objetivo convertirse en una herramienta líder en la presentación de nuevos productos y atracción de clientes en el sector PyME. Los clientes de Unifin y Uniclick han privilegiado el acceso a herramientas digitales que les permitan incrementar sus ventas e impulsar su crecimiento. En octubre de 2021, la Compañía lanzó UniLeasing, la primera plataforma digital en el mercado que permite autorizar líneas de arrendamiento en minutos, por hasta 15 millones de pesos.

  La Compañía considera que estos procesos tecnológicos y herramientas digitales, combinados con su amplia experiencia, conocimiento e inteligencia de mercado le permitirá continuar ofreciendo a sus clientes soluciones de negocio integrales. Adicionalmente, existen oportunidades para continuar expandiendo nuestras soluciones y capacidades en línea y ofrecer a nuestros clientes productos integrales, convenientes y fáciles de utilizar a través de servicios y plataformas tecnológicas. La Compañía continúa analizando y evaluando nuevos productos y oportunidades de mercado que sean consistentes con su objetivo estratégico de proveer productos financieros en línea y digitales de última generación, incluyendo alianzas estratégicas.

- ***Proceso de Cobranza Efectivo que tiene como Consecuencia un Bajo Índice de Cartera Vencida.*** Al 31 de diciembre de 2021, el índice de cartera vencida fue de 4.2%, respecto de la totalidad de la cartera de la Compañía y, durante los últimos tres años, la Compañía ha registrado, en promedio, índices de cartera vencida menores al 4.1%. La Compañía ha desarrollado un proceso de cobranza eficiente integrado por gestiones vía medios remotos y personales, soportado por un equipo especializado en cobranza administrativa, extrajudicial y judicial, que le ha permitido monitorear cuidadosamente el comportamiento de sus clientes y adoptar oportunamente medidas preventivas y de cobranza adecuadas. Ver sección “Negocio de la Compañía Cobranza”, para una descripción detallada del proceso de cobranza en las líneas de negocio de arrendamiento, factoraje y otros créditos.

La siguiente tabla muestra la composición del portafolio de arrendamiento de la Compañía, por sectores económicos:

	Al 31 de diciembre de		
	2019	**2020**	**2021**
Sector económico*			
Comercio	4,365.24	2,918.12	4,127.99
Construcción	2,690.00	4,054.44	16,910.35
Gobierno	0.00	0.00	0.00
Servicios	20,751.62	22,432.63	16,425.72
Transporte	2,938.02	4,162.39	6,614.94

Otros	12,237.34	14,831.12	6,243.40
Total	42,982.22	48,398.70	50,322.40

La siguiente tabla muestra la composición del portafolio de factoraje de la Compañía, por sectores económicos, ilustrando la concentración de riesgo crediticio:

	Al 31 de diciembre de		
	2019	**2020**	**2021**
Sector económico*			
Comercio	676.95	452.02	357.89
Construcción	26.36	20.99	329.65
Gobierno	0.00	0.00	0.00
Transporte	150.78	37.97	56.85
Servicios	1,569.55	839.32	288.08
Otros	832.28	129.49	34.35
Total	3,255.92	1,479.79	1,066.83

La siguiente tabla muestra la composición del portafolio de crédito automotriz y otros créditos de la Compañía, por sectores económicos, ilustrando la concentración de riesgo crediticio:

	Al 31 de diciembre de		
	2019	**2020**	**2021**
Sector económico*			
Comercio	1,257.72	1,312.83	2,192.06
Construcción	1,431.07	716.80	4,888.83
Gobierno	0.00	0.00	0.00
Transporte	1,093.58	1,731.97	1,480.97
Servicios	7,174.54	10,591.74	13,065.64
Otros	1,416.23	893.15	822.50
Total	12,373.14	15,246.49	22,450.00

*Información no auditada

- ***Acceso a Diversas Fuentes de Financiamiento.*** El crecimiento de la Compañía está soportado por diversas fuentes de financiamiento, que incluyen líneas de crédito bancarias, créditos otorgados por instituciones pertenecientes a la banca de desarrollo, bursatilizaciones a través de la BMV y emisiones de valores de deuda colocados en los mercados internacionales. La Compañía considera que no depende significativamente de fuente de financiamiento o institución de crédito alguna, para financiar sus operaciones. Al 31 de diciembre de 2021, el 70.7% de la deuda de la Compañía está integrada por deuda a largo plazo, de la cual, el 44.6% tiene vencimientos entre uno y tres años; y el 55.4% tiene vencimiento a más de tres años. A dicha fecha, el 25.0% de la deuda total de la Compañía está denominada en pesos y 75.0% en dólares. Como resultado de la emisión de las Notas Internacionales en los últimos años, la Compañía ha tenido acceso a fuentes de financiamiento adicional a largo plazo y ha extendido el vencimiento promedio de todas sus obligaciones e incrementó su deuda denominada en dólares. La Compañía ha contratado instrumentos financieros derivados para efectos de cobertura, con el fin de mitigar los potenciales riesgos en las fluctuaciones del tipo de cambio respecto de la deuda contratada en dólares.

- ***Sólida base de capital para promover el crecimiento.*** El capital contable de la Compañía al 31 de diciembre de 2021 es de $12,859.2 millones lo que representa el 13.5 % del total de activos. En agosto de 2020 la Compañía llevó a cabo con éxito un aumento de capital por la cantidad de $2,520.0 millones, el cual contó con el apoyo de nuestro accionista de control y en el que participaron nuevos inversionistas institucionales. Dicho aumento de capital demostró el compromiso del accionista de control de la Compañía en relación con nuestro negocio y planes de crecimiento, así con la capacidad de atraer inversionistas a pesar de la pandemia causada por el COVID-19, ratificando nuestra sólida posición en los mercados financieros.

- ***Conocimiento de Mercado, Equipo Experimentado y Respaldo de los Accionistas.*** La Compañía estima que, a través de los más de 29 años de experiencia en la industria de arrendamiento, factoraje y crédito y, conjuntamente con la experiencia de sus directivos relevantes, cuenta con un conocimiento extensivo del mercado y de los productos y servicios que ofrece, lo que le otorga una ventaja competitiva respecto de sus competidores. Adicionalmente, los miembros del Consejo de Administración de la Compañía y sus directivos relevantes cuentan con amplia experiencia en la industria financiera, habiendo ocupado cargos en instituciones financieras, así como en empresas de arrendamiento, factoraje y otras instituciones crediticias. La Compañía considera que la experiencia de su equipo directivo, Consejo de Administración y el accionista de control, representan un factor que la diferencia de otros participantes en el mercado.

- ***Gobierno Corporativo Sólido y Mejores Prácticas de la Industria.*** Históricamente, la Compañía y sus subsidiarias han estado sujetas a altos estándares de gobierno corporativo, requerimientos de divulgación de información y otras regulaciones en materia bursátil. La Compañía estima que su estructura de gobierno corporativo representa una ventaja competitiva respecto de otros participantes independientes y fortalece la confianza de sus clientes e inversionistas. El Consejo de Administración de la Compañía está integrado por 50% de miembros independientes y la Compañía asimismo cuenta con un Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, integrado en su totalidad por miembros independientes. La Compañía adicionalmente mantiene comités de crédito y riesgo que cumplen sustancialmente con los estándares de la industria de servicios financieros en México.

- ***Plataforma de Operación que representa Barreras Significativas para la Entrada de Nuevos Participantes en el Mercado.*** La Compañía estima que su plataforma de operación ha creado barreras de entrada únicas a potenciales competidores. Conforme a lo mencionado anteriormente, dichas barreras de entrada incluyen: (i) experiencia o *know how:* durante más de 29 años en operación, la Compañía ha obtenido un conocimiento único del mercado de arrendamiento, factoraje, crédito automotriz y otros créditos en México y de las necesidades de sus clientes, lo que a su vez le ha permitido desarrollar un portafolio de productos diversificado; (ii) servicio personalizado: la Compañía ha implementado una cultura de excelencia en el servicio y calidad de sus productos, lo que se ve reflejado en la lealtad sus clientes; (iii) capital, acceso a fondeo y rentabilidad: en adición a los altos requerimientos de capital necesarios para iniciar operaciones de arrendamiento, la Compañía ha logrado mantener adecuadas fuentes de financiamiento y, adicionalmente, su perfil de rentabilidad le permite soportar un crecimiento continuo mediante el crecimiento paralelo de sus utilidades; y (iv) sistemas avanzados de tecnología: la Compañía ha desarrollado y continuará desarrollando sistemas avanzados de tecnología de la información para soportar su crecimiento y sus procesos operativos y de administración de riesgos.

Estrategia de Negocios

La estrategia de negocios de la Compañía consiste en maximizar sus ventajas competitivas y eficiencias operativas, con el fin de mantener el crecimiento de su Cuentas y documentos por cobrar, incrementando su rendimiento y participación de mercado. La Compañía tiene planeado encausar su estrategia de negocios conforme a lo siguiente:

- ***Mantener su Posición Líder en el Mercado de Arrendamiento e Incrementar su Participación en la Industria Financiera en México.*** La Compañía estima que la industria financiera en México ofrece un potencial de crecimiento atractivo. De conformidad con los Censos Económicos 2019, las MiPyMEs representan el 99.8% del total de las empresas mexicanas, generaron el 58.4% del PIB (Secretaría de Economía, 2014) y emplearon aproximadamente el 68% del personal ocupado,

mientras que únicamente recibieron 17.8% del crédito nacional al 31 de marzo de 2021, de conformidad con información de la CNBV. La estrategia de Unifin le ha permitido tener una posición relevante dentro del segmento corporativo y especialmente con las PyMEs, posicionándose como la segunda institución financiera en términos de participación de mercado y créditos a PyMEs en México. El estado actual de la industria financiera en México conforme a lo antes señalado, así como la posición de la Compañía dentro del sector PyME le permitirá continuar con el crecimiento de sus líneas de negocios mediante la capitalización de conocimiento y experiencia en la industria financiera, fuerza de ventas, cartera de clientes e innovación digital. La Compañía pretende expandir su negocio de arrendamiento a través de una creciente participación en el sector de la mediana empresa, ofreciendo soluciones financieras especialmente diseñadas para satisfacer las necesidades de dicho sector. Durante 2021 la Compañía enfocó sus esfuerzos a la puesta en marcha de UniLeasing, así como el desarrollo de alianzas estratégicas con los principales *master brokers* de productos financieros y proveedores de activos en el mercado. La Compañía continuará capturando clientes adicionales en su línea de negocio de crédito mediante la innovación, desarrollo y comercialización de nuevos productos que busquen satisfacer las necesidades de capital de trabajo y liquidez de medianas empresas, incluyendo a través de medios digitales, buscando tiempos de respuesta competitivos respecto de otros participantes de la industria financiera. El crecimiento de las tres líneas de negocio de la Compañía adicionalmente se verá soportado por el establecimiento y apertura de oficinas regionales adicionales.

Asimismo, la Compañía constantemente analiza y continuará analizando las condiciones del mercado en el que opera con la finalidad de identificar oportunidades estratégicas que le permitan maximizar su crecimiento, fortalecer su posición como líder en el mercado, acelerar la penetración en términos de clientela y de cobertura geográfica, así como expandir la plataforma tecnológica y portafolio de productos y servicios que la Compañía ofrece, incluyendo a través de alianzas estratégicas o mediante operaciones de financiamiento en el mercado nacional e internacional.

- ***Ventas Cruzadas.*** La Compañía pretende incrementar su participación de mercado y resultados financieros llevando a cabo ventas cruzadas entre su oferta de productos y servicios y sus clientes potenciales y existentes. La lealtad de los clientes de la Compañía, que deriva de la calidad de los servicios, así como el monitoreo constante por parte de la Compañía de la situación financiera y proyecciones de negocio de sus clientes, representa una oportunidad para Unifin de ofrecer a su base actual de clientes, productos adicionales que respondan al crecimiento y necesidades de capital de los mismos.

- ***Mejorar Eficiencia Operativa.*** La Compañía está comprometida a mantener su política de control de gastos y en mejorar su eficiencia operativa, en la medida en que continuará con el crecimiento de sus Cuentas y documentos por cobrar. Unifin considera que una administración eficiente de sus gastos operativos le permitirá incrementar su competitividad y resultados. La Compañía continuamente analiza e implementa soluciones tecnológicas y de negocios, con el fin de identificar las formas más eficientes para mejorar sus procesos internos y de aprobación de crédito, para maximizar sus utilidades. Con estas iniciativas, la Compañía pretende mejorar su eficiencia operativa y situación financiera.

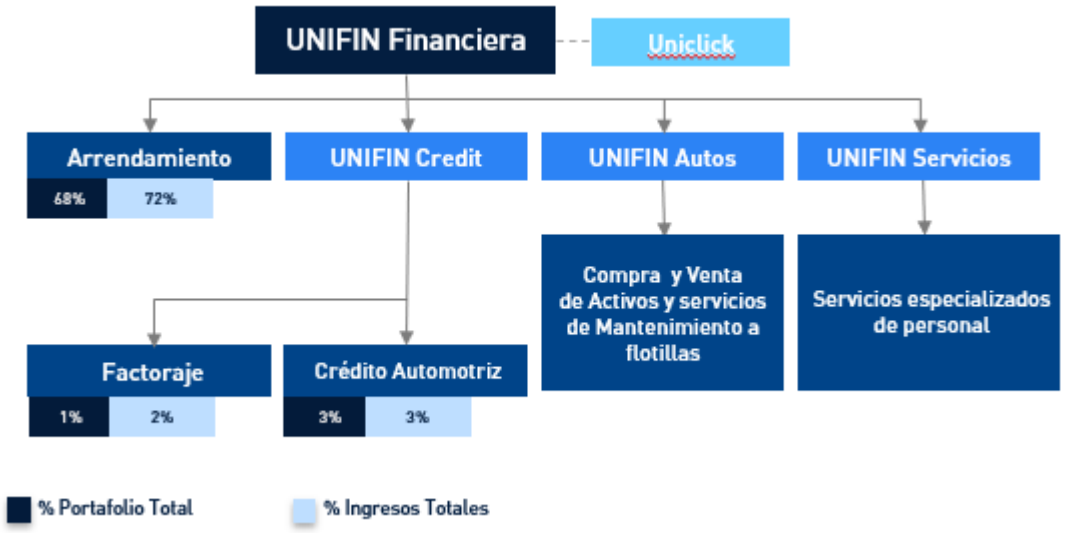
- ***Identificar y Buscar Oportunidades de Negocios en Sectores con Altos Niveles de Crecimiento Esperado.*** La Compañía ha invertido importantes recursos destinados a identificar clientes potenciales y mercados subatendidos y continuará realizando dichas inversiones en el futuro, para dirigir sus esfuerzos de venta a los sectores económicos en los que se esperan altas tasas de crecimiento, tales como el sector de la mediana empresa.

- ***Mantener la Lealtad de los Clientes Actuales y Captar Nuevos Clientes.*** La Compañía está comprometida a generar lealtad en sus clientes, manteniendo altos estándares en la calidad de su servicio y ofreciendo a sus clientes soluciones financieras que se adecúen a sus requerimientos de capital. La estrategia proactiva de la Compañía a lo largo de la pandemia causada por el COVID-19 es una muestra de lo anterior, al ofrecer soluciones a clientes cuidadosamente seleccionados. Asimismo, la Compañía pretende captar nuevos clientes a través de su actual red de sucursales y ampliando la misma mediante la apertura de nuevas oficinas regionales y fortaleciendo sus esfuerzos de ventas dirigidos a clientes potenciales identificados mediante el análisis de información económica y de sectores industriales.

- ***Mantener un Balance Sólido entre las* Cuentas y documentos por cobrar *Crediticia y Deuda de la Compañía.*** La Compañía pretende mantener un sólido balance entre los términos y condiciones de sus obligaciones financieras, incluyendo tasas de interés, denominación y vencimiento, y aquellos pertenecientes a su Cuentas y documentos por cobrar, con lo cual reducirá riesgos crediticios. Los arrendamientos otorgados por la Compañía tienen un plazo promedio de 45 meses y sus operaciones de factoraje son por un plazo promedio de 66 días. La Compañía se esfuerza en extender el vencimiento promedio de su deuda financiera, y en mantener fuentes de fondeo diversas como parte de su política de administración de riesgo crediticio.

Estructura Corporativa y Líneas de Negocio

La siguiente gráfica resume la estructura de las líneas de negocio la Emisora a la fecha del presente Reporte Anual:



La siguiente tabla identifica los porcentajes de participación de la Compañía en el capital social de sus principales subsidiarias:

		Tenencia accionaria Al 31 de diciembre		
Compañía	**Actividad**	**2021**	**2020**	**2019**
Unifin Credit, S.A. de C.V. SOFOM, E.N.R. (Unifin Credit)	Factoraje	99.99%	99.99%	99.99%
Unifin Autos, S.A. de C.V. (Unifin Autos)	Compra y venta de autos	99.99%	99.99%	99.99%
Inversiones Inmobiliarias Industriales, S.A.P.I. de C.V. (Inversiones Inmobiliarias)	Arrendamiento	94.08%	94.08%	94.08%
Unifin Administración Corporativa, S.A. de C.V. (UAC) (4)	Servicios especializados	99.99%	99.99%	-
Unifin Servicios Administrativos, S.A. de C.V. (USA) (4)	Servicios especializados	99.99%	99.99%	-
Respaldamos tu Necesidad, S.A. de C.V. SOFOM, E.N.R. (4)	Servicios financieros	100.00%	100.00%	-
Vita, Impulsando tus Proyectos, S.A.P.I. de C.V. SOFOM, E.N.R. (1)	Servicios financieros	100.00%	-	-
Click Pyme, S.A. de C.V. SOFOM, E.N.R. (2)	Servicios financieros	100.00%	-	-
Doctor Payment Solutions, S.A.P.I. de C.V. (3)	Servicios financieros	85.00%	-	-
Fideicomisos de Emisión de Certificados Bursátiles (Entidades Estructuradas)	Programas fiduciarios	100.00%	100.00%	100.00%

(1) En junio de 2021, la Compañía adquirió el 100.00% de las acciones ordinarias, nominativas, íntegramente suscritas Serie “A” de Vita, Impulsando tus Proyectos, S.A. de C.V. SOFOM, E. N. R.

(2) Click Pyme fue constituida en enero de 2021, la Compañía planea expandir su oferta de servicios financieros a través de esta nueva entidad.

(3) Doctor Payment Solutions, S.A.P.I. de C.V. fue constituida en julio de 2021, la Compañía planea expandir su oferta de servicios financieros a través de esta nueva entidad.

(4) Adquisición de Compañías en 2020

Comportamiento de los títulos en el mercado de valores.

Unifin inició operaciones en la BMV el 22 de mayo de 2015 bajo la clave de cotización “Unifin A”. Al cierre del 2019 y 2020, la acción cotizaba a un precio de $31.08 y $ 28.21 pesos por acción, respectivamente. Al cierre del primer trimestre de 2021, el precio de cotización de las acciones de Unifin fue de $ 26.94 pesos por acción, con un volumen operado acumulado de $7.9 millones de acciones. Asimismo, al cierre del segundo trimestre de 2021, el precio de cotización de las acciones de Unifin fue de $ 30.0 pesos por acción, con un volumen operado acumulado de 12.0 millones de acciones; al cierre del tercer trimestre de 2021 el precio de las acciones de Unifin fue de $ 30.0 pesos por acción, con un volumen operado acumulado de 8.0 millones de acciones y al 31 de diciembre de 2021 el precio de cierre de sus acciones fue de $ 37.5 pesos por acción, con un volumen operado acumulado de 11.7 millones de acciones. En el año 2021, el precio de cierre más alto al que llegaron a cotizarse las acciones de la Compañía fue de $37.46 pesos por acción y el precio más bajo fue de $ 21.56 pesos por acción.

Acontecimientos Recientes

Conflicto entre Rusia y Ucrania

Durante el mes de febrero de 2022, Vladímir Putin, presidente de Rusia, ordenó el ataque a la región de Donbás con el que abría las hostilidades contra Ucrania. Dicho conflicto ha desarrollado incertidumbre a nivel internacional pues podría detonar entre muchos aspectos los siguientes:

1. Participación de Estados Unidos.
2. Movimientos a las economías internacionales y la de nuestro país.
3. Movimientos al alza en el petróleo y productos básicos.

Se han impuesto sanciones a Rusia por los Estados Unidos de América, el Reino Unido, la Unión Europea y otros países. Es probable que estas sanciones se incrementen, así como se establezcan otras medidas en el corto plazo. Se espera que estas sanciones puedan tener un impacto global significativo en el crecimiento económico, en los mercados financieros y en las tasas de interés.

A nivel nacional, podría haber potenciales impactos en inflación, finanzas públicas y mercados financieros. El precio al alza en el precio del petróleo podría beneficiar a las finanzas públicas a pesar de los subsidios otorgados a la gasolina. Diversos analistas indican que el tamaño de las economías de Rusia y Ucrania no son lo suficientemente grandes en términos de comercio y flujos financieros como para que tengan una repercusión importante; sin embargo, la Compañía ha decidido mantenerse al tanto de cualquier movimiento que pudiera afectar directa o indirectamente a la misma.

El impacto en los estados financieros de la Compañía por este evento se espera que sean poco significativas; sin embargo, una escalada del conflicto podría conducir a un riesgo mayor si se extiende más allá de estos países.

Financiamientos

El 25 de enero de 2022 firmamos un contrato de crédito con Société de Promotion et de Participation Pour la Coopération Économique, S. A. (Proparco), por un monto principal de hasta Dls.65,000 millones. La línea fue dispuesta el 7 de febrero de 2022 y se pagará mediante amortizaciones trimestrales hasta su vencimiento en marzo 2027.

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

El 23 de febrero de 2022, la CNBV mediante oficio número 153/2622/2022, autorizó la oferta pública de Certificados Bursátiles Fiduciarios ordinarios emitidos a tasa variable con la clave de pizarra “UNIFIN 00122” al amparo del Programa correspondiente por un monto de hasta $3,000 millones y vencerán en febrero de 2023.

Recompras de deuda senior

Durante el primer trimestre de 2022, la Compañía realizó redenciones por Dls.49,751 de notas senior de la siguiente manera:

Deuda senior	Saldo al 31 de diciembre de 2021	Monto de redención en US$	Saldo final
2025	391,525	10,556	380,969
2026	291,467	2,400	289,067
2028	423,241	20,045	403,196
2029	527,348	16,750	510,598
	1,633,581	49,751	1,583,830

Calificación Crediticia

El 16 de marzo del 2022, S&P Global Ratings ajustó la calificación crediticia de Unifin de largo plazo en escala global a “B+” de “BB-” y de largo y corto plazo en escala nacional a “mxBBB-” de “mxA” y a “mxA-3” de “mxA-2” por fondeo más limitado debido a condiciones adversas del mercado; colocando dichas calificaciones en el listado de revisión especial con implicaciones negativas.

El 6 de abril de 2022, la calificadora Fitch Ratings redujo la calificación crediticia de la Compañía a ‘BB-’ de ‘BB‘ en la escala global y a ‘A-(mex)’ de‘A(mex)’ en escala nacional, como resultado del entorno volátil que enfrentan las instituciones financieras no bancarias mexicanas para acceder a fondeo en los mercados internacionales.

Nuevos Pronunciamientos Contables

Ciertas nuevas normas, modificaciones e interpretaciones han sido publicadas, las cuales no son efectivas para periodos de reporte al 31 de diciembre de 2021, y no han sido adoptadas de manera anticipada por la Compañía.

No se espera que estas normas, modificaciones e interpretaciones tengan un impacto material para la entidad en los periodos de reporte actuales o futuros y en las transacciones futuras previsibles.

Las modificaciones a las que se refieren los párrafos anteriores se enlistan a continuación:

- Mejoras anuales a las normas NIIF 2018-2020, y
- Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción: modificaciones a la NIC 12.
- concesiones de arrendamiento relacionadas con el Covid-19 después del 30 de junio de 2021.

Asamblea General Anual Ordinaria

Con fecha 29 de abril de 2022 se celebró la Asamblea General Anual Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas (la "Asamblea Anual 2022") en la cual se aprobó, entre otros asuntos modificar el objeto social de la Compañía con la finalidad de ampliar las actividades que la Compañía podrá realizar de forma complementaria a su objeto social preponderante.

Oficinas Principales

Las oficinas principales de la Emisora están ubicadas en Presidente Masaryk 111, Piso 5, Colonia Polanco V Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11560, Ciudad de México, y su teléfono es +52 (55) 5249 5800. La dirección de la página de internet de la Compañía es www.unifin.com.mx. La información contenida en la página de internet de la Compañía no forma parte del presente Reporte Anual, ni está incorporada por referencia al presente Reporte Anual.

Factores de riesgo:

Se deben considerar cuidadosamente los riesgos e incertidumbres que se describen a continuación y el resto de la información contenida en este Reporte Anual antes de invertir en valores emitidos por la Compañía. El negocio de la Emisora, su situación financiera y sus resultados de operación podrían verse afectados sustancial y adversamente por cualquiera de estos riesgos. Los riesgos que se describen a continuación no son los únicos que enfrentan la Emisora o las inversiones en México en general. Riesgos e incertidumbres adicionales no conocidas actualmente por la Emisora o que actualmente se consideran de menor relevancia también podrían afectar el negocio de la Emisora.

Riesgos relacionados con el negocio de la Compañía.

La pandemia causada por el COVID-19 ha tenido un impacto material adverso en nuestro negocio, ingresos, gastos, costos de financiamiento y, en general nuestros resultados de operación y situación financiera

El virus COVID-19 fue identificado en primera instancia en Wuhan, China en diciembre de 2019 y se ha extendido prácticamente a todo el mundo. La rápida propagación del COVID-19 y las medidas adoptadas por los gobiernos para contener dicha propagación ha tenido un efecto adverso significativo en la economía global, incluyendo demanda, operaciones, cadenas de suministro y mercados financieros. La magnitud y los alcances de los efectos de la pandemia son difíciles de medir y predecir.

De forma similar a otras economías emergentes, la economía de México sufrió una desaceleración sustancial durante 2020 y 2021. El PIB de México se contrajo un 8.2% en 2020 y experimentó una contracción del 0.4% en 2021. Después de varios meses de confinamiento, en el mes de junio de 2020 el gobierno de México implementó el semáforo de riesgo epidémico con el objeto de reanudar gradualmente actividades en el país. Con base en diversas métricas relacionadas con la propagación del virus, el gobierno de México realizó una actualización cada dos semanas para cada uno de los estados de la República Mexicana y en función del nivel de riesgo, permitió la reanudación de ciertas actividades, sujeto en todo caso, a la implementación y observancia de estrictas medidas de higiene. No obstante que el Banco de México ha seguido las iniciativas de otros bancos centrales en reducir las tasas de

interés y en la implementación de medidas para mitigar el impacto en el sistema y los mercados financieros, otras medidas de apoyo y estímulos fiscales han sido limitados.

La pandemia causada por el COVID-19 tuvo y, en caso de continuar, probablemente continuará teniendo un impacto material adverso en nuestro negocio, ingresos, gastos, costos de financiamiento y, en general nuestros resultados de operación y situación financiera. Como consecuencia de la propagación del COVID-19 y las medidas regulatorias implementadas por el gobierno de México, la Compañía realizó adecuaciones a sus actividades, incluyendo cambios en sus políticas de cobranza, restricciones en viajes, cierre temporal de oficinas así como la implementación de medidas para trabajo remoto o desde casa. Adicionalmente, el impacto del COVID-19 en los mercados financieros de México ha afectado adversamente el costo de financiamiento, actividades de cobertura y acceso a financiamiento en general, lo que podría limitar nuestra capacidad de obtener financiamiento en términos favorables u obtener financiamiento en general. La desaceleración en la actividad económica ha tenido como consecuencia una reducción significativa en la demanda de nuestros productos y servicios y ha causado un aumento importante en incumplimientos de nuestros clientes con sus obligaciones financieras. La situación adversa por la que atraviesan las PyMEs ha afectado su capacidad para cumplir oportunamente con los pagos de los arrendamientos y créditos, situación que ha tenido y puede seguir teniendo un impacto adverso en nuestros ingresos, cobranza y la calidad de nuestra cartera y que puede impactar nuestra capacidad para pagar nuestros pasivos financieros y cumplir con las obligaciones de hacer o no hacer (incluyendo la obligación de mantener ciertos índices financieros) de nuestros instrumentos de deuda.

Los efectos económicos negativos causados por el COVID-19 han excedido nuestras estimaciones iniciales. A pesar de la disponibilidad limitada de vacunas, la pandemia causada por el COVID-19 podría no ser contenida en el futuro cercano y ciertas regiones pueden estar sujetas a incrementos en el número de personas infectadas y en el número de muertes. Si bien México ha llevado a cabo una campaña de vacunación, los retos de fabricación y distribución persisten. En este sentido, una crisis de salud prolongada puede continuar reduciendo la actividad económica de México, resultando en un mayor deterioro en materia de empleo, confianza en los negocios y confianza del consumidor. Para ciertos sectores económicos, la incertidumbre persiste y los incrementos en las tasas de desempleo pueden afectar la recuperación de la industria del consumo. Estos factores pueden continuar afectando negativamente la actividad económica y a nuestros clientes, causar una disminución en nuestros ingresos y en la demanda de nuestros productos y servicios, incrementar nuestros índices de cartera vencida, la cual, al 31 de diciembre de 2021 representa el 4.2 % de nuestra cartera, resultar en cuentas por cobrar incobrables e incrementar nuestros costos de financiamiento y otros costos. Adicionalmente, cualquier disrupción o incapacidad para llevar a cabo nuestras funciones de negocio esenciales derivado de la continua propagación del COVID-19 o por cualquier otra causa, puede tener un efecto adverso en nuestras operaciones. Es incierto de qué manera el entorno de negocios macroeconómico y las normas de convivencia social se verán afectadas una vez que la pandemia termine; podrían existir inesperados o cambios en los mercados financieros, regulación fiscal y en general y en el comportamiento de los consumidores. Estos acontecimientos y cambios podrían tener un efecto advero en nuestros resultados de operación y situación financiera. En la medida en la que la Compañía no sea capaz de adaptarse a nuevo entorno de negocios, podría perder clientes y sus resultados de operación y situación financiera podrían verse afectadas materialmente.

La medida en que el COVID-19 pueda afectar nuestras operaciones, liquidez, situación financiera y resultados de operación depende de acontecimientos futuros, incluyendo sin limitar, la duración y propagación de la pandemia, su severidad, las medidas adoptadas para contener el COVID-19, así como la duración, temporalidad y gravedad del impacto en los mercados financieros y la situación financiera de nuestros clientes, circunstancias que son inciertas y altamente impredecibles. La Compañía continuará monitoreando y evaluando la naturaleza y alcances del impacto del COVID-19 en sus operaciones, liquidez, situación financiera, resultados de operación y prospectos. Asimismo, podría adoptad medidas que modifiquen sus operaciones, según sea requerido por las autoridades gubernamentales federales, estatales o municipales o que la Compañía implemente en el mejor interés de sus empleados, proveedores y clientes. Durante la pandemia a causa del COVID-19 y a pesar del confinamiento prolongado, la Compañía ha podido mantener sus operaciones en su totalidad gracias a sus políticas de teletrabajo o trabajo remoto, capacidades tecnológicas y planes de contingencia, mismas que fueron implementadas con anterioridad a la pandemia y que han sido reforzadas constantemente.

La Compañía ha ofrecido a sus clientes planes de apoyo por COVID-19.

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

Situación actual de planes de apoyo por COVID-19.

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

Afectaciones al modelo de perdidas crediticias esperadas por COVID-19 durante el ejercicio 2020.

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

1. Para aquellos clientes que tuvieron algún tipo de apoyo COVID se identificó el sector económico al que pertenece y se asignó un impacto prospectivo (Alto, Medio o Bajo) de acuerdo con el consenso experto de las perspectivas económicas de cada sector.

2. De acuerdo con el impacto prospectivo determinado para cada cliente en el paso anterior se determinó la etapa por efectos del apoyo, considerando el máximo atraso en los últimos 4 meses, incluyendo el mes de calificación, y el atraso en el mes de calificación.

Posteriormente, se utilizó el máximo atraso de los últimos cuatro meses con el fin de observar un periodo de al menos 3 meses de pago sostenido, en línea con el estándar aplicado en algunas instituciones financieras en México.
Permanentemente se dará un seguimiento a la ventana de tiempo establecida una vez que se cuente con información histórica que permita evaluar su desempeño.

La Compañía continuará monitoreando y evaluando la naturaleza y el impacto del COVID–19 en sus operaciones, liquidez, situación financiera, resultados de operaciones y prospectos. Podremos tomar medidas adicionales que alteren nuestras operaciones, según sea requerido por las autoridades federales, estatales o locales, o que determinemos que son en el mejor interés de nuestros empleados, proveedores y clientes.

Los resultados de operación de la Compañía pueden verse afectados por trastornos y volatilidad en los mercados financieros globales.

Los mercados financieros mundiales siguen siendo inciertos y es difícil predecir durante cuánto tiempo los efectos del estrés financiero global de los últimos años persistirá y el impacto que tendrá en la economía global. Nuestros resultados futuros pueden

verse afectados por la incertidumbre causada por una recesión económica, volatilidad o deterioro en los mercados de capital y de deuda, inflación, deflación u otras condiciones económicas adversas que puedan afectar negativamente a nosotros o las partes con las que hacemos negocios, lo que resulta en una reducción en el gasto de nuestros clientes y un mayor riesgo de impago o incapacidad para cumplir con sus obligaciones hacia nosotros.

A diferencia de años anteriores, la Reserva Federal de los Estados Unidos bajó las tasas de interés para estimular la economía de Estados Unidos. Ciertos indicadores económicos continúan evolucionando, y los efectos a largo plazo de los eventos globales actuales, incluida la pandemia de COVID-19 y la guerra comercial entre Estados Unidos y China es incierta. Las perspectivas de la economía mundial ha fluctuado y no podemos asegurar que los acontecimientos pasados no volverán a ocurrir en el futuro o que la volatilidad reciente en los mercados internacionales no nos afectarán, incluidos nuestros resultados.

En marzo de 2020, tras el fracaso de los miembros de la Organización de Países Exportadores de Petróleo ("OPEP") y Rusia para llegar a un acuerdo para estabilizar el mercado del petróleo, Arabia Saudita decidió aumentar su petróleo producción, inundando el mercado y lanzando una guerra de precios. Esta decisión, en un momento en que la demanda mundial de petróleo caía debido al impacto de COVID-19 en el comercio mundial y la economía, provocó una caída del 30% en el precio del petróleo, representando la caída más significativa desde 1991. Esta caída en los precios internacionales del petróleo y sus derivados agregó al ya frágil entorno económico de México, que en 2019 entró en recesión como consecuencia de diversos factores, entre ellos la incertidumbre sobre la productividad y el desarrollo del país, y que coincidieron con un período de elevada volatilidad en el tipo de cambio entre el peso mexicano y el dólar estadounidense. Las agencias de calificación recortaron la calificación soberana de México y la calificación independiente de Petróleos Mexicanos (Pemex, una empresa productiva del Estado, empresa del gobierno federal mexicano), ya que la calidad crediticia de Pemex había estado bajo presión debido a la deuda, precios del petróleo deprimidos y la extraordinaria necesidad de apoyo gubernamental proactivo.

El 12 de abril de 2020, Arabia Saudita, Rusia y los miembros de la OPEP acordaron disminuir la producción de petróleo en 9,7 millones de barriles diarios en mayo y junio de 2020, la reducción más profunda jamás acordada por el grupo. Después de lo acordado la duración de la disminución de la producción de petróleo finaliza, los miembros de la OPEP aumentarán gradualmente la producción hasta que se alcance el acuerdo que expiraba en abril de 2022. Aunque los precios del petróleo se han recuperado ligeramente, las medidas de bloqueo diseñadas para desacelerar el diferencial de COVID-19 continúan afectando los mercados energéticos. No puede haber garantías sobre el impacto de este acuerdo u otras tendencias que afectan los precios internacionales del petróleo en la economía mexicana, y el impacto relacionado en nuestro negocio así como los resultados de la misma.

La incertidumbre de las políticas locales e internacionales adoptadas por varios países, incluido Estados Unidos, así como el empeoramiento de otras condiciones económicas y políticas en todo el mundo podrían tener los siguientes efectos:

1. mayor regulación de la industria financiera, que puede aumentar nuestros costos de capital y limitar nuestra capacidad para buscar oportunidades comerciales;

2. la incapacidad de estimar las pérdidas inherentes a la exposición crediticia o de hacer difícil, subjetivo y complejo juicios, incluyendo pronósticos de condiciones económicas y cómo estas condiciones económicas podrían perjudicar la capacidad de nuestros clientes para pagar sus arrendamientos y préstamos;

3. recesión económica o recuperación insuficiente de la economía en general y de los mercados financieros, que puede afectar nuestro negocio, situación financiera y resultados de operaciones; y

4. la imposición de aranceles a las importaciones mexicanas por parte de Estados Unidos o cualquier otro país.

La recuperación de la economía global post-pandemia que inició a finales de 2021 continúa, sin embargo han surgido factores que podrían provocar que la recuperación sea más lenta de lo que originalmente se pensó. El Fondo Monetario Internacional proyecta

que la economía mundial crezca en 5.9% en 2021 y 4.9% en 2022. Las revisiones a la baja recientes reflejan el deterioro de economías desarrolladas, debido a factores como los trastornos de la cadena de suministros, la disminución del apoyo fiscal en algunas economías y la guerra en Ucrania. Algunos de los efectos observados incluyen una tendencia alcista de la inflación en economías desarrolladas y algunos países emergentes a niveles no observados hace muchos años. Aunque se prevé que las presiones de precios se moderen en la mayoría de los países en 2022, las perspectivas de la inflación siguen siendo sumamente inciertas.

La persistencia o el deterioro y la volatilidad de la economía mundial y los mercados financieros podrían afectarnos negativamente, incluida nuestra capacidad para obtener capital y liquidez en condiciones favorables o en absoluto. La ausencia de fuentes de financiamiento a través de los mercados de capitales o un incremento excesivo en el costo de dicho financiamiento impactaría nuestro costo de capital y podría obligarnos a aumentar las tarifas que cobramos a nuestros clientes. Cualquier aumento en el costo de financiamiento podría tener un efecto material adverso en nuestros márgenes. Además, nuestros resultados financieros son expuestos a riesgos de mercado, incluidas las tasas de interés y las fluctuaciones del tipo de cambio, que pueden tener un efecto adverso efecto sobre nuestra condición financiera y resultados de operación.

El conflicto Rusia-Ucrania podrá tener un efecto adverso en los negocios, la situación financiera y en los resultados de las operaciones de la Emisora.

Si bien, la Emisora realiza sus operaciones en México, se podrá ver afectada por el riesgo sistémico que provoque el deterioro en la economía rusa derivado de las sanciones económicas que impongan el resto de las economías. Así como por el incremento en el sector energético y de alimentos por menor exportación de estas materias primas por parte de Rusia, impactando en los precios globales y proyectando mayor inflación. Adicionalmente, existe el riesgo de un incremento en ciberataques como una medida de enfrentamiento adicional a las sanciones económicas y físicas. La Emisora no está en condiciones de predecir la escalabilidad del conflicto y consecuentemente el impacto en los indicadores económicos que afecten a nuestros clientes o a la misma emisora.

Los cambios en las condiciones económicas en México podrían afectar sustancial y adversamente la demanda de los productos financieros de la Emisora y la situación financiera de sus clientes actuales y potenciales.

La demanda de los productos de crédito de Unifin Financiera depende de las condiciones económicas, incluidas las tasas de crecimiento, la inflación, el desempleo, el costo de la energía y otras necesidades, la disponibilidad del crédito al consumo, las tasas de interés, la confianza del consumidor, los niveles de deuda, las tendencias comerciales y de los tipos de cambio de moneda extranjera. Estas condiciones económicas están fuera del control de la Compañía. Además, la capacidad de Unifin Financiera de recibir y cobrar, en su totalidad en tiempo y forma, las rentas y otros pagos derivados de sus contratos de arrendamiento y de crédito, depende en gran medida de la situación financiera de sus clientes, la cual depende a su vez de las condiciones económicas existentes. El empeoramiento de las condiciones económicas en México y a nivel mundial podría afectar negativamente la situación financiera de clientes actuales y potenciales de la Compañía, lo que podría aumentar el porcentaje de cartera vencida, reduciendo así el margen financiero de Unifin Financiera.

En particular, ciertas industrias en las que operan los clientes de la Compañía están fuertemente influenciadas por las condiciones macroeconómicas del país. Dicha contracción económica podría afectar significativamente el rendimiento de la cartera de la Compañía y, como resultado, su negocio, situación financiera y resultados de operación. Si bien la Compañía ha adoptado políticas y procedimientos para controlar la sanidad de su cartera, dichas políticas y procedimientos pueden fallar y algunos clientes pueden enfrentar problemas de liquidez que, en determinadas circunstancias, podrían causar que dichos clientes o sus acreedores inicien procedimientos concursales o de quiebra, lo que a su vez tendría una afectación en la situación financiera de la Compañía. Como consecuencia, cualquier pago recibido o recuperado por Unifin Financiera derivado de transacciones celebradas con clientes sujetos a un procedimiento concursal, durante un plazo legal previo a una sentencia que declare la insolvencia del deudor, puede ser objetado y podría ser declarado nulo y sin efecto. Los resultados de dichos procedimientos, si son adversos a la Compañía, podrían tener un efecto negativo en su negocio, situación financiera y resultados de operación.

Adicionalmente, el incremento generalizado en los costos de los bienes, causados principalmente por la inflación o las condiciones del mercado global, podría afectar la capacidad de nuestros clientes para adquirir o la financiación de dichos bienes, incluyendo operaciones de arrendamiento, lo cual podría afectar sus resultados de operación y el negocio de la Emisora resultaría negativamente afectado.

Los pronósticos del gobierno y de otras partes sobre el crecimiento económico de México pueden afectarla percepción de las agencias de calificadoras sobre el país. El Fondo Monetario Internacional y otras agencias internacionales han reducido recientemente el pronóstico de crecimiento del PIB de México para 2022, que puede tener un efecto negativo en las calificaciones crediticias de México emitidas por agencias calificadoras internacionales, que pueden, a su vez, afectar adversamente nuestro negocio, situación financiera y nuestros resultados.

El 17 de noviembre de 2021, Fitch Ratings ratifico la calificación de la deuda soberana de México a BBB-, manteniendo la perspectiva de la calificación soberana de México en negativa, mientras que Moody's ratifico su perspectiva negativa y una calificación Baa1, el 29 de abril de 2021, Standard & Poors, el 7 de diciembre de 2021, ratifico sus calificaciones en BBB con perspectiva negativa.

El 16 de marzo del 2022, S&P Global Ratings ajustó la calificación crediticia de Unifin de largo plazo en escala global a “B+” de “BB-” y de largo y corto plazo en escala nacional a “mxBBB-” de “mxA” y a “mxA-3” de “mxA-2” por fondeo más limitado debido a condiciones adversas del mercado; colocando dichas calificaciones en el listado de revisión especial con implicaciones negativas.

El 6 de abril de 2022, la calificadora Fitch Ratings redujo la calificación crediticia de la Compañía a ‘BB-’ de ‘BB‘ en la escala global y a ‘A-(mex)’ de‘A(mex)’ en escala nacional, como resultado del entorno volátil que enfrentan las instituciones financieras no bancarias mexicanas para acceder a fondeo en los mercados internacionales. Así mismo, el 8 de diciembre de 2021 HR Ratings ratificó la calificación en HR BB+ (G) y en escala local HRAA- y HR1.

Los problemas financieros que enfrenten los clientes de la Compañía, pueden afectar a la misma.

La volatilidad de los mercados, la disminución en el gasto gubernamental, incrementos en las tasas de interés, y la recesión económica en general podría afectar materialmente la liquidez, las calificaciones crediticias, condiciones financieras y/o de negocios de los clientes de la Compañía, lo cual podría incrementar el índice de cartera vencida de la Compañía y, en general, disminuir la demanda de financiamientos. Cualquiera de las condiciones antes descrita podría tener un efecto adverso en el negocio, situación financiera y resultados de operación de la Compañía.

La competencia de otras instituciones financieras puede afectar negativamente la rentabilidad y condición financiera de la Emisora.

Unifin enfrenta competencia de arrendadoras y entidades financieras independientes e instituciones de crédito y sus filiales en cada una de sus líneas de negocio. La Emisora estima que la competencia aumentará en la medida en que expanda sus operaciones en México. Además, el establecimiento de nuevas empresas de arrendamiento y factoraje financiero por parte de instituciones bancarias, entidades financieras y otros participantes independientes podría resultar en mayor competencia para la Emisora. Asimismo, empresas con las que Unifin compite o puede llegar a competir, podrían tener significativamente mayores activos y capital y otros recursos, lo que podría causar el desplazamiento de la Compañía en el mercado, afectando adversamente su negocio, situación financiera y resultados de operación. La Compañía también puede enfrentar competencia de otras entidades que actualmente no participan en las actividades de arrendamiento, especialmente aquellas que tienen acceso al capital y fuentes de financiamiento necesarias y han mostrado interés por la industria, en virtud de su potencial de crecimiento y sus perspectivas.

Adicionalmente, futuras modificaciones a la regulación actual de las instituciones de crédito podrían incentivar la participación de estas entidades en la industria del arrendamiento, lo cual también incrementará la competencia para la Compañía.

La incapacidad de la Compañía de mantener un control efectivo sobre su cartera vencida o adecuadas estimaciones de deterioro de cuentas y documentos por cobrar para cubrir pérdidas reales puede afectar la situación financiera de la Compañía.

La Compañía se enfrenta al riesgo de incumplimiento de sus Cuentas y documentos por cobrar. Ya sea como resultado del crecimiento de su cartera u otros factores fuera del control de la Compañía (como la desaceleración de la economía mundial o mexicana, otros eventos macroeconómicos y políticos que afectan a México y que particularmente pudieran afectar la situación financiera de los clientes de la Compañía, los acontecimientos que afectan industrias específicas o desastres naturales, entre otros), la Compañía podría no ser capaz de controlar efectivamente el nivel de su cartera vencida. Asimismo, la Compañía no puede garantizar que podrá ejecutar las garantías otorgadas sobre activos, respecto de sus arrendamientos y créditos.

Además, las estimaciones de deterioro de cuentas y documentos por cobrar pueden no ser suficientes para cubrir un incremento en la cartera vencida o el deterioro futuro de la calidad de la Cuentas y documentos por cobrar total de la Compañía. Si la calidad de la cartera de arrendamientos y créditos de la Compañía se deteriora, la Compañía estaría obligada a aumentar sus reservas, lo que puede afectar significativamente su condición financiera y resultados de operación. Por otra parte, no existe un método preciso para predecir las pérdidas derivadas de créditos vencidos, y la Emisora no puede asegurar que sus procedimientos de gestión de control y de riesgo serán eficaces para predecir dichas pérdidas o que sus estimaciones sean suficientes para cubrir las pérdidas reales.

Estimación de deterioro de cuentas y documentos por cobrar bajo la NIIF 9.

Para efectos de determinación de la estimación, la Compañía considera que existe incumplimiento en un activo financiero cuando:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Aumento considerable en el riesgo de crédito

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

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

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

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

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

Incapacidad de la Compañía de obtener el capital necesario para financiar y ampliar su negocio.

Unifin ha financiado el crecimiento de su negocio principalmente a través del flujo de efectivo generado de sus operaciones, deuda bancaria y bursátil y a través de aportaciones de capital por parte de sus accionistas. Condiciones financieras adversas, incluyendo crisis económicas, podrían limitar el acceso de la Compañía a nuevas fuentes de financiamiento o a la cancelación de los montos disponibles de las líneas de crédito autorizadas con las que cuenta actualmente. Cualquier disminución en la disponibilidad de una o más de sus fuentes de financiamiento podría tener un efecto adverso en su negocio, situación financiera y resultados de operación.

La Compañía, de igual forma, podría requerir capital adicional en el futuro con el fin de aumentar las Cuentas y documentos por cobrar de arrendamiento, factoraje y crédito, para continuar siendo un participante líder en el mercado o para incursionar en nuevos negocios. Además, es posible que la Compañía requiera de capital adicional para mantener o mejorar su índice de capitalización en caso de que sufra pérdidas sustanciales e inesperadas en su cartera de arrendamiento y crédito. La capacidad de la Compañía para obtener capital adicional está sujeta a diversas incertidumbres, incluyendo sin limitar:

- su situación financiera, resultado de operaciones y flujo de efectivo;
- condiciones generales del mercado que afecten la colocación de créditos por parte bancos comerciales y otras instituciones financieras; y
- las condiciones económicas, políticas y de cualquier otro tipo en México y en otros países.

La incapacidad de la Compañía de obtener capital adicional oportunamente, en términos aceptables o su incapacidad para obtenerlo en lo absoluto, podría tener un efecto adverso en su negocio, condición financiera y resultados de operación. Las calificaciones de crédito de la Emisora son un componente importante de su perfil de liquidez y cualquier disminución en dichas calificaciones podría aumentar el costo de futuros financiamientos, así como impactar negativamente su capacidad para renovar su deuda existente. La capacidad de la Emisora para acceder a los mercados bursátiles con el fin de obtener el financiamiento necesario en términos aceptables también dependerá en gran medida de las condiciones financieras y de capital de dichos mercados, respecto de las cuales la Emisora no tiene control, y en consecuencia, no puede garantizar que será capaz de obtener financiamiento a través de los mercados mencionados. La incapacidad de la Emisora para generar suficiente flujo de efectivo derivado de sus operaciones o para obtener financiamiento externo podría tener un efecto significativo adverso en su negocio, situación financiera y resultados de operación.

La mayoría de los contratos de crédito y emisiones de deuda de la Emisora contienen diversas obligaciones de hacer y no hacer que pueden limitar la flexibilidad de operación de la Emisora y, el incumplimiento bajo algunos de dichos créditos o emisiones podría causar que otros créditos u obligaciones fueren exigibles inmediatamente.

Los términos de la mayoría de los contratos de crédito y emisiones de deuda de Unifin imponen, y los términos de financiamientos futuros podrían imponer, restricciones sobre la operación del negocio de Unifin. Los contratos que rigen sus líneas de crédito y emisiones de deuda locales e internacionales contienen restricciones y obligaciones de hacer y no hacer, incluyendo, obligaciones a cargo de la Emisora de mantener determinadas razones financieras, incluyendo razón de cobertura de gastos por intereses, razones

de endeudamiento total (excluyendo bursatilizaciones) respecto de capital contable, capital contable respecto de activos totales, capital contable respecto de Cuentas y documentos por cobrar total, entre otros indicadores financieros, así como mantener niveles mínimos de cartera vencida. La capacidad de Unifin para cumplir con dichas razones financieras puede verse afectada por eventos fuera de su control. Adicionalmente, los diversos instrumentos que rigen la deuda de la Compañía, imponen a la Compañía ciertas obligaciones que limitan su capacidad, entre otros, para contratar deuda adicional; constituir gravámenes; para pagar dividendos y realizar ciertas inversiones; disminuir su capital social; establecen que la Compañía y sus subsidiarias únicamente podrán fusionarse o enajenar parcial o totalmente sus activos, si la operación respectiva cumple con ciertos requisitos; establecen requisitos mínimos para llevar a cabo bursatilizaciones de cartera; limitan la capacidad de la Compañía para celebrar operaciones con partes relacionadas; y requieren la autorización previa de ciertos acreedores para cualquier evento de cambio de control, entre otras. Estas restricciones y las razones financieras podrían limitar la capacidad de la Compañía para planear o reaccionar a las condiciones del mercado, o restringir de cualquier otra forma sus actividades o planes de negocio, lo cual podrían afectar adversamente su capacidad para financiar sus operaciones en el curso ordinario o de realizar inversiones estratégicas o participar en otras actividades comerciales que podrían ser de su interés.

Algunos de los financiamientos obtenidos por la Emisora también están sujetos a disposiciones de incumplimiento cruzado. El incumplimiento por parte de la Emisora de cualquiera de las cláusulas contenidas en dichos créditos o su incapacidad de cumplir con las razones financieras correspondientes y otras obligaciones de hacer y no hacer, podría resultar en un incumplimiento bajo otros instrumentos de deuda vigentes. En cualquier evento de incumplimiento, los acreedores pueden optar por declarar el crédito respectivo exigible inmediatamente, junto con los intereses devengados y otros cargos. Si Unifin no es capaz de pagar los créditos vigentes a su vencimiento, los acreedores tienen el derecho de ejercer sus derechos y recursos contra Unifin, y la Emisora no puede asegurar que sus activos serán suficientes para pagar en su totalidad sus obligaciones.

La Compañía contrata deuda para financiar el crecimiento de sus operaciones, entre otras fuentes de capital. El nivel de endeudamiento de la Compañía o la incapacidad de la misma para cumplir con sus obligaciones de deuda, podría afectar su flexibilidad operativa y financiera, así como su situación financiera y resultados de operación.

Al 31 de diciembre de 2021, el total de la deuda financiera vigente de Unifin (a costo amortizado) asciende a la cantidad de $ 76,222.6 millones de pesos (US$ 3,715.3 millones), de la cual, $19,055.6 millones de pesos (US$ 928.8) está denominada en pesos y $ 57,166.9 millones de pesos (US$ 2.786.5 millones) está denominada en dólares. De la deuda total de la Compañía a dicho periodo, $21,155.5 millones de pesos (US$ 1,031.2 millones), o el 27.8 %, consistía en deuda con vencimientos menores a un año o endeudamientos que de otra forma se vencen en el plazo de un año, lo que la Compañía clasifica como deuda a corto plazo. El saldo restante, es decir la cantidad de $ 55,067.1 millones de pesos (US$ 2,684.1 millones), o el 72.2%, consistía en deuda con vencimientos superiores a un año a partir del 31 de diciembre de 2021, lo que Unifin clasifica como deuda a largo plazo. De esta forma, la capacidad de la Compañía para continuar con el financiamiento de sus operaciones dependerá de la cobranza de las Cuentas y documentos por cobrar de arrendamiento, factoraje y crédito. Asimismo, el crecimiento del negocio de la Compañía también dependerá de su capacidad para refinanciar o reestructurar su deuda a corto y largo plazo y las condiciones de liquidez prevalecientes en el mercado financiero. El nivel de deuda de la Compañía podría tener importantes consecuencias, incluyendo las siguientes:

- podría aumentar la vulnerabilidad de la Compañía frente a condiciones económicas adversas, competitivas y de la industria en general;
- la Compañía podría enfrentar dificultades para cumplir con sus obligaciones derivadas de líneas de crédito existentes y otras obligaciones;
- la Compañía podría verse limitada en su capacidad para refinanciar su deuda por, entre otros factores, un aumento en el costo de refinanciamiento;

- la Emisora podría no contar con los recursos financieros suficientes para pagar su deuda a corto y largo plazo en la medida en que se vuelva exigible, o podría no ser capaz de obtener financiamiento adicional para su pago;

- la Emisora podría verse obligada a utilizar una parte adicional de su flujo de efectivo derivado de operaciones para pagar los intereses generados por la deuda actual y futura, lo que podría causar que la Emisora deje de utilizar ciertos recursos disponibles para otros propósitos;

- la Compañía podría verse en la imposibilidad de obtener financiamiento adicional en caso de que sea necesario para respaldar su crecimiento, llevar a cabo nuevos proyectos, satisfacer sus necesidades de capital de trabajo, efectuar inversiones en activos, cubrir el servicio de su deuda y cumplir con sus obligaciones corporativas de carácter general o de otro tipo;

- podría aumentar la exposición de la Compañía al riesgo derivado del incremento en las tasas de interés, en virtud de que algunos de sus créditos son a tasa variable;

- podría restringirse la capacidad de la Compañía de llevar a cabo adquisiciones estratégicas o podría generar la necesidad de llevar a cabo desinversiones no estratégicas;

- la Compañía podría verse limitada en su flexibilidad para planear o reaccionar ante cambios en su negocio y en las industrias en las que opera;

- podría imponer restricciones operativas y financieras significativas para la Emisora, como su capacidad para (1) pagar dividendos o readquirir Acciones, (2) hacer inversiones, (3) constituir gravámenes, (4) realizar operaciones con afiliadas, (5) vender activos, y (6) consolidarse o fusionarse;

- la capacidad de la Compañía para realizar operaciones de cobertura mediante la reducción del número de contrapartes disponibles con las que podría entrar en este tipo de transacciones, así como el volumen de dichas transacciones, podría verse limitada significativamente; y

- la Compañía podría quedar en desventaja frente a sus competidores.

Si Unifin no es capaz de cumplir con las obligaciones contenidas en sus contratos de financiamiento y emisiones de deuda y no es capaz de obtener una renuncia o modificación de los términos de dichos contratos, la deuda vigente bajo dichos créditos y emisiones podría acelerarse. La aceleración de dichos instrumentos de deuda tendría un efecto significativo adverso en el negocio, situación financiera y resultados de operación de la Compañía.

Una de las principales fuentes de financiamiento de la Compañía es la bursatilización de los derechos de cobro de sus cuentas y documentos por cobrar de arrendamiento, a través de la cesión de dichos derechos en favor de fideicomisos emisores de Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Desde el año 2006, la Compañía ha obtenido financiamiento a través de la bursatilización de los derechos de cobro de su cartera de arrendamiento, a través de la cesión sin recurso de dichos derechos en favor de fideicomisos emisores de Certificados Bursátiles Fiduciarios y CEBURES a través de la BMV, o a través de estructuras privadas. Los derechos de cobro que la Compañía transmita a los fideicomisos emisores u otros fideicomisos privados deberán cumplir con ciertas características en cuanto a calidad crediticia y diversificación, entre otros. Al 31 de diciembre de 2021, la Compañía ha cedido derechos de cobro a través de dichas estructuras, por la cantidad de $10,093.0 millones de pesos, lo que representa el 13.7del total de las cuentas y documentos por cobrar de la Compañía. Las cuentas por cobrar o derechos de cobro cedidos a dichos fideicomisos y respecto de los cuales la Compañía actúa como administrador, están afectos al pago de los créditos contraídos directamente por los fiduciarios correspondientes y no podrán

ser destinados por la Compañía al pago de cualquier otra deuda o para cualquier otro propósito. Dichas estructuras son sin recurso directo a la Compañía por lo que no se encuentran garantizadas personalmente, ni dependen total o parcialmente de la Compañía.

La Compañía ha constituido garantías reales sobre ciertos activos de su propiedad arrendados en el curso ordinario de su negocio, para garantizar las obligaciones de sus arrendatarios cuyos derechos de cobro han sido cedidos de conformidad con ciertas bursatilizaciones y otras deudas estructuradas.

La Compañía ha constituido garantías reales, incluyendo prendas ordinarias o prendas sin transmisión de posesión, respecto de ciertos activos de su propiedad arrendados en el curso ordinario de su negocio, con el fin de garantizar obligaciones de sus arrendatarios, de conformidad con los términos y condiciones de ciertas bursatilizaciones privadas y otras deudas estructuradas. En caso de incumplimiento por parte de los arrendatarios a sus obligaciones de pago garantizadas con los activos antes mencionados, los acreedores respectivos podrían ejecutar judicial o extrajudicialmente dichas garantías. En caso de que dichos acreedores ejecuten una parte sustancial de los activos pignorados, la situación financiera de la Compañía podría verse afectada adversamente.

La Compañía tiene deuda intercompañías, lo que podría afectar adversamente su posición como acreedor, en caso de que se inicie un procedimiento concursal o de quiebra en contra de sus subsidiarias.

Como consecuencia de las reformas a algunas disposiciones de la Ley de Concursos Mercantiles en relación a la prelación de los acreedores pertenecientes al mismo grupo empresarial, entre otras cuestiones: (i) los derechos quirografarios de las personas que controlan al deudor estarán subordinados a los derechos de otros acreedores; (ii) si los derechos de los accionistas de control del deudor representan el 25.0% o más del total de la deuda reconocida en el procedimiento concursal, tales acreedores necesitarían el consentimiento de por lo menos el 50% de los otros acreedores con el fin de aprobar un acuerdo de reorganización; y (iii) a los accionistas de control del deudor se les prohíbe votar a favor de la designación de un síndico que no esté registrado ante el Instituto Federal de Especialistas de Concursos Mercantiles. Como resultado, si se inicia un procedimiento concursal en contra de las afiliadas de Unifin, los derechos de Unifin podrían verse limitados o perjudicados.

Cualquier disminución en las calificaciones de deuda de la Compañía podrían aumentar su costo de financiamiento.

Las calificaciones de la deuda de Unifin constituyen una parte importante de su perfil de liquidez y se basan, entre otros factores, en su solidez financiera, la calidad crediticia y diversificación de sus cuentas y documentos por cobrar el nivel y la volatilidad de sus utilidades, la suficiencia de capital, la calidad de su administración, la liquidez de su balance y su capacidad para acceder a una amplia gama de fuentes de financiamiento. Cambios adversos en las calificaciones de la deuda de la Compañía podrían afectar negativamente su capacidad para obtener financiamiento a tasas competitivas, lo que a su vez puede tener un efecto material adverso en su negocio, situación financiera y resultados de operación.

El pago de la deuda de la Compañía requiere de una cantidad significativa de efectivo. La capacidad de la Compañía para generar efectivo depende de diversos factores, muchos de los cuales están fuera de su control.

La capacidad de Unifin para realizar pagos a cuenta de su deuda depende de su capacidad para generar efectivo en el futuro. En cierta medida, esto depende de factores económicos, financieros, competitivos y otros en general que están fuera de su control. Es posible que las operaciones de la Compañía no generen suficientes flujos de efectivo y que la Compañía no tenga acceso a fuentes de financiamiento por las cantidades necesarias para permitirle pagar su deuda o para financiar otras necesidades de liquidez. Como resultado de lo anterior, la Compañía podría verse en la necesidad de refinanciar la totalidad o una porción de su deuda en o antes de su vencimiento y, asimismo, podría verse imposibilitada para obtener dicho refinanciamiento ya sea del todo o en términos comercialmente razonables. Adicionalmente, la Compañía podría no contar con los recursos suficientes para pagar su deuda en la medida en que se vuelva exigible, ni tiempo suficiente para financiar su pago. Unifin está obligada a utilizar una parte de su flujo de efectivo derivado de operaciones para pagar los intereses de su deuda existente y futura, lo que podría obligarla a reducir fondos

disponibles destinados a otros propósitos, incluyendo el otorgamiento de nuevos créditos. En caso de que la Compañía no sea capaz de generar efectivo suficiente para cubrir el servicio de su deuda o para liquidarla o refinanciarla, su negocio, situación financiera y resultados de operación podrían verse afectados adversamente.

La incapacidad de la Compañía de ejecutar las garantías otorgadas en su favor o, en su caso, la insuficiencia de las mismas para cubrir las pérdidas estimadas tendría un efecto adverso en su situación financiera.

Bajo ciertos supuestos, Unifin requiere a sus clientes la constitución de garantías reales sobre ciertos activos para garantizar el cumplimiento de los arrendamientos y otros créditos. En caso de que la Compañía no sea capaz de ejecutar judicial o extrajudicialmente dichas garantías o que el tiempo para ejecutar las mismas exceda de los plazos estimados por la Compañía, los resultados de operación de la Compañía se verán afectados adversamente. Adicionalmente, en caso de que la Compañía ejecute las garantías otorgadas en su favor, el valor de los bienes pignorados podría verse afectado por una serie de condiciones, tales como daños, pérdidas, devaluación, y el exceso de oferta o demanda reducida de dicho activo. Unifin no puede garantizar que el valor de las garantías mencionadas se mantendrá a lo largo de la vigencia de los créditos respectivos. Tampoco puede garantizar que las suposiciones consideradas por los peritos en la determinación del valor de dichas garantías corresponden a valuaciones exactas del mercado y por lo tanto el valor de dichas garantías puede haberse determinado de forma inexacta. En consecuencia, el precio en el que Unifin sería capaz de ejecutar dichas garantías en caso de un embargo o ejecución podría ser inferior a su valor de mercado, lo cual podría tener un efecto significativo adverso en la condición financiera y resultados de operación de la Compañía.

El valor de los activos arrendados por la Compañía podría ser menor al esperado, al momento de realizar su venta a terceros, en caso de ser aplicable.

En caso de que la Compañía reciba los activos arrendados como consecuencia de la terminación del arrendamiento, la Compañía podría no ser capaz de arrendarlos nuevamente o venderlos a precios de mercado, lo cual afectaría el valor residual esperado de los mismos y, consecuentemente, los resultados de operación de la Compañía. Existen diversos factores fuera del control de la Compañía que podrían afectar adversamente el precio al cual la Compañía podría vender los activos de su propiedad que deriven de sus operaciones de arrendamiento , incluyendo, el valor de mercado de los mismos, el costo de equipo nuevo al momento de venta de equipo usado, avances tecnológicos entre la fecha de adquisición inicial y la fecha de venta que pudieran reducir el valor de los activos, condiciones económicas en general, así como condiciones de la industria específica y la condición de los activos que fueron regresados y entregados a la Compañía. La Compañía no puede garantizar que podrá vender los activos que deriven de sus operaciones de arrendamiento a precios de mercado o competitivos, lo cual podría afectar sus resultados de operación.

La volatilidad del tipo de cambio y de las tasas de interés en México puede afectar adversamente el negocio de la Compañía.

Unifin está expuesta a riesgos cambiarios en la medida que ciertas de sus obligaciones denominadas en dólares no estén cubiertas por "*swaps*" de divisas y cada vez que mantiene una posición abierta en divisas distintas al Peso, y a riesgos de tasa de interés cuando se tiene un desajuste en la revalorización de las tasas de interés o se mantienen valores que devengan intereses con tasas de interés fijas en términos reales o nominales. El tipo de cambio y las tasas de interés en México han estado sujetos a fluctuaciones importantes en los últimos años. Debido a la volatilidad histórica del tipo de cambio del Peso y las tasas de interés en México, los riesgos asociados a ello pueden ser mayores que en otros países. Los tipos de cambio de diversas monedas y las tasas de interés de diversos países han experimentado una volatilidad considerable debido a varios factores económicos. Si bien Unifin ha seguido numerosos procedimientos de administración de riesgos, no puede garantizar que la Compañía no experimentará pérdidas con respecto a los riesgos mencionados en el futuro, las cuales podrían tener un efecto significativo adverso en los resultados de operación y situación financiera de la Compañía.

México ha tenido, y se espera que continúe teniendo, altas tasas de interés en comparación con los Estados Unidos. Un aumento sostenido en las tasas de interés también aumentará los costos de financiamiento de la Compañía y puede reducir la demanda de

financiamiento. El aumento de las tasas de interés obligaría a la Compañía a rebalancear su cartera de activos y sus pasivos con el objeto de minimizar el riesgo de posibles desajustes y mantener la rentabilidad de la Compañía. Adicionalmente, el aumento de los niveles de las tasas de interés puede afectar negativamente a la economía mexicana y la situación financiera y capacidad de pago de los clientes de la Compañía, lo que a su vez podría causar un deterioro en la calidad de sus cuentas y documentos por cobrar.

Además, la volatilidad en el tipo de cambio y en las tasas de interés podría afectar la capacidad de los clientes de la Compañía para pagar sus financiamientos, lo que podría resultar en un aumento de cartera vencida, y por lo tanto, afectar en forma adversa y significativa el negocio, situación financiera y los resultados de las operaciones de la Compañía.

El negocio de la Compañía depende en gran medida del correcto funcionamiento y la optimización de los sistemas de tecnología de la información.

El negocio de la Emisora depende en gran medida de su capacidad para recopilar oportunamente y procesar una gran cantidad de información relacionada con su base de clientes existente, incluyendo el procesamiento de operaciones cuya complejidad podría aumentar en la medida en que crezca el negocio de la Compañía. El correcto funcionamiento de los sistemas de control financiero, contabilidad y otros sistemas de recopilación y procesamiento de datos es fundamental para la operación del negocio de la Compañía y para su capacidad para competir de forma efectiva. La falla total o parcial de cualquiera de estos sistemas principales o el manejo inadecuado de los datos almacenados en los mismos podría afectar sustancial y adversamente el proceso de toma de decisiones, la gestión de riesgos y sistemas de control interno de la Compañía, así como su capacidad para responder de manera oportuna a las cambiantes condiciones del mercado. Dichas fallas podrían ser causadas por, entre otras cosas, errores de software, ataques de virus informáticos o errores de conversión debido a la actualización del sistema. Cualquier violación a la seguridad de los sistemas de información tecnológica causada por el acceso no autorizado a los mismos, por errores intencionales o pérdida o corrupción de datos, software, hardware u otro tipo de equipo informático, podría tener un efecto significativo adverso en el negocio, situación financiera y resultados de operación de la Compañía. Adicionalmente, la Compañía podría experimentar dificultades en la mejora, desarrollo y expansión de sus sistemas de tecnología de la información, de forma oportuna, lo que podría impedir satisfacer las necesidades derivadas del crecimiento de su base de clientes. Los planes de recuperación de datos y sistemas en caso de desastre también pueden ser insuficiente para cubrir todas las eventualidades, y las coberturas o seguros que Unifin pueda tener pueden estar sujetas a limitaciones que las vuelvan inadecuadas o que impidan compensar a la Compañía en su totalidad por las pérdidas derivadas de una interrupción importante u otros daños a sus sistemas. Si la Compañía no puede mantener un sistema eficaz de recopilación y administración de datos, o si no puede actualizar dicho sistema, según sea necesario para cumplir con las cambiantes circunstancias de su negocio, sus operaciones, situación financiera y resultados de operación podrían verse afectados negativamente.

La Emisora puede experimentar errores o problemas en la operación de su negocio.

Unifin, al igual que todas las instituciones financieras, está expuesta a muchos tipos de riesgos operativos, incluyendo el riesgo de fraude por parte de sus empleados y terceros, la imposibilidad de obtener las autorizaciones que sean necesarias, inadecuado registro de las transacciones, fallas de equipos y errores de los empleados, entre otros. Aunque Unifin mantiene un sistema de control de operaciones, no puede garantizar que no se producirán problemas de funcionamiento o errores y, en caso de que ocurran, podrían tener un impacto material adverso en su negocio, situación financiera y resultados de operación.

En caso de que nuestros juicios y estimaciones en relación con nuestros principales criterios contables resulten incorrectos, o en caso que se realice cualquier cambio a las políticas contables o su interpretación, nuestros resultados de operación podrían verse afectados.

La preparación de estados financieros consolidados bajo las NIIF requiere que la administración realice juicios y estimaciones que afectan las cifras contenidas en los estados financieros consolidados y las notas a los mismos. A partir del 1 de enero de 2019 la

Compañía adoptó las NIIF para la preparación de sus estados financieros consolidados, los diversos juicios y estimaciones que la Compañía considera razonables, a la fecha de reporte de los estados financieros consolidados, (según se indica en la Nota 2 de los Estados Financieros consolidados), podrían variar si las circunstancias bajo las cuales se realizaron dichas suposiciones llegaran a cambiar.

Por su parte, las NIIF pueden ser modificadas y, en su caso, nuevas disposiciones pueden ser emitidas en el futuro. La aplicación inicial de nuevas políticas o los cambios a las políticas existentes podría tener un impacto significativo en nuestros procesos internos, resultados de operación, situación financiera o nuestra capacidad para cumplir con nuestras obligaciones contractuales. También es posible que la información financiera preparada bajo cualquier nuevo criterio contable aplicable bajo las NIIF (o sus modificaciones correspondientes) no sea fácilmente comparable con la información financiera presentada respecto de periodos anteriores. Por ejemplo, la implementación de la NIIF 16, *Arrendamientos,* ha tenido un impacto significativo en la forma en que la Compañía reporta sus ingresos por arrendamiento. Sugerimos consultar con sus asesores en relación con cualquier cambio potencial a las NIIF y la forma en que dichos cambios pueden impactar nuestra información financiera.

La Compañía supervisa de forma constante el cumplimiento de las políticas contables y revisa nuevos pronunciamientos que sean relevantes para la Compañía. En caso que la Compañía identifique que sus estimaciones o apreciaciones relacionadas con sus políticas contables sean incorrectas o difieran de nuevas políticas contables, cambios a las políticas existentes o a la interpretación de las mismas, la Compañía podría verse obligada a cambias sus políticas contables, modificar sus políticas operativas e implementar nuevos o mejorar sus sistemas existentes para reflejar nuevas suposiciones, estimaciones, juicios o cambios a los criterios contables aplicables. Adicionalmente, si como resultado de cualquiera de los casos antes mencionados, la Compañía llegara a identificar cualquier error material en la información financiera publicada, la Compañía podría estar obligada a llevar a cabo una reexpresión de dicha información financiera. Cualquier cambio a las suposiciones, estimaciones, juicios o criterios contables o cambios a la interpretación de los mismos, podría tener efecto adverso en nuestra reputación, negocios, situación financiera y resultados de operaciones.

La incapacidad de la Compañía para proteger sus marcas registradas y su propiedad intelectual podría tener un efecto adverso en su condición financiera.

Unifin considera que sus avisos comerciales, marcas registradas y demás derechos de propiedad industrial son fundamentales para el reconocimiento de su marca y el éxito continuo de su negocio. Cualquier violación a sus derechos de propiedad intelectual o industrial o la falta de registro de los mismos o la incapacidad de la Compañía de registrar sus derechos de propiedad intelectual en las jurisdicciones en las que opera podría resultar en: (1) procedimientos litigiosos, lo que causaría que la Compañía invierta tiempo y recursos para defender su propiedad intelectual e industrial; y/o (2) la posible pérdida de su capacidad para utilizar sus marcas registradas en el curso ordinario de su negocio. El éxito del negocio de la Compañía depende en parte de su capacidad para utilizar sus marcas, con el fin de aumentar el reconocimiento de las mismas y desarrollarlas en el mercado nacional e internacional. Unifin no puede garantizar que todas las acciones que ha adoptado para proteger sus marcas registradas en México y otros países sean adecuadas para evitar potenciales violaciones por parte de terceros. El uso no autorizado de sus marcas podría disminuir el valor de las mismas y su reconocimiento en el mercado, las ventajas competitivas de la Compañía o el valor de sus intangibles, lo que podría afectar adversamente su negocio, resultados de operación, perspectivas y situación financiera.

Unifin depende de personal clave, de su capacidad para retener y contratar a personal clave adicional y de mantener buenas relaciones laborales.

Las operaciones de la Emisora y su crecimiento dependen en gran medida del esfuerzo, las relaciones, la reputación y experiencia de los miembros de su Consejo de Administración, directivos relevantes y demás personal clave. La pérdida de cualquiera de dichas personas, así como la incapacidad de la Compañía para contratar y retener a personal altamente calificado para reemplazarlos, podría tener un efecto material adverso en su negocio, situación financiera y resultados de operación. Además, de acuerdo con sus planes

de expansión, el éxito futuro de la Compañía depende también de su capacidad continua para identificar, contratar, capacitar y retener personal calificado en las áreas de ventas, publicidad, cobranza y administración de personal. La competencia que existe en el mercado por atraer a dicho personal calificado es intensa y la Compañía podría no ser capaz de contratar, integrar o retener a personal calificado con el nivel de experiencia o de compensación necesaria para mantener su calidad en la prestación de sus servicios y reputación o para mantener o expandir sus operaciones.

Los ingresos futuros y perspectivas de crecimiento de la Compañía podrían verse afectados negativamente por la dependencia de la Compañía de relaciones con terceros.

El negocio de la Compañía depende en parte de ciertas relaciones estratégicas con terceros. En caso de que se perdiera una relación clave, como la asociación estratégica que se tiene con Google para el desarrollo y la expansión de Uniclick, el negocio de la Compañía podría verse afectado negativamente. El negocio, los resultados de las operaciones y la situación financiera de la Compañía podrían verse afectados de manera adversa por la pérdida de cualquiera de dichas asociaciones estratégicas y la sustitución de cualquier relación estratégica podría tomar un tiempo considerable y tener resultados inciertos en su negocio.

Los sistemas y políticas de administración de riesgos de la Emisora podrían ser ineficaces para mitigar su exposición al riesgo, y la Emisora podría estar expuesta a riesgos no identificados o imprevistos, que podrían afectar sustancial y adversamente su negocio, situación financiera y resultados de operación.

Los sistemas de gestión de riesgos, estrategias de cobertura, políticas y otros procesos de administración de riesgos de la Emisora podrían no ser eficaces para mitigar su exposición al riesgo en todos los entornos de mercado o en contra de todo tipo de riesgos, incluyendo los que no son identificados o los imprevistos. Algunos métodos de administración de riesgos se basan en el comportamiento histórico del mercado o eventos pasados. Como resultado, dichos métodos podrían ser inexactos en cuanto a la estimación de riesgos futuros, los cuales podrían ser significativamente mayores a los mostrados por patrones históricos. Otros métodos de administración del riesgo dependen de una evaluación de información relativa a los mercados, clientes u otros asuntos. Esta información podría ser inexacta, incompleta, no estar actualizada o no estar debidamente evaluada. La gestión del riesgo operacional, legal o regulatorio en general requiere, entre otras cosas, de políticas y procedimientos que registren adecuadamente y verifiquen un gran número de transacciones y eventos. Dichas políticas y procedimientos implementados por la Emisora, incluidas las relacionadas a originación y administración de créditos, mismas que a su vez son modificadas de tiempo en tiempo para responder a los cambios en el mercado, podrían no ser eficaces en su totalidad. Cualquier falla en los procedimientos de administración de riesgo de la Compañía o cualquier estimación inadecuada de los riesgos aplicables, podría tener un efecto significativo adverso en su negocio, situación financiera y resultados de operación de la Compañía.

Los riesgos no contemplados en las pólizas de seguro que amparan los activos arrendados por Unifin podrían afectar el valor de recuperación de dichos activos.

No obstante que la Compañía ha adoptado las medidas necesarias para asegurar que sus pólizas de seguro cubren la mayor parte de los riesgos relacionados con los activos que arrienda, es posible que los términos y condiciones de dichas pólizas de seguro no cubran ciertos eventos o incidentes específicos. Si se producen eventos no asegurados en relación con una parte significativa de los activos arrendados por la Compañía, dicha falta de cobertura podría tener un efecto material adverso en su situación financiera y resultados de operación.

Los controles y procedimientos de la Emisora podrían fallar o no ser observados.

Los controles y procedimientos, en particular los relativos a la cobranza y gestión de efectivo, son de vital importancia para las compañías financieras. Cualquier sistema de control, por muy bien diseñado y operado, se basa en parte en ciertas suposiciones y puede garantizar, únicamente de forma razonable y no absoluta, que se cumplirán los objetivos buscados. Cualquier falla o el

incumplimiento interno de los controles y procedimientos de la Emisora, o el incumplimiento de las regulaciones relativas a dichos controles y procedimientos, podría tener un efecto material adverso en el negocio, condición financiera y resultados de operación de la Compañía.

Una cobertura mediática desfavorable podría afectar negativamente nuestro negocio

La Compañía depende en gran medida de la percepción que los clientes y los acreedores tienen de la Compañía. La publicidad desfavorable sobre la Compañía o sus servicios, las acciones de terceros o las acciones de otras empresas que prestan servicios similares a los de la Compañía podrían afectar negativamente su reputación. Dicha publicidad negativa, aunque esté relacionada con un competidor o con el sector de la Compañía en general y no esté directamente relacionada con esta, podría tener un efecto significativo adverso en la capacidad de la Compañía para obtener financiamiento en términos que resulten convenientes o incluso en su negocio, situación financiera y resultados de operación.

La Compañía podría no tener éxito en el desarrollo de sus planes de crecimiento y diversificación.

La Compañía podría no ser exitosa en el desarrollo de sus planes de crecimiento y diversificación, o podría incurrir en gastos adicionales significativos con el fin de llevar a cabo dichos planes, lo que podrían tener un efecto material adverso en su negocio, situación financiera y resultados de operación y en sus proyecciones.

La Compañía podría estar sujeta a sanciones con motivo de su publicidad.

La Compañía, como una entidad financiera que lleva a cabo actividades publicidad y mercadotecnia, podría estar sujeta a sanciones por competencia desleal en caso de que su publicidad incluya información incorrecta o incompleta, o si dicha publicidad se considera engañosa. Además, puede estar sujeta a sanciones derivadas del envío de información y publicidad de sus productos o servicios a los clientes que hayan solicitado expresamente no recibir este tipo de publicidad. Tales eventos podrían afectar adversamente su negocio, situación financiera y resultados de operación.

La incapacidad de la Compañía para detectar operaciones de lavado de dinero y otras actividades ilegales ya sea en su totalidad o de forma oportuna, podría tener un efecto adverso en su negocio, situación financiera y resultados de operación.

La Emisora y/o sus subsidiarias están obligadas a cumplir con la regulación aplicable en materia de prevención de lavado de dinero, financiamiento al terrorismo y otras leyes y reglamentos relacionados. Estas leyes y regulaciones aplicables a la Emisora y/o sus subsidiarias, entre otras cosas, requieren la adopción e implementación de políticas y procedimientos de identificación del cliente y la entrega de reportes de operaciones sospechosas y relevantes a las autoridades competentes. En los años recientes, estas regulaciones se han vuelto cada vez más complejas y detalladas y requieren sistemas de control eficiente y personal altamente calificado para la supervisión y el cumplimiento de las mismas. Además, las actividades sujetas a la regulación en esta materia también son objeto de supervisión por parte de las autoridades gubernamentales competentes. Si bien Unifin ha adoptado políticas y procedimientos dirigidos a detectar y prevenir el uso de su red para llevar a cabo actividades de lavado de dinero y actividades conexas, no puede garantizar que dichas políticas y procedimientos eliminarán por completo actos tendientes al uso de sus cuentas o tecnología por parte de terceros para realizar actividades de lavado de dinero y otras actividades ilegales. No obstante que la Compañía o sus subsidiarias no han sido sujeto de multas u otras sanciones como resultado de actividades de lavado de dinero en el pasado, en caso de cualquier incumplimiento futuro a las leyes y reglamentos aplicables, las autoridades gubernamentales competentes tendrán la facultada de imponer multas y otras sanciones a la Emisora o sus subsidiarias. Por otra parte, aunque la Emisora no ha sufrido daños en su negocio o reputación como resultado de actividades de lavado de dinero en el pasado, su negocio y reputación podrían verse afectadas en caso de que sus clientes utilicen a la Compañía como un medio para llevar a cabo dichas actividades.

La contratación de instrumentos financieros derivados para efectos de cobertura respecto de riesgos relacionados con las fluctuaciones en los tipos de cambio y las tasas de interés, podrían tener un efecto negativo en las operaciones de la Compañía, especialmente en condiciones de volatilidad e incertidumbre en el mercado.

La Compañía utiliza y en el futuro podrá utilizar instrumentos financieros derivados, únicamente con fines de cobertura en relación con los riesgos relacionados con las fluctuaciones en los tipos de cambio y/o las tasas de interés aplicables a las Notas Internacionales u otras emisiones de deuda u otras líneas de crédito. El uso de dichos instrumentos podría ocasionar pérdidas en el resultado por valuación de instrumentos de cobertura. Dichas pérdidas en el resultado por valuación de instrumentos de cobertura derivan de las disminuciones en el valor de mercado de los instrumentos financieros derivados, como consecuencia de la apreciación del peso frente al dólar o la fluctuación de las tasas de interés en México.

Algunos instrumentos financieros derivados de la Compañía están sujetos a llamadas de margen en el supuesto de que se excedan los límites fijados por las contrapartes. La Compañía podría requerir una cantidad sustancial de efectivo para cubrir dichas llamadas de margen, lo cual podría reducir el importe de los recursos disponibles para llevar a cabo sus operaciones y satisfacer el resto de sus necesidades de capital. En dicho supuesto, la Compañía podría incurrir en pérdidas netas como resultado de sus operaciones de algunos instrumentos financieros derivados o podría verse en la imposibilidad de cumplir con las llamadas de margen relacionadas con dichos instrumentos, cualquiera de lo cual podría tener un efecto adverso significativo en sus actividades, liquidez, situación financiera y resultados de operación.

Las operaciones de la Compañía están sujetas a diversas disposiciones legales que regulan operaciones de crédito en general. Cualquier incumplimiento por parte de la Compañía a las disposiciones legales aplicables podría resultar en la imposición de sanciones o multas, lo cual podría derivar en costos adicionales que podrían tener un efecto adverso y significativo en la situación financiera de la Compañía.

Las operaciones de la Compañía están sujetas a leyes y reglamentos que regulan operaciones de crédito en general. Cualquier incumplimiento de la Compañía a las disposiciones legales aplicables o, en su caso, la incapacidad de la Compañía para ajustar sus procesos y operaciones conforme a las modificaciones que se introduzcan a dichas disposiciones legales, podrían resultar en la imposición de sanciones o multas, o en la implementación de programas correctivos, lo cual podría resultar en costos adicionales significativos para la Compañía, que a su vez tendrían un efecto adverso en su situación financiera y resultados de operación, así como en la interrupción de sus operaciones o en la implementación de proyectos o planes de negocios.

La Compañía no puede predecir el efecto que, en su caso, podría tener la emisión de nuevas leyes y reglamentos financieros, en los resultados de operaciones, flujos de efectivo, o situación financiera de la Compañía.

Los ataques cibernéticos y otras violaciones en las redes o seguridad informática, podrían tener un efecto adverso en el negocio de la Emisora.

Los sistemas, redes, tecnologías de la Emisora así como los de los socios comerciales, pueden convertirse en un blanco fácil para los ataques cibernéticos o violaciones a la seguridad de la información que podría resultar mal uso o pérdida de información confidencial u otra interrupción a nuestras operaciones comerciales. Los riesgos cibernéticos para las instituciones financieras han incrementado debido la proliferación de nuevas tecnologías, el uso del Internet y tecnologías de telecomunicación para el uso de transacciones financieras y debido al incremento del crimen organizado, hackers, terroristas, entre otros. El negocio de la Compañía depende en gran medida de su sistema de tecnología y de sus proveedores y la Emisora no se encuentra inmune de ataques en contra de dichos sistemas. Aunque la Compañía no ha experimentado alguna pérdida material relacionada con ataques cibernéticos, no puede asegurar que no sea un blanco de ataques cibernéticos para el futuro, lo cual podría generar un efecto adverso en su operación o condición financiera. A medida que las amenazas cibernéticas continúen es posible en que la Compañía incurra en gastos adicionales para mejorar o remediar cualquier vulnerabilidad de la seguridad de la información.

Riesgos relacionados con el Accionista de Control de Unifin.

El accionista de control de Unifin ejerce control sobre la Emisora, lo cual podría resultar en la adopción de decisiones relevantes en relación con su estrategia de negocios y estructura de capital.

A la fecha de este Reporte Anual, la Emisora está controlada por el señor Rodrigo Lebois Mateos. El accionista de control de la Compañía tiene la facultad de determinar el resultado de prácticamente todos los asuntos que puedan ser decididos por la mayoría de los accionistas, incluyendo (1) la elección de la mayoría de los miembros del Consejo de Administración y la elección de los principales funcionarios, (2) venta de los activos de la Compañía y la asunción de deuda y otorgamiento de garantías (excepto en los casos de conflicto de interés), (3) la realización de inversiones o la adquisición de activos, (4) la determinación del importe de los dividendos que se distribuyan por la Emisora y (5) cualesquiera otras decisiones estratégicas relacionadas con los negocios de la Emisora. Como resultado, podrán existir eventos en los que los intereses del accionista de control estén en conflicto con los intereses del resto de los accionistas de la Compañía o las decisiones del accionista de control podrían afectar la estrategia de negocios actual o la situación financiera de la Compañía. A la fecha del presente Reporte Anual, no existen acuerdos celebrados por la Compañía, y hasta donde es del conocimiento de la Compañía, por el accionista de control, ni negociaciones en curso sobre una reestructura corporativa sustancial o alianza estratégica en relación con los negocios de la Compañía; sin embargo, no podemos asegurar que la Compañía o el accionista de control no llevarán a cabo dichas negociaciones o celebraran dichos acuerdos en el futuro, lo cual podría afectar nuestra situación financiera.

El accionista de control de la Compañía podrá contratar créditos y otorgar en garantía de los mismos las Acciones de las cuales es beneficiario, directa o indirectamente, por lo que, en caso de un incumplimiento a dichos créditos, los acreedores respectivos podrán ejecutar la garantía sobre las Acciones, lo que podría significar un cambio de control en la Compañía.

El accionista de control de la Compañía podrá contratar créditos y otorgar en garantía de los mismos las Acciones de las cuales es titular directa o indirectamente. En caso de que el accionista de control incumpla con sus obligaciones de pago conforme a dichos créditos, los acreedores respectivos podrán ejecutar las garantías y, previa conclusión de los procedimientos legales aplicables, adjudicar en su favor las Acciones otorgadas como garantía de dichos créditos, lo que a su vez significaría un cambio de control en la Compañía. Los acreedores respectivos estarán sujetos a las disposiciones contenidas en la LMV relativas a ofertas públicas forzosas, de ser aplicables, en el caso de adjudicación de las Acciones otorgadas en garantía en su favor.

Con frecuencia, la Compañía celebra operaciones con sociedades propiedad del accionista de control, las cuales podrían causar conflictos de intereses.

Unifin ha celebrado y seguirá celebrando diversas operaciones con afiliadas, propiedad de o directa o indirectamente controladas por su accionista de control, incluyendo contratos de servicios y de prestación de servicios de personal y factoraje. Consulte la sección “Operaciones con Partes Relacionadas.” Si bien Unifin pretende continuar realizando operaciones comerciales con partes relacionadas en condiciones de mercado y de acuerdo con sus prácticas de gobierno corporativo, tales operaciones podrían verse afectadas por conflictos de intereses entre dichas partes relacionadas y la Compañía. Ciertos acuerdos crediticios de la Compañía limitan su capacidad para celebrar operaciones con partes relacionadas.

Riesgos relacionados con México.

Las políticas o regulaciones gubernamentales mexicanas, incluyendo la imposición de un límite máximo a las tasas de interés, podrían afectar adversamente el negocio, situación financiera y resultados de operación de la Emisora.

La Emisora está constituida conforme a las leyes de México, y sustancialmente todos sus activos y operaciones están ubicados en México. Consecuentemente, la Compañía está sujeta a riesgos políticos, económicos, legales y reglamentarios de México. El gobierno federal mexicano ha ejercido, y continúa ejerciendo, una influencia significativa sobre la economía mexicana. Por lo anterior, las acciones adoptadas por las autoridades gubernamentales federales de México y políticas relativas a la economía, a las empresas de propiedad estatal e instituciones financieras financiadas o controladas por el Estado, podrían tener un impacto significativo sobre las entidades del sector privado en general y sobre Unifin en particular, así como sobre las condiciones de mercado, incluyendo respecto de los precios y rendimientos de los valores cotizados a través de la BMV. Además, el gobierno mexicano podría implementar cambios significativos en las leyes, políticas y regulaciones públicas que podrían afectar las condiciones políticas y económicas en México, lo que a su vez podría afectar adversamente el negocio de la Emisora. El negocio, la condición financiera y los resultados de operación de la Compañía podrían verse afectados negativamente por los cambios en las políticas o regulaciones gubernamentales relativas, entre otros, a: (i) tasas de interés; (ii) tipo de cambio y control y restricciones en cuanto a la conversión de divisas y la transferencia de divisas fuera de México; (iii) fluctuaciones del tipo de cambio; (iv) inflación; y (v) políticas fiscales y regulatorias.

Todas las acciones legislativas o reglamentarias y los cambios necesarios en la operación del negocio de la Emisora como consecuencia de los mismos, podrían resultar en una pérdida de ingresos, limitar su capacidad para perseguir ciertas oportunidades de negocio, aumentar el nivel de reservas, afectar sus requerimientos de capitalización, afectar el valor de sus activos, obligarla a aumentar sus precios reduciendo así la demanda de sus productos, imponerle costos adicionales, requerir que los modelos de contratos de la Compañía incluyan o excluyan ciertas disposiciones o afectar adversamente sus negocios. Los cambios en las regulaciones también pueden causar que la Compañía se enfrente a un aumento en el costo de cumplimiento de las mismas y limitar su capacidad para perseguir ciertas oportunidades de negocio y ofrecer ciertos productos y servicios.

No obstante que la Compañía no está sujeta a regulación específica en relación con índices de capitalización, estructura financiera o de otro tipo, como es el caso de las instituciones bancarias, la ley mexicana podría reformarse en el futuro y podrían introducirse nuevas leyes y reglamentos que regulen operaciones de arrendamiento y otras empresas financieras, como la Emisora. Si tales leyes o la supervisión gubernamental u otros cambios en la legislación mexicana se actualizan, el negocio de Unifin, su situación financiera y resultados de operación podrían verse afectados de manera negativa. En consecuencia, la Compañía no puede asegurar que las modificaciones futuras a la ley aplicable y sus regulaciones o cambios en la interpretación o aplicación de la ley vigente y futura, no tendrán una afectación adversa en la Compañía.

Las condiciones políticas, económicas y sociales en México podrían afectar sustancial y adversamente la economía mexicana y, a su vez, las operaciones de Unifin.

Las condiciones políticas, económicas y sociales en México podrían afectar material y adversamente la economía mexicana, la situación política y, a su vez, nuestras operaciones. Las circunstancias políticas en México pueden afectar significativamente las políticas económicas mexicanas que podrían tener un efecto en nuestras operaciones. El presidente de México, Sr. Andrés Manuel López Obrador, ocupa su cargo desde el 1 de diciembre de 2018, y los funcionarios públicos designados de Morena, actuando dentro de sus cargos correspondientes, tienen la capacidad de dirigir las políticas de la administración pública y de presentar y aprobar las modificaciones reglamentarias que emita el Poder Ejecutivo, que puedan afectar negativamente condiciones económicas, políticas y sociales en México. Además, como resultado de la mayoría en ambas cámaras del Congreso mexicano obtenido por Morena, el señor López Obrador tiene un poder considerable para aprobar nuevas leyes, enmendar leyes vigentes y determinar políticas y acciones gubernamentales que se relacionen con la economía mexicana y, en consecuencia, afectar las operaciones y el desempeño financiero de los negocios en México, como nuestra empresa. Además, no podemos predecir el resultado de las próximas elecciones para los diputados en las cámaras del Congreso de la República Mexicana. El resultado de estas elecciones, incluido qué partido político constituirá la mayoría en el Congreso mexicano, también afectará el entorno político de México en los próximos años y, en consecuencia, el operaciones y desempeño financiero de negocios en México.

El gobierno federal mexicano realiza ocasionalmente cambios significativos en las políticas y regulaciones y puede volver a hacerlo en el futuro. Nuestro negocio, la situación financiera y los resultados de nuestras operaciones pueden verse afectados negativamente por los cambios en las políticas gubernamentales o de las regulaciones que impliquen o afecten a nuestra gestión, operaciones y régimen fiscal. No podemos asegurar que los cambios en las políticas del gobierno federal mexicano no afectarán negativamente a nuestro negocio, situación financiera y resultados de operaciones. La legislación fiscal, en particular, en México está sujeta a cambios continuos, y no podemos asegurar que el gobierno mexicano mantendrá las existentes políticas sociales, económicas o de otro tipo o que dichos cambios no tengan un efecto material adverso en nuestro negocio, situación financiera, resultados de operaciones y perspectivas.

La administración del señor López Obrador ha tomado acciones que han socavado significativamente la capacidad de confianza de los inversionistas en empresas privadas tras los resultados de referendos públicos, como la cancelación de proyectos privados autorizados por la administración anterior, incluida la construcción del nuevo aeropuerto mexicano, lo que motivó inmediatamente la revisión de la calificación soberana de México y la cancelación de la construcción de una planta cervecera de “Constellation Brands” en Baja California, México. No podemos asegurarle que medidas similares no se tomarán en el futuro, lo que podría tener un efecto negativo en la economía de México.

No podemos predecir el impacto que tendrán las condiciones políticas, económicas y sociales en la economía mexicana. Además, no podemos garantizar que los desarrollos políticos, económicos o sociales en México, sobre el cual no tenemos control, no tendrá un efecto adverso en nuestro negocio, situación financiera, resultados. de operaciones y prospectos. México está experimentando actualmente altos niveles de violencia y delincuencia debido a las actividades del crimen organizado. En respuesta, el gobierno mexicano ha implementado diversas medidas para aumentar la seguridad y ha reforzado sus fuerzas policiales y militares. A pesar de estos esfuerzos, el crimen organizado (especialmente el relacionado con las drogas) continúa existiendo y operando en México. Estas actividades, su posible escalada y la violencia asociada con ellos han tenido y pueden tener un impacto negativo en la economía mexicana o en nuestras operaciones en el futuro. La situación social y política en México podría afectar negativamente a la economía mexicana, que a su vez podría tener un efecto material adverso en nuestro negocio, situación financiera, resultados de operaciones y perspectivas.

Altas tasas de inflación pueden afectar adversamente la condición financiera y resultados de operación de la Emisora.

La tasa de inflación actual en México es más alta que las tasas de inflación anuales de la mayoría de sus socios comerciales, incluyendo Estados Unidos y Canadá. Las altas tasas de inflación pueden afectar adversamente nuestro negocio, condición financiera y resultados de operaciones.

Históricamente, México ha registrado altos niveles de inflación y puede experimentar alta inflación en el futuro. De igual forma, la inflación en México ha llevado a mayores tasas de interés, la depreciación del Peso y la imposición de controles gubernamentales sustanciales sobre los tipos de cambio y precios. La tasa anual de inflación de los últimos tres años, determinada conforme a la variación en el Índice Nacional de Precios al Consumidor, según lo señalado por el INEGI, y conforme a las publicaciones del Banco de México, fue de 2.83% en 2019, 3.15% en 2020 y 7.36 % en 2021. Si México experimenta altos niveles de inflación como ha sucedido en el pasado, estos podrán afectar de manera adversa nuestras operaciones y desempeño financiero.

Adicionalmente, el aumento de la inflación incrementaría el costo de financiamiento de Unifin, en términos reales, el cual podría no ser capaz de trasladar en su totalidad a sus clientes a través de mayores tasas de interés ya que, en caso de hacerlo, podría afectar negativamente el volumen de sus créditos. Sin embargo, la situación financiera y rentabilidad de la Compañía podrían verse afectadas en menor nivel gracias a las acciones de cobertura del balance, las cuales consistieron en fijar las tasas de interés de la mayoría de sus pasivos por lo que el impacto sería menor.

Las fluctuaciones en el tipo de cambio del Peso frente al dólar podrían dar lugar a un aumento en el costo de financiamiento de la Compañía y limitar su capacidad de pagar oportunamente su deuda denominada en moneda extranjera.

El peso ha sido objeto de devaluaciones significativas frente al dólar y puede estar sujeto a fluctuaciones significativas en el futuro. En el 2021, el valor del Peso frente al dólar se depreció en 3.09 %. Debido a que prácticamente todos los ingresos de la Emisora son, y se espera que continúen siendo, en Pesos, en caso de que el valor del Peso disminuya frente al Dólar, como ha sucedido recientemente, el costo de financiamiento relacionado con deuda denominada en dólares existente o futura de la Emisora aumentaría en la medida en que dichas obligaciones no estén cubiertas de otra forma mediante instrumentos financieros derivados. Una depreciación severa del peso también puede dar lugar a la interrupción de los mercados internacionales de divisas. Esto puede limitar la capacidad de la Emisora para transferir o convertir pesos a dólares y otras monedas, con el propósito de realizar oportunamente los pagos de intereses y principal de los valores de deuda denominados en moneda extranjera emitidos por la Compañía, y de cualquier otra deuda en moneda extranjera, en la medida en que dichas obligaciones no sean objeto de cobertura mediante instrumentos financieros derivados.

Actualmente, el tipo de cambio peso-dólar se determina sobre una base de flotación de libre mercado, de acuerdo con la política establecida por el Banco de México. La Compañía no puede garantizar que el Banco de México mantendrá el régimen de tipo de cambio actual o que el Banco de México no va a adoptar una política monetaria diferente que afecte el tipo de cambio en sí, incluyendo la imposición de controles de cambios generalizados. Cualquier cambio en la política monetaria, el régimen de tipo de cambio o en el tipo de cambio en sí mismo, como consecuencia de las condiciones de mercado sobre las cuales la Emisora no tiene control, podría tener un impacto considerable, ya sea positivo o negativo, en su negocio, condición financiera y resultados de operación.

Acontecimientos en otros países podrían afectar negativamente la economía mexicana y el negocio, situación financiera y resultados de operación de la Emisora.

La economía mexicana puede verse afectada, en mayor o menor medida, por las condiciones económicas y de mercado en otros países. Aunque las condiciones económicas en otros países pueden diferir significativamente de las condiciones económicas en México, las reacciones de los inversionistas ante acontecimientos ocurridos en otros países pueden tener un efecto adverso sobre el valor de mercado de valores de emisoras mexicanas. En los últimos años, por ejemplo, los precios de los valores de deuda y capital mexicanos disminuyeron sustancialmente como resultado de la desaceleración prolongada de los mercados de valores de los Estados Unidos.

Reformas a las leyes fiscales mexicanas pueden afectar negativamente a la Emisora.

El negocio, situación financiera y resultados de operación de la Emisora podrían verse afectados negativamente como resultado de un aumento de los impuestos sobre los salarios, la eliminación y las limitaciones de ciertas deducciones y el aumento del costo de cumplimiento con las leyes fiscales y/o nuevas reformas fiscales.

Aprobación del proyecto de reforma laboral

El 12 de noviembre de 2020, el poder ejecutivo propuso ante el Congreso de la Unión, diversas reformas a las disposiciones laborales, incluyendo a la Ley Federal del Trabajo, respecto a la subcontratación, y específicamente al outsourcing (la “Reforma Laboral”). Esta reforma fue aprobada por el Congreso de la Unión y publicada en el Diario Oficial de la Federación el 23 de abril de 2021, entrando en vigor el día siguiente a su publicación con ciertas excepciones. La Reforma Laboral tiene tres principales objetivos: (i) limitar severamente la contratación indirecta (conjuntamente al outsourcing y el insourcing), (ii) limitar el monto de la participación de los trabajadores en las utilidades de las empresas (“PTU”) que están obligados a pagar los empleadores; y (iii) la inclusión de nuevas sanciones respecto a la deducción de impuestos y multas. Específicamente, en relación a la limitación en la

contratación indirecta, la reforma prohíbe cualesquier modalidad de contratación indirecta, con excepción de aquellas modalidades de contratación que sean de carácter puramente intermediaria (como el reclutamiento), y servicios especializados o labores que refieren a servicios o trabajos que no se encuentran previstos en el objeto social o la actividad económica principal de la sociedad, requiriendo una autorización específica e inscripción por parte de la autoridad laboral. Es posible que esta prohibición pueda abarcar tanto a terceros prestadores de servicios de outsourcing, como a sociedades del mismo grupo empresarial (*insourcing*). En relación con la reforma a la obligación del reparto de PTU de las sociedades mexicanas, la Reforma Laboral establece un monto límite de pago de las sociedades respecto del pago a los empleados de la PTU (siendo el más alto tres meses de salario o el monto promedio de las cantidades pagadas por concepto de reparto de utilidades durante los últimos tres años), esta limitación puede reducir los montos pagados de diversas compañías por concepto de PTU; no obstante, las sociedades que realizan, en su mayoría contrataciones indirectas, tendrán la obligación de hacer pagos por concepto de PTU, a partir de los tres meses siguientes a la fecha en que la reforma entró en vigor. Finalmente, la Reforma Laboral establece que no se permitirá deducción alguna en relación con servicios de contratación indirecta (*outsourcing*) y la simulación de servicios de contratación indirecta (*outsourcing*) serán considerados delitos fiscales.

Como consecuencia de la aprobación de la Reforma Laboral en materia de subcontratación, la Compañía deberá incurrir en costos adicionales para asegurar que sus prestadores de servicios cumplan con sus obligaciones en materia laboral, seguridad social y fiscal y pudiera ser designada como obligado solidario en relación con el cumplimiento de las obligaciones de ciertos prestadores de servicios especializados. Derivado de la Reforma Laboral en materia de subcontratación, la Compañía implementó diversas medidas en materia corporativa y de recursos humanos. Debido a la reciente implementación de la Reforma Laboral y la ausencia de precedentes y criterios formales de su interpretación por parte de las autoridades competentes, cualquier incumplimiento con las disposiciones normativas aplicables o una inadecuada interpretación de las mismas y los requerimientos que dichas disposiciones conllevan por parte de la Compañía y/o sus subsidiarias podría tener un efecto adverso en nuestros negocios, situación financiera o resultados de operación.

La Suprema Corte de Justicia de la Nación resolvió que los jueces mexicanos tienen derecho a reducir las tasas de interés que consideren injustas, a su entera discreción.

En junio de 2014, la Suprema Corte de Justicia de la Nación emitió una jurisprudencia conforme a la cual los jueces mexicanos podrán determinar, de oficio, si las tasas de interés pactadas en un pagaré se considerada excesiva y abusiva, de tal forma que sea violatoria de los derechos humanos de una persona, y consecuentemente reducir dichas tasas de interés. Los elementos que deben ser analizados por el juez para determinar si una tasa de interés es excesiva y abusiva son: (i) el tipo de relación existente entre las partes; (ii) la calidad de los sujetos que intervienen en la suscripción del pagaré y si es que la actividad del acreedor se encuentra regulada; (iii) el destino o finalidad del crédito; (iv) el monto del crédito; (v) el plazo del crédito; (vi) la existencia de garantías para el pago del crédito; (vii) tasas de interés de las instituciones bancarias para operaciones similares a las que se analizan; (viii) la variación del índice inflacionario nacional durante la vida del adeudo; (ix) las condiciones del mercado; y (x) otras cuestiones que generen convicción en el juez respectivo. La naturaleza obligatoria de dicho criterio y la facultad discrecional que se otorga a los jueces en razón del mismo en los juicios que tengan como objeto nuestras cuentas y documentos por cobrar podría tener un afecto significativo adverso en las tasas de interés que cobra la Compañía y, por lo tanto, en sus resultados operativos y situación financiera.

Riesgos relacionados con las Acciones

El precio de mercado de las acciones de la Compañía podría ser volátil.

El precio de cotización de las Acciones de Unifin, podría fluctuar considerablemente y podría ser mayor o menor que el precio pagado por los inversionistas al momento de su adquisición, dependiendo de diversos factores, algunos de los cuales están fuera del control de Unifin y pueden no estar relacionados con su desempeño operativo. Dichas fluctuaciones podrían ocasionar que los

inversionistas pierdan parte o la totalidad de su inversión en Acciones de la Compañía. Los factores que podrían causar fluctuaciones en el precio de las Acciones de la Compañía incluyen, pero no están limitados, a los siguientes:

1. la percepción de los inversionistas sobre las perspectivas de la Compañía y las perspectivas de las líneas de negocio en las que opera, incluyendo el arrendamiento, factoraje y otras actividades de crédito;

2. diferencias entre los resultados financieros y operativos reales de la Compañía y los esperados por los inversionistas;

3. acciones adoptadas por el principal accionista de la Compañía relacionadas con la venta de sus Acciones o la percepción de que se pueden producir este tipo de transacciones, incluyendo como resultado de reestructuras corporativas o alianzas estratégicas;

4. decisiones del accionista principal de la Compañía en relación con las operaciones y negocio de la misma;

5. el desempeño operativo de empresas similares a la Compañía en México y en el extranjero;

6. un aumento en la competencia;

7. los actos realizados por los accionistas principales de la Compañía con respecto a la venta de sus Acciones, o las percepciones en el sentido de que éstos planean vender dichas acciones;

8. las percepciones acerca de la manera en que los administradores de la Compañía prestan sus servicios y desempeñan sus funciones;

9. comunicados por parte de la Compañía o sus competidores sobe importantes adquisiciones, desinversiones, alianzas estratégicas, asociaciones o compromisos de capital;

10. modificaciones en el régimen regulatorio aplicable a la Compañía o interpretación del mismo, en particular por lo que se refiere a requerimientos de capital o reservas;

11. condiciones económicas generales en México;

12. condiciones políticas y de mercado en México, Estados Unidos y otros países;

13. fluctuaciones en el tipo de cambio del peso frente al Dólar, en particular las depreciaciones del peso;

14. la contratación o salida de directivos relevantes de la Compañía;

15. adquisiciones realizadas por la Compañía y su capacidad de absorberla;

16. los resultados históricos de operación de la Compañía, así como los resultados trimestrales y anuales proyectados;

17. fluctuaciones en las ganancias de la Compañía, incluyendo sus resultados operativos trimestrales; y

18. fluctuaciones en los mercados de capitales en general.

Además, es posible que la Emisora emita Acciones adicionales en el futuro, o bien, el accionista principal podría vender su participación en la Emisora. Cualquiera de dichas emisiones o ventas o la perspectiva de que dichos sucesos puedan ocurrir, podrían

diluir los derechos económicos y de voto de los accionistas y dar lugar a una percepción negativa del mercado y, potencialmente, a una disminución en el precio de mercado de las Acciones de la Compañía.

La liquidez relativamente baja y la alta volatilidad del mercado de valores mexicano puede ocasionar que los precios de cotización y volúmenes de las Acciones de la Compañía fluctúen de manera significativa.

La BMV es una de las mayores bolsas de Latinoamérica en términos de capitalización de mercado de las compañías con acciones listadas en ella; sin embargo, continúa siendo relativamente poco líquida y volátil en comparación con otros grandes mercados de valores extranjeros. Aunque el público participa en la negociación de valores en la BMV, una parte sustancial de la actividad de negociación en la BMV se lleva a cabo por o en nombre de importantes inversionistas institucionales. El volumen de negociación de los valores emitidos por compañías de mercados emergentes, tales como las compañías mexicanas, tiende a ser menor que el volumen de negociación de valores emitidos por compañías en países más desarrollados. Estas características de mercado pueden limitar la capacidad de los tenedores de las Acciones para vender sus Acciones y también puede afectar adversamente el precio de las Acciones.

En el supuesto que analistas de valores o de la industria no publiquen sus investigaciones o reportes sobre el negocio de la Compañía, o bien, publiquen reportes negativos sobre el negocio, el precio de las Acciones y el volumen de cotización podrían disminuir.

El mercado para la cotización de las Acciones depende, en parte, de la investigación y los informes que publiquen analistas de valores o de la industria sobre la Compañía o su negocio. En caso que uno o más de los analistas que cubren a la Compañía publiquen información negativa, investigaciones inexactas o desfavorables acerca del negocio de la Compañía, el precio de las Acciones posiblemente disminuiría. En el supuesto que uno o más de estos analistas dejen de dar cobertura a la Compañía o no publiquen informes sobre la Compañía regularmente, la demanda de las Acciones podría disminuir, lo que ocasionaría que el precio de las Acciones y el volumen de cotización disminuyan.

La emisión de Acciones adicionales de la Emisora, o la percepción de que se producirán este tipo de operaciones, podría resultar en una dilución de la participación de los inversionistas en el capital social de la Emisora o en una disminución en el precio de mercado de las Acciones.

La Compañía podría requerir capital adicional en el futuro y, en caso de que no logre obtener financiamiento a través de deuda con fuentes públicas o privadas, o de que así lo decidan sus accionistas, podría emitir Acciones adicionales. La emisión de Acciones adicionales mediante oferta pública con el fin de captar capital no estará sujeta a un derecho de suscripción preferente para los accionistas y podría diluir el porcentaje de participación de los inversionistas, así como realizarse a un precio de suscripción distinto o menor al precio de cotización de las Acciones. Además de la dilución de los derechos económicos y de voto de los accionistas, cualquier emisión o venta de Acciones por parte del accionista principal o la perspectiva de que dichos sucesos puedan ocurrir, podría dar lugar a una percepción negativa del mercado y, potencialmente, a una disminución en el precio de mercado de las Acciones de la Compañía.

El decreto y pago de dividendos en favor de los accionistas de la Compañía está sujeto a la aprobación de su accionista principal.

El decreto y pago de dividendos y su importe por parte de la Compañía en favor de sus accionistas está sujeto a la recomendación del Consejo de Administración y a la aprobación de la asamblea general de accionistas. En tanto el accionista principal de la Compañía continúe siendo el propietario de la mayoría de las Acciones, tendrá la facultad de designar a la mayoría de los miembros del Consejo de Administración y de determinar el decreto de dividendos y el importe de los mismos. Además, el pago de dividendos está sujeto a la existencia de utilidades, a la absorción de pérdidas de ejercicios anteriores y a que los estados financieros del ejercicio que correspondan hayan sido aprobados. No obstante que la Compañía ha decretado y pagado dividendos en el pasado, no

puede garantizar que será capaz de pagar dividendos, ni puede garantizar que sus accionistas aprueben una política de dividendos a propuesta de su Consejo de Administración, que su Consejo de Administración presentará dicha propuesta o los términos de la misma.

Adicionalmente, las Notas Internacionales contienen ciertas limitaciones y restricciones en cuanto al pago de dividendos, entre otros, y los créditos y financiamientos que la Compañía llegue a contraer en el futuro podría imponer restricciones relativas a dicho pago de dividendos.

Los Estatutos Sociales de la Compañía contienen ciertas restricciones en cuanto a la adquisición y transmisión de las Acciones.

La LMV y los Estatutos Sociales de la Compañía establecen ciertos requisitos, opciones y restricciones en relación con la adquisición y transmisión de las Acciones. Conforme a los estatutos de la Compañía y sujeto a ciertas excepciones (incluyendo la adquisición o transmisión de acciones entre los actuales accionistas de control de la Compañía), se requiere autorización del Consejo de Administración de la Compañía para que cualquier persona o grupo de personas vinculadas adquiera, en una o varias operaciones, una tenencia accionaria igual o mayor al 10.0% del capital social o múltiplos de dicho porcentaje o celebre convenios por los que acuerden votar conjuntamente acciones en ese porcentaje, y la Compañía no permitirá el ejercicio de los derechos corporativos de las Acciones cuya adquisición, requiriéndolo, no haya sido autorizada por el Consejo de Administración. El Consejo de Administración deberá otorgar o negar dicha autorización dentro de un plazo de tres meses contados a partir de la fecha en que el Presidente del Consejo de Administración reciba la solicitud de autorización de adquisición correspondiente, o de la fecha en que reciba la información adicional que el Consejo de Administración hubiere requerido, en su caso. En caso de que la adquisición de Acciones o el convenio de voto aprobado resulte en la adquisición de Acciones o derechos de voto respecto 30.0% o más de las acciones en circulación de la Compañía, los accionistas adquirentes deberán realizar una oferta de compra del 100.0% de las acciones representativas del capital de la Compañía, de conformidad con lo establecido en los estatutos sociales. Estas restricciones podrán tener un impacto en la liquidez de las acciones o desinhibir una oferta pública de compra o afectar el precio de la acción de la Compañía como consecuencia de las limitaciones a un cambio de control.

Los accionistas no tendrán el derecho de preferencia para suscribir y pagar aumentos de capital decretados por la Asamblea de Accionistas, salvo que así lo acuerde la propia Asamblea.

De conformidad con lo establecido en los estatutos sociales de la Compañía, en caso de aumento de capital mediante nuevas aportaciones, los accionistas no tendrán el derecho de suscripción preferente previsto en el artículo 132 de la Ley General de Sociedad Mercantiles ni ningún otro derecho similar, para suscribir las acciones que se emitan para representar dicho aumento, salvo que la Asamblea General de Accionistas que apruebe el aumento decida otorgar dicho derecho de suscripción preferente, debiendo asimismo determinar los términos en los que será otorgado, incluyendo el precio y plazo de suscripción. En caso de que la Asamblea General de Accionistas decida no otorgar el derecho de suscripción preferente antes mencionado y las acciones que se emitan para representar dicho aumento sean ofrecidas a cualquier tercero, los accionistas de la Compañía sufrirán una dilución en su participación en el capital social.

Un posible incumplimiento de los requisitos aplicables a una empresa listada en la BMV podría provocar la cancelación de dicho listado y de la inscripción de sus acciones en el RNV.

Como empresa cuyas acciones se encuentran listadas en la BMV, la Compañía será sujeto de diversos requisitos, entre ellos, los de entrega de información periódica de y el mantenimiento de ciertos requisitos mínimos de bursatilidad a fin de mantener dicho listado en el mercado bursátil. En caso de que la Compañía deje de incumplir sus obligaciones como empresa pública o los requisitos mínimos para continuar listada en la BMV, la Compañía podría ser objeto de la cancelación del listado de sus acciones de dicha BMV así como de cancelación de las mismas en el RNV o bien estar sujeta a multas, sanciones y/u otras acciones administrativas o

regulatorias. El desliste de las acciones de la Compañía en la BMV podría tener un efecto significativo adverso en la liquidez y precio de las mismas.

La Compañía destina una porción significativa de recursos económicos y humanos para cumplir con los requerimientos aplicables a las empresas públicas.

Como empresa pública, la Compañía incurre en importantes gastos legales, contables y otros gastos que no incurría como compañía privada, incluyendo los costos relacionados con los requerimientos de entrega y revelación de información aplicables a las empresas públicas. Los gastos en los que incurren las empresas públicas en relación con sus obligaciones de entrega de información y el mantenimiento de su estructura de gobierno corporativo han ido en aumento. La Compañía considera que la regulación en dicha materia representa un incremento en los costos legales y financieros de la misma y podría causar que sus actuales procesos de administrativos y de operación sufran ciertos retrasos o ineficiencias, durante el plazo en que la Compañía implemente eficientemente las nuevas regulaciones que le son aplicables. Estas leyes y regulaciones también podrían hacer más difícil o costoso obtener ciertos tipos de seguros, incluyendo seguros de responsabilidad de directores y funcionarios, y la Compañía podría verse obligada a aceptar una reducción en el límite de la póliza y cobertura o incurrir en costos sustancialmente más altos para obtener la misma o una cobertura similar. Estas leyes y regulaciones adicionalmente podrían hacer más difícil para la Compañía atraer y retener a personas calificadas para formar parte del Consejo de Administración, comités o funcionarios de alto nivel y puede desviar la atención de la administración. Además, si la Compañía no es capaz de cumplir con sus obligaciones como empresa pública, el registro de las Acciones podría ser cancelado y la Compañía podría ser sujeta de multas, sanciones y otras medidas y, potencialmente, litigios civiles.

Los Estatutos Sociales de la Emisora, de conformidad con la legislación mexicana, restringen la capacidad de los accionistas extranjeros para invocar la protección de sus gobiernos en relación con sus derechos como accionistas.

De conformidad con la legislación mexicana, los Estatutos Sociales de la Emisora establecen que los accionistas extranjeros se considerarán mexicanos para efectos de las Acciones de las que sean titulares, y se considerará que han convenido en no invocar la protección de sus gobiernos en ciertas circunstancias. Según esta disposición, se considera que un accionista extranjero ha convenido en abstenerse de invocar la protección de su propio gobierno solicitándole la interposición de una reclamación diplomática en contra del gobierno mexicano con respecto a sus derechos como accionista de la Compañía, pero no se entenderá que haya renunciado a cualquier otro derecho que pueda tener, incluyendo cualquier derecho bajo las leyes en materia de valores de los Estados Unidos, con respecto a su inversión en el capital de Unifin. En el supuesto de que un inversionista extranjero invoque dicha protección gubernamental en violación de este acuerdo, las Acciones de su propiedad se perderán en beneficio14 del gobierno mexicano

Otros Valores:

Notas Internacionales

El 10 de mayo de 2017, la Compañía emitió las Notas Internacionales 2025, por un monto total de US$450.0 millones de dólares, o $8,492.7 millones de pesos. Las Notas Internacionales 2025 vencen el 15 de enero de 2025 y devengan intereses a una tasa anual del 7.000%. Las Notas Internacionales 2025 están listadas en la Bolsa de Valores de Luxemburgo.

El 24 de enero de 2018, la Compañía emitió el Bono Perpetuo por un monto total de US$250 millones de dólares, o $4,699.5 millones de pesos. El Bono Perpetuo no cuenta con fecha de pago de principal determinada ya que constituye un instrumento de deuda perpetua, pero el mismo podrá ser amortizado en su totalidad, más no en parte, a discreción de la Compañía en el séptimo aniversario de su emisión y, subsecuentemente, en cada quinto aniversario a partir del séptimo aniversario de su emisión. El Bono Perpetuo tiene una tasa de interés anual durante los primeros siete años a partir de su fecha de emisión de 8.875%. El Bono Perpetuo está listado en la Bolsa de Valores de Luxemburgo.

El 8 de febrero de 2018, la Compañía emitió las Notas Internacionales 2026, por un monto total de US$300.0 millones de dólares, o $5,661.8 millones de pesos, a un precio de descuento de 99.258%. Las Notas Internacionales 2026 vencen el 12 de febrero de 2026 y devengan intereses a una tasa anual del 7.375%. Las Notas Internacionales 2026 están listadas en la Bolsa de Valores de Luxemburgo.

El 11 de julio de 2019, la Compañía emitió las Notas Internaciones 2028 por un monto total de US$450 millones de dólares, de conformidad con la Regla 144A (*Rule 144A*) y la Regulación S (*Regulation S*) de la Ley de Valores de 1933 (*Securities Act of 1933*) de los Estados Unidos de América. Las Notas Internacionales 2028 vencen el 27 de enero de 2028 y devengan intereses a una tasa anual del 8.375%.

El 8 de agosto de 2019, la Compañía emitió las Notas Internaciones 2022 por un monto total de US$200 millones de dólares, de conformidad con la Regla 144A (*Rule 144A*) y la Regulación S (*Regulation S*) de la Ley de Valores de 1933 (*Securities Act of 1933*) de los Estados Unidos de América. Las Notas Internacionales 2022 vencen el 12 de agosto de 2022 y devengan intereses a una tasa anual del 7.000%.

El 3 de junio de 2019, la Compañía, conjuntamente con Unifin Autos y Unifin Credit, celebró diversas actas de emisión complementarias (*supplemental indentures*) a las actas de emisión (*indentures*) que regulan cada una de las series de las Notas Internacionales 2023, las Notas Internacionales 2025 las Notas Internacionales 2026 mediante las cuales se realizaron ciertas modificaciones a los términos de dichos Bonos Internacionales, incluyendo aquellos términos y condiciones relativos a la capacidad de la Compañía para incurrir en deuda adicional y limitan la habilidad para realizar ciertos pagos o distribuciones, con la finalidad de alinear las disposiciones contenidas en las actas de emisión correspondientes a la adopción de las NIIF para la preparación auditoría de nuestros estados financieros consolidados, a nuestros competidores y a los estándares del mercado.

El 28 de enero de 2021, la Compañía emitió las Notas Internaciones 2029 por un monto total de US$400 millones de dólares, de conformidad con la Regla 144A (*Rule 144A*) y la Regulación S (*Regulation S*) de la Ley de Valores de 1933 (*Securities Act of 1933*) de los Estados Unidos de América. Las Notas Internacionales 2029 vencen el 28 de enero de 2029 y devengan intereses a una tasa anual del 9.875%.

Asimismo, con fecha 19 de febrero de 2021 concluyó y se llevó a cabo la consumación de la oferta de intercambio iniciada por la Compañía, conforme a la cual, la Emisora ofreció intercambiar las Notas Internacionales 2022, las Notas 2023 y las Notas 2025 en circulación, por una cantidad total de principal de hasta US$200.00 millones de dólares, por Notas Internacionales 2029 adicionales.

Derivado de la consumación y liquidación de la Oferta de Intercambio, la Emisora llevó a cabo la emisión y entrega de Notas Internacionales 2029 adicionales considerados dentro de las Notas Internacionales 2029, por un monto principal de US$126,095,000.00 dólares y US$1,538,000.00 dólares, de conformidad con la primera y segunda acta de emisión suplementales (*supplemental indentures*) de fechas 4 de febrero de 2021 y 19 de febrero de 2021, suscritas por la Emisora.

Considerando el monto principal en circulación de las Notas Internacionales 2029 emitidas por la Compañía el 28 de enero de 2021 y el monto principal en circulación de las Notas Internacionales 2029 adicionales emitidas y entregadas como parte de la oferta de intercambio antes mencionada, el monto total de principal de los valores deuda en la forma de bonos (*Senior Notes*) con una tasa de interés 9.875% y con vencimiento en 2029 asciende a US$527,633,000.00 dólares.

Como resultado de la consumación y liquidación de la oferta de intercambio, la Compañía aceptó para intercambio (i) un monto principal de US$79,968,000.00 dólares de las Notas Internacionales 2023; y (ii) un monto principal de US$50,025,000.00 dólares de las Notas Internacionales 2025, en cada caso, válidamente ofrecidas dentro de la oferta de intercambio. En virtud de lo anterior, como resultado del intercambio de las Notas Internacionales 2023 y las Notas Internacionales 2025, por los montos antes señalados dentro de la oferta de intercambio, el monto principal en circulación de las Notas Internacionales 2023 y las Notas Internacionales 2025 a la fecha del presente Reporte Anual fecha asciende a US$318,053,000.00 dólares y a US$394,225,000.00 millones, respectivamente.

CEBURES

El 23 de febrero de 2022, la CNBV mediante oficio número 153/2622/2022, autorizó la oferta pública de Certificados Bursátiles Fiduciarios ordinarios emitidos a tasa variable con la clave de pizarra “UNIFIN 00122” al amparo del Programa correspondiente por un monto de hasta $3,000,000 y vencerán en febrero de 2023.

Clave de Pizarra	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Monto emitido en millones de Pesos
UNIFIN 00122	24 de febrero de 2022	24 de febrero de 2023	$3,000

Obligaciones de Entrega de Información

La emisión de CEBURES establece para la Emisora las siguientes obligaciones de divulgación y entrega de información:

(a) Entregar a la CNBV y a la BMV en forma trimestral, en las fechas que señale el Artículo 33 de la Circular de Emisoras o cualquier otra disposición aplicable o que la sustituya, un ejemplar completo de los estados financieros consolidados internos de la Emisora de cada trimestre, incluyendo balance general, estado de resultados y estado de cambios en la situación financiera, los cuales deberán firmarse por el Director Ejecutivo de Administración y Finanzas de la Emisora.

(b) Entregar a la CNBV y a la BMV en forma anual, en las fechas que señale el Artículo 33 de la Circular de Emisoras o cualquier otra disposición aplicable o que la sustituya, un ejemplar completo de los estados financieros consolidados anuales de la Emisora, incluyendo balance general, estado de resultados y estado de cambios en la situación financiera preparados y dictaminados por los auditores externos de la Emisora.

(c) Cumplir con todos los requerimientos de presentación o divulgación de información a que esté obligada la Emisora en términos de la LMV y la Circular de Emisoras, en el entendido que la Emisora deberá entregar al Representante Común cualquier reporte, estado financiero o comunicación que entregue a la CNBV o a la BMV dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a dicha entrega.

Durante los últimos tres ejercicios y a la fecha del presente Reporte Anual, la Compañía ha cumplido en forma oportuna y completa con su obligación de proporcionar a la CNBV, a la Bolsa y al público inversionista la información financiera, económica, contable, jurídica y administrativa requerida por la Circular Única de Emisoras.

En relación con las Notas Internacionales, la Emisora no tenía requerimientos de divulgación y entrega de información adicionales a los aplicables por la emisión de CEBURES, toda vez que cumpliera con la divulgación y entrega de información requerida por la Circular Única de Emisoras mientras dichas Notas Internacionales estuvieron vigentes.

Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:

A la fecha del presente Reporte Anual, la Compañía no ha realizado cambio alguno a los derechos de los valores inscritos en el RNV.

Destino de los fondos, en su caso:

Los recursos obtenidos por cada una de las emisiones de CEBURES se han aplicado para los fines señalados en los documentos de la emisión correspondientes.

Por su parte, los recursos obtenidos en la Oferta Pública Inicial tuvieron como objetivo fortalecer la estructura de capital de la Compañía y apoyar el crecimiento de la Emisora.

Los recursos obtenidos por cada una de las emisiones de las Notas Internacionales se han aplicado para los fines señalados en el prospecto de colocación respectivo.

Los recursos obtenidos en el aumento de capital aprobado por la Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 5 de junio de 2020 tuvieron como objetivo fortalecer la estructura de capital de la Compañía y apoyar el crecimiento de la Emisora.

Documentos de carácter público:

Toda la información pública relacionada con la Compañía, podrá ser consultada por los inversionistas o el público en general a través de la BMV, en sus oficinas o en su página en Internet: www.bmv.com.mx

Adicionalmente, puede consultar la página de la Compañía en Internet: www.unifin.com.mx

Asimismo, y a solicitud del inversionista se otorgarán copias de dichos documentos, refiriéndose a la Lic. Mariana Rojo en las oficinas de la Emisora ubicadas en Presidente Masaryk No. 111, Piso 5 Col. Polanco V Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México, C.P. 11560 con número telefónico 5249-5800 y/o al correo electrónico unifin_ri@unifin.com.mx.

[417000-N] La emisora

Historia y desarrollo de la emisora:

Unifin es una sociedad anónima bursátil de capital variable y se rige por la Ley General de Sociedades Mercantiles, la Ley del Mercado de Valores, las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores, incluyendo sin limitar, la Circular Única de Emisoras y la Circular de Servicios de Auditoría, la legislación común aplicable y sus estatutos sociales.

Unifin se constituyó en 1993 bajo la denominación Arrendadora Axis, S.A. de C.V. En 1996, cambió su denominación a Arrendadora Unifin, S.A. de C.V. Mediante acuerdo de la Asamblea de Accionistas celebrada el 27 de septiembre de 2006, se llevó a cabo una reforma de estatutos para transformar la Compañía a una SOFOM, E.N.R. En el año de 2007, nuevamente modificó su denominación a la de "Unifin Financiera", S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R. Posteriormente, mediante resoluciones unánimes adoptadas por los accionistas de la Emisora de fecha 1 de octubre de 2009, la Compañía se transformó en una *sociedad anónima promotora de inversión*, regulada por las disposiciones aplicables de la LMV, la LGSM y la LGOAAC, adoptando la denominación de "Unifin Financiera", S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.N.R. De conformidad con los acuerdos adoptados por la Asamblea de Accionistas, de fecha 26 de febrero de 2015, la Asamblea de Accionistas de fecha 13 de abril de 2015 y las resoluciones unánimes adoptadas por la totalidad de los accionistas fuera de Asamblea el 7 de mayo de 2015, la Compañía adoptó la modalidad de Sociedad Anónima Bursátil, Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad no Regulada, reformó en su totalidad sus estatutos sociales y modificó su denominación social la de "Unifin Financiera", S.A.B. de C.V., SOFOM, E.N.R. Finalmente, de conformidad con los acuerdos adoptados por la Asamblea Anual 2019, se aprobó modificar el régimen de la Compañía de una Sociedad Anónima Bursátil de Capital Variable, Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada, a una Sociedad Anónima Bursátil de Capital Variable y modificar en su totalidad sus estatutos sociales. La Compañía tiene una duración indefinida.

En el año 2000, la Compañía inició un proceso de adopción de políticas de control interno y administración, así como de estándares de gobierno corporativo, que involucraron cambios importantes dentro de la misma, incluyendo la contratación de nuevo personal, cambio de auditores externos, inversiones significativas en tecnología de la información, mejora de procesos internos y la incorporación de consejeros independientes con amplia experiencia en el sector financiero. Los conjuntos de estos cambios permitieron a la Compañía el acceso a nuevas fuentes de financiamiento a través de la BMV, además de otros financiamientos otorgados por parte de instituciones financieras nacionales y extranjeras.

El 22 de octubre de 2009, se constituyó Unifin Credit, bajo la denominación de Unifin Factoring, S.A. de C.V., SOFOM, ENR, cuya actividad principal es el otorgamiento de créditos y operaciones de factoraje. Mediante acuerdo de la Asamblea de Accionistas de dicha sociedad celebrada el 18 de octubre de 2011, se modificó su denominación por la actual de "Unifin Credit", S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R.

El 3 de noviembre de 2009, Unifin llevó a cabo la compraventa del 99.99% de las acciones de Unifin Autos, compañía constituida el 31 de noviembre de 2003, que tiene como objeto principal la compraventa de vehículos y otros activos objeto de las operaciones de arrendamiento de la Compañía.

En 2009, Promecap, S.A. de C.V., y Análisis y Ejecución de Proyectos San Luis, S.A. de C.V., adquirieron mediante suscripción de acciones, el 20% del capital social de la Compañía.

Mediante acuerdo de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 13 de abril de 2015, se aprobó la fusión de la Compañía con Unifin Capital, accionista principal de la Compañía. La Compañía en calidad de entidad fusionante; y de

conformidad con la Ley General de Sociedades Mercantiles y los términos y condiciones establecidos en el acuerdo de fusión entre las partes, asumió todos los derechos y obligaciones de Unifin Capital a partir de esa fecha. Las acciones de la Compañía no sufrieron ningún cambio después de la fusión.

El 27 de mayo de 2015, la Compañía llevó a cabo la Oferta Pública Inicial, consistente en una oferta primaria y secundaria de acciones a través de la BMV y una oferta privada primaria y secundaria de conformidad con la regla 144 Ay la Regulación S de la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos de América y la normatividad aplicable de los países en que dicha oferta fue realizada por un monto total de $3,606.4 millones de pesos, integrada en un 50% la porción primaria de la oferta y 50% por la porción secundaria de la oferta, incluyendo las opciones de sobreasignación, las cuales representaron 15% de la oferta total. Como consecuencia de la Oferta Pública Inicial, a partir del 22 de mayo de 2015, la Compañía comenzó sus actividades como participante en la BMV, al cotizar acciones a partir de esa fecha.

Por acuerdo de la Asamblea Anual 2019 se aprobó, entre otros asuntos, (i) modificar el régimen de la Compañía de una Sociedad Anónima Bursátil de Capital Variable, Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada, a una Sociedad Anónima Bursátil de Capital Variable, para regirse en términos de la Ley General de Sociedades Mercantiles, la Ley del Mercado de Valores y los estatutos sociales de la Sociedad; (ii) modificar en su totalidad sus estatutos sociales; (iii) autorizar a la Compañía para solicitar la cancelación del registro de la Compañía como Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada, ante la CONDUSEF, de conformidad con lo previsto en el artículo 87-K, inciso (b) de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito y la fracción IV de la disposición vigésima cuarta de las Disposiciones de Carácter General para el Registro de Prestadores de Servicios Financieros emitidas por la CONDUSEF y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 7 de octubre de 2014

A través de Fundación Unifin, A.C., una asociación civil constituida en 2008, la Compañía realiza donaciones en favor de diversas organizaciones no lucrativas en México a fin de apoyar la educación, la salud, a personas con discapacidades físicas y de aprendizaje, así como diversas organizaciones que tienen como objetivo impulsar el desarrollo de la sociedad mexicana.

La Compañía durante el ejercicio 2021 y 2020 realizó algunas inversiones descritas en la nota 2 c de los estados financieros dictaminados al 31 de diciembre de 2021 adjuntos a este reporte. Por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2019, la Compañía no ha realizado inversiones relevantes, incluyendo en el capital social de otras sociedades. ni se han realizado ofertas públicas de adquisición respecto de las acciones de la Compañía, ni Unifin ha realizado ofertas para tomar el control de otras compañías en dicho periodo.

La Compañía no ha realizado ofertas públicas de adquisición respecto de las acciones de la Compañía ni ha realizado ofertas públicas para tomar el control de otras compañías en los últimos tres años.

Las oficinas principales de la Compañía están ubicadas en Presidente Masaryk 111, Piso 5, Polanco V Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11560 México, Ciudad de México, y su teléfono es +52 (55) 5249 5800. La dirección de la página de internet de la Compañía es www.unifin.com.mx. La información contenida en la página de internet de la Compañía no forma parte del presente Reporte Anual, ni está incorporada por referencia al presente Reporte Anual.

Descripción del negocio:

Ver Sección “Actividad Principal” del presente Reporte Anual.

Actividad Principal:

Unifin es una sociedad anónima bursátil de capital variable, empresa líder en el mercado de arrendamiento, enfocada en tres líneas de negocio: arrendamiento puro, factoraje y crédito automotriz y otros créditos comerciales. A través de su principal línea de negocio, el arrendamiento puro, Unifin otorga arrendamientos para todo tipo de activos productivos, incluyendo maquinaria y equipo, vehículos de transporte y otros activos utilizados en industrias diversas. 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. Dentro de su línea de negocios de crédito comercial, la Compañía mantiene un área de financiamientos estructurados que proporciona soluciones financieras a la medida de sus clientes, tanto de arrendamiento como de crédito, o una combinación de ambas. A través de UniClick®, una plataforma digital diseñada por la Compañía, la Compañía otorga créditos para la adquisición de vehículos nuevos o usados, crédito simple para financiar capital de trabajo y la adquisición de otros bienes de capital, así como créditos a PyMEs para cubrir necesidades específicas de liquidez y capital de trabajo a corto plazo.

Unifin se especializa en el sector de la mediana empresa, el cual se encuentra sustancialmente desatendido por el sector bancario, no obstante que representa la mayor parte de la actividad económica mexicana, y que cuenta con un crecimiento y potencial de expansión atractivo.

A la fecha de presentación de este Reporte Anual y en relación con los principales productos de la Compañía originados durante el 2021 se menciona lo siguiente, el monto por operación de arrendamiento de la Compañía oscila generalmente entre $100 mil y $150 millones de pesos, con un promedio de $10.7 millones de pesos, con vencimientos entre 12 y 60 meses generalmente, y con un promedio de 45 meses. El retorno de las operaciones es de entre 25% y 35%. Las operaciones de factoraje son realizadas por montos entre $500 mil pesos y $50 millones de pesos, con un promedio de $3.6 millones, con vencimientos entre 15 a 180 días, siendo el promedio de 66 días y con tasas de interés entre TIIE más 14.5% y TIIE más 19.5%. Dentro de los productos de crédito de la Compañía, los créditos automotrices van de $150 mil pesos hasta el 80% del valor del vehículo financiado, con vencimientos entre 6 y 60 meses, con un promedio de 40 meses, y una tasa de interés fija entre 17.5% y 20.5%.

Al 31 de diciembre de 2021, el portafolio de arrendamiento, factoraje financiero y crédito automotriz y otros créditos de Unifin, representó 68.15%, 1.44% y 31.52%, respectivamente, del total de las Cuentas y documentos por cobrar de la Compañía.

La Compañía ha experimentado un crecimiento significativo, combinado con altos niveles de rentabilidad y bajas tasas de cartera vencida total. Durante el periodo de 2019 a 2021, la cartera de crédito total de la Compañía creció a una tasa anual promedio de 21.5%, con un ROAE promedio de 14.0% durante dicho periodo y de 11.4% para el periodo 2021. La cartera de crédito total al 31 de diciembre de 2021 aumentó en $8,714 millones de pesos o 13.4%, en comparación con el saldo al 31 de diciembre de 2020. La

cartera vencida total al 31 de diciembre de 2021 fue de 4.2%. La Compañía considera que dicho crecimiento se atribuye a diversos factores, incluyendo su cobertura geográfica y amplia red de distribución integrada por sus oficinas principales en la Ciudad de México y 23 oficinas regionales, su conocimiento del mercado y operativo (know-how), su enfoque al desarrollo e innovación de productos para satisfacer las necesidades de capital de sus clientes, (incluyendo innovación en el desarrollo y comercialización de productos financieros a través de medios digitales), la lealtad generada por el servicio personalizado al cliente y sus procesos eficientes tanto de originación, cobranza y administración de riesgos. La calidad de nuestros activos es el resultado de un proceso de originación altamente experimentado, el cual ha sido cuidadosamente desarrollado y mejorado a través de los años, demostrando la calidad y mejora de nuestros procesos internos, aparejado a una estrategia balanceada de diversificación a lo largo de diversos estados de la República Mexicana que han presentado niveles de crecimiento económico superiores al promedio nacional.

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

Al 31 de diciembre de 2019, 2020 y 2021, los activos totales de la Compañía ascendían a $78,780.3 millones (US$ 3,840.3 millones), $85,459.7 millones (US$ 4,286.9 millones) y $ 95,115,5 millones (US$ 4,636.3) millones), respectivamente. En los ejercicios concluidos el 31 de diciembre de 2019, 2020 y 2021, la Compañía tuvo una utilidad neta de $1,949.0 millones (US$ 97.8.0 millones), $1,364.0 millones (US$ 68.4 millones) y $ 1,494.9 millones (US$ 72.9 millones), respectivamente. Asimismo, en los ejercicios concluidos el 31 de diciembre de 2019, 2020 y 2021, la Compañía tuvo una utilidad antes de resultados de compañías asociadas de $2,369.4 millones (US$ 118.9 millones), $1,750.6 millones (US$ 87.8 millones) $ 1,751.0 millones (US$ 85.4 millones), respectivamente. Al 31 de diciembre de 2021, las Cuentas y documentos por cobrar, neto fue de $ 71,214.6 millones (US$ 3,471.2 millones) y, a dicha fecha, la Compañía registró un capital contable de $ 12,859.2 millones (US$ 626.8 millones).

A continuación, se presenta un resumen de la información financiera por 2019, 2020 y 2021:

	Al 31 de diciembre de		
	2019	**2020**	**2021**
Estado de Situación Financiera Consolidado			
Total activo	78,780.3	85,459.7	95,115.5
Total pasivo	67,881.1	72,151.4	82,256.3
Total capital contable	10,899.2	13,308.3	12,859.2

	Periodo concluido al 31 de diciembre de		
	2019	**2020**	**2021**
	(Millones de pesos excepto la utilidad por acción)		
Estado de resultados			
Margen bruto	3,388.7	2,632.0	3,247.9
Resultado antes de resultados de compañías asociadas	2,369.4	1,750.6	1,751.0
Resultado antes de impuestos a la utilidad	2,403.0	1,788.4	1,862.6
Resultado Neto Consolidado	1,949.0	1,364.0	1,494.9
Utilidad por acción	5.97	3.77	3.29

La información financiera mostrada en este Reporte Anual por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019 se obtuvo de los Estados Financieros Consolidados Dictaminados incorporados en el presente Reporte Anual.

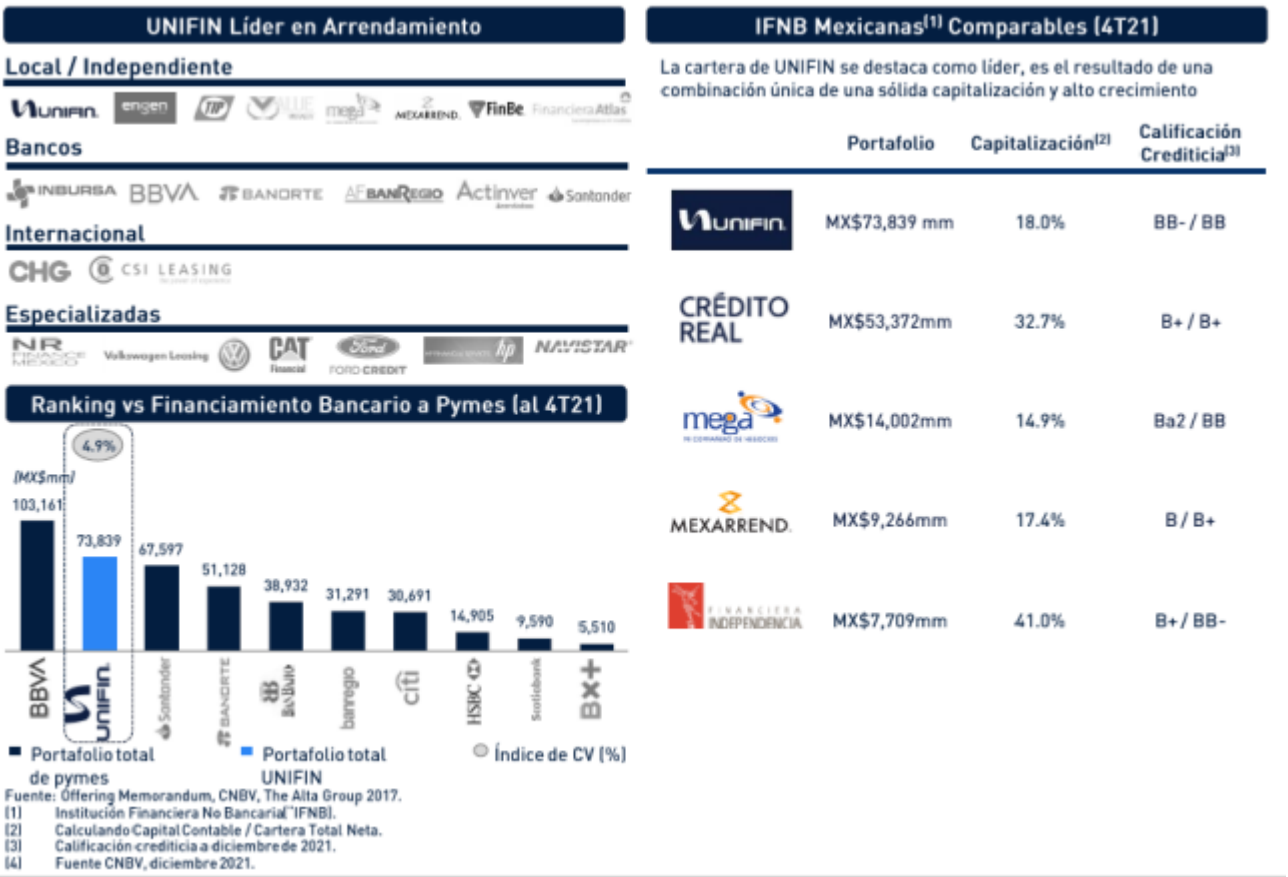
Entorno Competitivo

Baja penetración del crédito a nivel nacional

El potencial de crecimiento de la industria financiera en México está soportado por la baja penetración del crédito, en comparación con otros países de la región. Conforme a la última información publicada por organismos regulatorios por cada país, al 31 de diciembre de 2017, la demanda no atendida de las PyMEs fue 86% en México, en comparación con 75% en Chile, 71% en Brasil y 67% en Colombia, lo cual representa una oportunidad de crecimiento y absorción de esta demanda para las instituciones de crédito y empresas dedicadas a este sector.

Mercado de arrendamiento en México

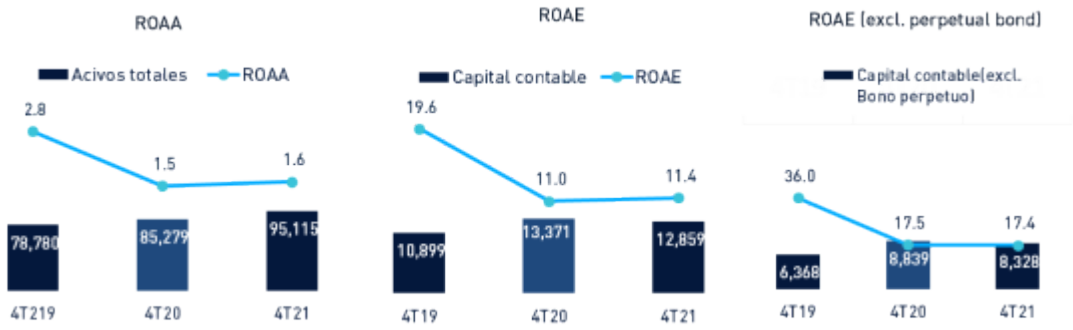
La industria del arrendamiento en México se encuentra altamente fragmentada entre pocos actores con una participación significativa. Los principales competidores de la Compañía son los siguientes:



Ventajas Competitivas

La Compañía considera como sus principales fortalezas las que se describen a continuación, mismas que le otorgan una ventaja respecto de sus competidores y le permiten incrementar su participación de mercado en las industrias de arrendamiento, factoraje financiero, crédito automotriz y otros créditos en México:

- ***Empresa Líder en la Industria de Arrendamiento en México***. La Compañía considera que continúa siendo la arrendadora independiente (no bancaria) líder en América Latina. La Compañía considera que su crecimiento histórico y penetración en el mercado se debe fundamentalmente a su innovador modelo de negocios principalmente enfocado al constante desarrollo e innovación de productos y soluciones financieras para satisfacer las necesidades de sus clientes; la prestación de un servicio personalizado y de alta calidad; la generación de demanda a través de esfuerzos de venta soportados por su amplia red de distribución y estrategias de mercado dirigidas al sector de la mediana empresa y personas físicas con actividad empresarial; y la implementación de procesos y políticas eficientes para la originación de créditos y administración de riesgos, a su vez soportados por avanzados sistemas de tecnología de la información. Con base en dicho modelo de negocios, en el periodo de tres años comprendido del año 2019 al 2021, la Compañía ha incrementado sus operaciones de arrendamiento, factoraje financiero y crédito, a una tasa de crecimiento anual promedio de 12.2%. Durante dicho periodo, la Compañía ha tenido un ROAE promedio de 14.0 %. Adicionalmente, como se muestra en las gráficas siguientes, la Compañía ha superado constantemente el desempeño del sistema bancario mexicano en términos de crecimiento anual compuesto, cartera vencida, eficiencia y rentabilidad.



- ***Sólida Estructura Comercial y una Plataforma Nacional en Expansión***. La Compañía cuenta con una sólida estructura comercial conformada por una fuerza de ventas altamente capacitada y especializada, así como una amplia red de distribución integrada por sus oficinas principales en la Ciudad de México y 18 oficinas regionales ubicadas a lo largo de la República Mexicana. Nuestras oficinas regionales están ubicadas en las zonas geográficas de mayor crecimiento en México y dicha presencia local permite a la Compañía obtener un detallado conocimiento de las necesidades del mercado específico, para ofrecer su portafolio de productos a un gran número de clientes potenciales. Los estados de la República Mexicana en los que la Compañía tiene presencia representan el 80.5% del PIB de acuerdo con la última información disponible publicada por el INEGI. La Compañía constantemente desarrolla planes estratégicos de negocios, incluyendo campañas publicitarias y de mercadotecnia, análisis de mercados e industrias, análisis del comportamiento histórico de las Cuentas y documentos por cobrar de clientes de la Compañía, e integración de un equipo de ventas especializado por industrias y productos, con el fin de que los esfuerzos de venta de la Compañía se dirijan a clientes potenciales y mercados con atractivas expectativas de crecimiento, identificados a través de dichas estrategias. Adicionalmente, la Compañía ha desarrollado ciertas estrategias de negocio (incluyendo campañas de publicidad y mercadotecnia, análisis de industrias y mercados, análisis histórico de cartera y la integración de equipos de ventas para industrias y mercados específicos) con el objetivo de orientar sus esfuerzos de ventas a clientes de alto potencial y mercados que presentan oportunidades de crecimiento atractivas, según sean identificados gracias a las estrategias de negocio antes mencionadas, lo que nos ha permitido generar información de mercado relevante que nos distingue de nuestros competidores.. A pesar de la expansión de su estructura comercial y fuerza de ventas, Unifin ha sido capaz de mantener altos niveles de eficiencia operativa, soportada por atractivos márgenes.

(1) El índice de eficiencia se determina de la sumatoria de servicios administrativos, honorarios, legales y profesionales, depreciación y otros gastos administrativos entre la suma del margen bruto, comisión bancarias y honorarios.

- ***Proceso Eficiente de Originación de Créditos, Soportado por Políticas Integrales de Administración de Riesgos.*** Derivado de su amplia experiencia, la Compañía ha reducido significativamente el tiempo de respuesta en su proceso de aprobación de créditos, manteniendo a su vez altos estándares en la evaluación de riesgo crediticio, lo cual se ve reflejado en la calidad de sus Cuentas y documentos por cobrar. La Compañía ha implementado procesos administrativos estandarizados que, conjuntamente con su plataforma de información tecnológica, le permiten optimizar los requisitos de documentación relacionados con las solicitudes de arrendamiento y otros financiamientos y renovación de los mismos. El proceso de originación de créditos de la Compañía está conformado por tres pilares principales: (i) análisis de crédito basado en factores cualitativos y cuantitativos (16 scorecards); (ii) consulta del buró de crédito e incidencias legales; y (iii) referencias bancarias y comerciales de los clientes. Conforme al estricto proceso de originación que mantiene la Compañía, un resultado negativo en cualquiera de los aspectos antes mencionados, puede resultar en el rechazo de la solicitud del crédito. Al 31 de diciembre de 2021, el porcentaje de aceptación fue de aproximadamente 14 %, resultado de procesos de aceptación más rigurosos como consecuencia de la pandemia causada por el COVID-19. Adicionalmente, el proceso de originación está soportado por tres comités de crédito especializados, cuyas competencias se delimitan conforme al monto de los créditos analizados, y que tienen como objetivo mantener la calidad de las Cuentas y documentos por cobrar, así como agilizar los tiempos de respuesta. La Compañía también ha implementado un sistema de administración de riesgos prudente, conformado por políticas y procesos rigurosos, que le permite identificar el riesgo crediticio y de operación asociado con cada una de sus líneas de negocio y responder oportunamente a problemas potenciales. El sistema de administración de riesgos de la Compañía le permite, de igual forma, dar cumplimiento a los requerimientos internos y legales en materia de prevención de lavado de dinero y protección de datos personales. No obstante, el constante y rápido crecimiento de la Compañía y la reducción en sus tiempos de respuesta, a través de procesos y políticas estrictas y eficientes, la Compañía ha mantenido constantemente un portafolio de alta calidad, con una baja tasa de incumplimiento. Los rigurosos procesos de la Compañía le han permitido enfrentar los retos de la pandemia causada por el COVID-19 sin tener que realizar cambios sustanciales a su estrategia. Desde el inicio de la pandemia causada por el COVID-19, la Compañía adoptó una política de originación más prudente excluyendo ciertos sectores que considera han sido y continuarán siendo afectos por los efectos de dicha pandemia. Asimismo, la Compañía ha implementado políticas de aceptación más estrictas, considerando factores específicos relacionados con el COVID-19, tales como factores regionales, de industria o laborales.

- ***Desarrollo de Soluciones Financieras Innovadoras y Accesibles.*** La Compañía tiene la intención de seguir transformando el mercado financiero en México, mediante la oferta productos financieros que resulten convenientes y eficientes para nuestros clientes. En marzo de 2020, la Compañía lanzó Uniclick, una plataforma digital que tiene como objetivo convertirse en una herramienta líder en la presentación de nuevos productos y atracción de clientes en el sector PyME. Los clientes de Unifin y Uniclick han privilegiado el acceso a herramientas digitales que les permitan incrementar sus ventas e impulsar su crecimiento. Para desarrollar Uniclick, Unifin se unió con Google en una alianza estratégica y comercial para fomentar que dicha plataforma incremente su red de negocios afiliados y fortalecer el ecosistema financiero de las PyMEs que actualmente utilizan herramientas y soluciones tecnológicas. Las herramientas tecnológicas de Google le han permitido a la Compañía fortalecer sus

capacidades digitales y orientarlas a establecer relaciones sólidas y de largo plazo con sus clientes, incrementando su cartera con soluciones sofisticadas. Derivado de dicha alianza, nuestros clientes pagan a Google una tarifa en función del plan que elijan y que mejor se adecue a modelo de negocios. Gracias a esta alianza, Uniclick ha desarrollado sus capacidades de mercadotecnia digital e inteligencia artificial en conjunto con Google con el objetivo de atraer más clientes y reducir costos de originación. Con este trabajo en conjunto, Uniclick y Google han identificado una oportunidad de fomentar la transformación digital de las PyMEs mexicanas.

En julio de 2020, la Compañía anunció el lanzamiento de su acelerador digital, Acelerador Uniclick, una oferta única en México que ofrece a nuestros clientes una plataforma para sus procesos de digitalización, enfocada en fortalecer sus negocios. El Acelerador Uniclick fue desarrollado con el propósito de facilitar la incursión de las PyMEs al mundo digital, al proporcionarles conocimiento, herramientas y acceso a la experiencia que les ayude a alcanzar sus objetivos de negocio.

Al Acelerador Uniclick integra todas las herramientas digitales que les permitan a las PyMEs el mejorar el posicionamiento de su marca, la experiencia de sus clientes y el desarrollo de sus capacidades en mercadotecnia. El principal objetivo de este programa es empoderar a los negocios que tienen exclusivamente presencia física, utilizando un enfoque digital de una plataforma única (*one-stop shop*) que les permita desarrollar ventas en línea. La Compañía espera proporcionar a las PyMEs una mayor presencia digital, ampliar los alcances de sus negocios mediante la atracción de nuevos clientes a sus puntos de venta físicos. Asimismo, nuestros clientes tienen acceso exclusivo a la Academia Digital UNIFIN, la cual ofrece un programa holístico de entrenamiento digital con expertos de Google. El Acelerador Unifin es una plataforma que la Compañía ofrece exclusivamente a sus clientes, enfocado a empresas en todas las industrias. Nuestra alianza con Google ayuda a nuestros clientes a crecer sus negocios a través de guías detalladas relacionadas con la implementación de estrategias digitales. Esta alianza le permite a los clientes diseñar sus propios sitios web y campañas de mercadotecnia, entre otras, utilizando un proceso simplificado y al mismo tiempo, ampliar el conocimiento de los clientes mediante una oferta de cursos adaptados al nivel y necesidades de cada individuo. La Compañía también ha desarrollado software propio basado en inteligencia artificial para proporcionar de forma ágil y eficiente perspectivas e información de mercado a sus clientes actuales y potenciales. Este software le permite a la Compañía (i) recolectar y sintetizar altos volúmenes de información de múltiples fuentes y en diversos formatos, (ii) consolidar información del sector PyME, (iii) generar apego a la marca y perspectivas de mercado clave para nuestros clientes actuales y potenciales y (iv) incrementar la originación sin comprometer la calidad de nuestra cartera utilizando modelos y variables no tradicionales.

La Compañía considera que estos procesos tecnológicos y herramientas digitales, combinados con su amplia experiencia, conocimiento e inteligencia de mercado le permitirá continuar ofreciendo a sus clientes soluciones de negocio integrales. Adicionalmente, existen oportunidades para continuar expandiendo nuestras soluciones y capacidades en línea y ofrecer a nuestros clientes productos integrales, convenientes y fáciles de utilizar a través de servicios y plataformas tecnológicas. La Compañía continúa analizando y evaluando nuevos productos y oportunidades de mercado que sean consistentes con su objetivo estratégico de proveer productos financieros en línea y digitales de última generación, incluyendo alianzas estratégicas.

- ***Proceso de Cobranza Efectivo que tiene como Consecuencia un Bajo Índice de Cartera Vencida.*** Al 31 de diciembre de 2021, el índice de cartera vencida fue de 4.2%, respecto de la totalidad de la cartera de la Compañía y, durante los últimos tres años, la Compañía ha registrado, en promedio, índices de cartera vencida menores al 4.2%. La Compañía ha desarrollado un proceso de cobranza eficiente integrado por gestiones vía medios remotos y personales, soportado por un equipo especializado en cobranza administrativa, extrajudicial y judicial, que le ha permitido monitorear cuidadosamente el comportamiento de sus clientes y adoptar oportunamente medidas preventivas y de cobranza adecuadas. Ver sección “Negocio de la Compañía Cobranza”, para una descripción detallada del proceso de cobranza en las líneas de negocio de arrendamiento, factoraje y otros créditos.

  La siguiente tabla muestra la composición del portafolio de arrendamiento de la Compañía, por sectores económicos:

	Al 31 de diciembre de		
	2019	2020	2021
Sector económico*	**(millones de pesos)**		
Comercio	4,365.24	2,918.12	4,127.99
Construcción	2,690.00	4,054.44	16,910.35
Gobierno	0.00	0.0	0.0
Servicios	20,751.62	22,432.63	16,425.72
Transporte	2,938.02	4,162.39	6,614.94
Otros	12,237.34	14,831.12	6,243.40
Total	42,982.22	48,398.70	50,322.40

La siguiente tabla muestra la composición del portafolio de factoraje de la Compañía, por sectores económicos, ilustrando la concentración de riesgo crediticio:

	Al 31 de diciembre de		
	2019	2020	2021
Sector económico*			
Comercio	676.95	452.02	357.89
Construcción	26.36	20.99	329.65
Gobierno	0.00	0.00	0.00
Transporte	150.78	37.97	56.85
Servicios	1,569.55	839.32	288.08
Otros	832.28	129.49	34.35
Total	3,255.92	1,479.79	1,066.83

La siguiente tabla muestra la composición del portafolio de crédito automotriz y otros créditos de la Compañía, por sectores económicos, ilustrando la concentración de riesgo crediticio:

	Al 31 de diciembre de		
	2019	2020	2021
Sector económico*			
Comercio	1,257.72	1,312.83	2,192.06
Construcción	1,431.07	716.80	4,888.83
Gobierno	0.00	0.00	0
Transporte	1,093.58	1,731.97	1,480.97
Servicios	7,174.54	10,591.74	13,065.64
Otros	1,416.23	893.15	822.50
Total	12,373.14	15,246.49	22,450.00

*Información no auditada

- ***Acceso a Diversas Fuentes de Financiamiento.*** El crecimiento de la Compañía está soportado por diversas fuentes de financiamiento, que incluyen líneas de crédito bancarias, créditos otorgados por instituciones pertenecientes a la banca de

desarrollo, bursatilizaciones a través de la BMV y emisiones de valores de deuda colocados en los mercados internacionales. La Compañía considera que no depende significativamente de fuente de financiamiento o institución de crédito alguna, para financiar sus operaciones. Durante 2020, el acceso a fuentes de financiamiento a corto plazo no se vio afectado significativamente por la pandemia causada por el COVID-19 y la Compañía llevó a cabo el refinanciamiento de ciertos financiamientos a corto plazo, incluyendo financiamientos obtenidos a través de la banca de desarrollo. Al 31 de diciembre de 2021, el 70.7% de la deuda de la Compañía está integrada por deuda a largo plazo, de la cual, el 44.6% tiene vencimientos entre uno y tres años; y el 55.4% tiene vencimiento a más de tres años. A dicha fecha, el 25.0 % de la deuda total de la Compañía está denominada en pesos y 75.0% en dólares. Como resultado de la emisión de las Notas Internacionales en los últimos años, la Compañía ha tenido acceso a fuentes de financiamiento adicional a largo plazo y ha extendido el vencimiento promedio de todas sus obligaciones e incrementó su deuda denominada en dólares. La Compañía ha contratado instrumentos financieros derivados para efectos de cobertura, con el fin de mitigar los potenciales riesgos en las fluctuaciones del tipo de cambio respecto de la deuda contratada en dólares.

- ***Sólida base de capital para promover el crecimiento.*** El capital contable de la Compañía al 31 de diciembre de 2021 es de $12,859.2 millones lo que representa el 13.5 % del total de activos. En agosto de 2020 la Compañía llevó a cabo con éxito un aumento de capital por la cantidad de $2,520.0 millones, el cual contó con el apoyo de nuestro accionista de control y en el que participaron nuevos inversionistas institucionales. Dicho aumento de capital demostró el compromiso del accionista de control de la Compañía en relación con nuestro negocio y planes de crecimiento, así con la capacidad de atraer inversionistas a pesar de la pandemia causada por el COVID-19, ratificando nuestra sólida posición en los mercados financieros.

- ***Conocimiento de Mercado, Equipo Experimentado y Respaldo de los Accionistas.*** La Compañía estima que, a través de los más de 25 años de experiencia en la industria de arrendamiento, factoraje y crédito y, conjuntamente con la experiencia de sus directivos relevantes, cuenta con un conocimiento extensivo del mercado y de los productos y servicios que ofrece, lo que le otorga una ventaja competitiva respecto de sus competidores. Adicionalmente, los miembros del Consejo de Administración de la Compañía y sus directivos relevantes cuentan con amplia experiencia en la industria financiera, habiendo ocupado cargos en instituciones financieras, así como en empresas de arrendamiento, factoraje y otras instituciones crediticias. La Compañía considera que la experiencia de su equipo directivo, Consejo de Administración y el accionista de control, representan un factor que la diferencia de otros participantes en el mercado.

- ***Gobierno Corporativo Sólido y Mejores Prácticas de la Industria.*** Históricamente, la Compañía y sus subsidiarias han estado sujetas a altos estándares de gobierno corporativo, requerimientos de divulgación de información y otras regulaciones en materia bursátil. La Compañía estima que su estructura de gobierno corporativo representa una ventaja competitiva respecto de otros participantes independientes y fortalece la confianza de sus clientes e inversionistas. El Consejo de Administración de la Compañía está integrado por 30.0 % de miembros independientes y la Compañía asimismo cuenta con un Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, integrado en su totalidad por miembros independientes. La Compañía adicionalmente mantiene comités de crédito y riesgo que cumplen sustancialmente con los estándares de la industria de servicios financieros en México.

- ***Plataforma de Operación que representa Barreras Significativas para la Entrada de Nuevos Participantes en el Mercado.*** La Compañía estima que su plataforma de operación ha creado barreras de entrada únicas a potenciales competidores. Conforme a lo mencionado anteriormente, dichas barreras de entrada incluyen: (i) experiencia o *know how:* durante más de 25 años en operación, la Compañía ha obtenido un conocimiento único del mercado de arrendamiento, factoraje, crédito automotriz y otros créditos en México y de las necesidades de sus clientes, lo que a su vez le ha permitido desarrollar un portafolio de productos diversificado; (ii) servicio personalizado: la Compañía ha implementado una cultura de excelencia en el servicio y calidad de sus productos, lo que se ve reflejado en la lealtad sus clientes; (iii) capital, acceso a fondeo y rentabilidad: en adición a los altos requerimientos de capital necesarios para iniciar operaciones de arrendamiento, la Compañía ha logrado mantener adecuadas fuentes de financiamiento y, adicionalmente, su perfil de rentabilidad le permite soportar un crecimiento continuo mediante el crecimiento paralelo de sus utilidades; y (iv) sistemas avanzados de tecnología: la Compañía ha desarrollado y continuará

desarrollando sistemas avanzados de tecnología de la información para soportar su crecimiento y sus procesos operativos y de administración de riesgos.

Estrategia de Negocios

La estrategia de negocios de la Compañía consiste en maximizar sus ventajas competitivas y eficiencias operativas, con el fin de mantener el crecimiento de su Cuentas y documentos por cobrar, incrementado su rendimiento y participación de mercado. La Compañía tiene planeado encausar su estrategia de negocios conforme a lo siguiente:

- ***Mantener su Posición Líder en el Mercado de Arrendamiento e Incrementar su Participación en la Industria Financiera en México.*** La Compañía estima que la industria financiera en México ofrece un potencial de crecimiento atractivo. De conformidad con los Censos Económicos 2019, las MiPyMEs representan el 99.8% del total de las empresas mexicanas, generaron el 58.4% del PIB (Secretaría de Economía, 2014) y emplearon aproximadamente el 68% del personal ocupado, mientras que únicamente recibieron 17.8% del crédito nacional al 31 de marzo de 2021, de conformidad con información de la CNBV. La estrategia de Unifin le ha permitido tener una posición relevante dentro del segmento corporativo y especialmente con las PyMEs, posicionándose como la segunda institución financiera en términos de participación de mercado y créditos a PyMEs en México. El estado actual de la industria financiera en México conforme a lo antes señalado, así como la posición de la Compañía dentro del sector PyME le permitirá continuar con el crecimiento de sus líneas de negocios mediante la capitalización de conocimiento y experiencia en la industria financiera, fuerza de ventas, cartera de clientes e innovación digital. La Compañía pretende expandir su negocio de arrendamiento a través de una creciente participación en el sector de la mediana empresa, ofreciendo soluciones financieras especialmente diseñadas para satisfacer las necesidades de dicho sector. Respecto de su línea de factoraje, la Compañía planea incrementar su participación de mercado mediante el incremento de su fuerza de ventas especializada en dicho producto, proporcionando soluciones financieras a proveedores, contratistas y otros participantes de diversas industrias con potencial de crecimiento. La Compañía continuará capturando clientes adicionales en su línea de negocio de crédito mediante la innovación, desarrollo y comercialización de nuevos productos que busquen satisfacer las necesidades de capital de trabajo y liquidez de medianas empresas, incluyendo a través de medios digitales, buscando tiempos de respuesta competitivos respecto de otros participantes de la industria financiera. El crecimiento de las tres líneas de negocio de la Compañía adicionalmente se verá soportado por el establecimiento y apertura de oficinas regionales adicionales.

  Asimismo, la Compañía constantemente analiza y continuará analizando las condiciones del mercado en el que opera con la finalidad de identificar oportunidades estratégicas que le permitan maximizar su crecimiento, fortalecer su posición como líder en el mercado, acelerar la penetración en términos de clientela y de cobertura geográfica, así como expandir la plataforma tecnológica y portafolio de productos y servicios que la Compañía ofrece, incluyendo a través de alianzas estratégicas o mediante operaciones de financiamiento en el mercado nacional e internacional.

- ***Ventas Cruzadas.*** La Compañía pretende incrementar su participación de mercado y resultados financieros llevando a cabo ventas cruzadas entre su oferta de productos y servicios y sus clientes potenciales y existentes. La lealtad de los clientes de la Compañía, que deriva de la calidad de los servicios, así como el monitoreo constante por parte de la Compañía de la situación financiera y proyecciones de negocio de sus clientes, representa una oportunidad para Unifin de ofrecer a su base actual de clientes, productos adicionales que respondan al crecimiento y necesidades de capital de los mismos.

- ***Mejorar Eficiencia Operativa.*** La Compañía está comprometida a mantener su política de control de gastos y en mejorar su eficiencia operativa, en la medida en que continuará con el crecimiento de sus Cuentas y documentos por cobrar. Unifin considera que una administración eficiente de sus gastos operativos le permitirá incrementar su competitividad y resultados. La Compañía continuamente analiza e implementa soluciones tecnológicas y de negocios, con el fin de identificar las formas más

eficientes para mejorar sus procesos internos y de aprobación de crédito, para maximizar sus utilidades. Con estas iniciativas, la Compañía pretende mejorar su eficiencia operativa y situación financiera.

- ***Identificar y Buscar Oportunidades de Negocios en Sectores con Altos Niveles de Crecimiento Esperado.*** La Compañía ha invertido importantes recursos destinados a identificar clientes potenciales y mercados subatendidos y continuará realizando dichas inversiones en el futuro, para dirigir sus esfuerzos de venta a los sectores económicos en los que se esperan altas tasas de crecimiento, tales como el sector de la mediana empresa.

- ***NO la Lealtad de los Clientes Actuales y Captar Nuevos Clientes.*** La Compañía está comprometida a generar lealtad en sus clientes, manteniendo altos estándares en la calidad de su servicio y ofreciendo a sus clientes soluciones financieras que se adecúen a sus requerimientos de capital. La estrategia proactiva de la Compañía a lo largo de la pandemia causada por el COVID-19 es una muestra de lo anterior, al ofrecer soluciones a clientes cuidadosamente seleccionados. Asimismo, la Compañía pretende captar nuevos clientes a través de su actual red de distribución y ampliando la misma mediante la apertura de nuevas oficinas regionales y fortaleciendo sus esfuerzos de ventas dirigidos a clientes potenciales identificados mediante el análisis de información económica y de sectores industriales.

- ***Mantener un Balance Sólido entre las* Cuentas y documentos por cobrar *Crediticia y Deuda de la Compañía.*** La Compañía pretende mantener un sólido balance entre los términos y condiciones de sus obligaciones financieras, incluyendo tasas de interés, denominación y vencimiento, y aquellos pertenecientes a su Cuentas y documentos por cobrar, con lo cual reducirá riesgos crediticios. Los arrendamientos otorgados por la Compañía tienen un plazo promedio de 45 meses y sus operaciones de factoraje son por un plazo promedio de 66 días, en comparación con sus principales financiamientos, los cuales tienen vencimientos con un plazo promedio de 45 meses. La Compañía se esfuerza en extender el vencimiento promedio de su deuda financiera, y en mantener fuentes de fondeo diversas como parte de su política de administración de riesgo crediticio.

Canales de distribución:

Las oficinas principales de la Compañía se encuentran ubicadas en la Ciudad de México. Asimismo, la Compañía cuenta con oficinas regionales en Monterrey, Guadalajara, Cancún, Chihuahua, Puebla, Hermosillo, Querétaro, Mérida, Veracruz, Toluca, San Luis Potosí, Tijuana, León, Irapuato, Aguascalientes, Torreón, Villahermosa, Puerto Vallarta, Michoacán, Colima, Sinaloa, Oaxaca y Tampico. De conformidad con información del INEGI, las regiones donde Unifin tiene presencia física representan el 84.0% del total de PYMES y el 80.7% del PIB de México. La siguiente gráfica muestra las oficinas regionales de Unifin:

Unifin proporciona productos de arrendamiento y factoraje a través de los siguientes canales de distribución: (i) contacto directo con clientes potenciales y existentes; (ii) clientes referidos, y (iii) esfuerzos de publicidad y mercadotecnia.

1. *Contacto Directo con Clientes Potenciales y Existentes:* Unifin identifica clientes potenciales a partir del estudio y análisis de información económica, de industrias y sectorial, desarrollada u obtenida de diversas fuentes, incluyendo cámaras de la industria, otras organizaciones y proveedores de datos, así como de los diversos eventos de publicidad y mercadotecnia que realiza o que patrocina. Los representantes de ventas contactan a dichos clientes potenciales a través de diversos medios, incluyendo visitas personales, llamadas telefónicas y correos electrónicos. El equipo de ventas también se enfoca en mantener contacto constante con clientes existentes, buscando conservar la relación de negocios con éstos.

2. *Clientes referidos*: La Compañía también ofrece servicios a clientes referidos directamente por otros clientes, proveedores o socios.

3. *Publicidad y Mercadotecnia:* Unifin ha desarrollado una estrategia de mercadotecnia sólida y diversificada que permite promocionar sus servicios a clientes específicos. Dicha estrategia incluye publicidad impresa (incluyendo revistas, periódicos, panfletos, etc.), espectaculares, anuncios de radio y otros eventos.

4. *Procesos Tecnológicos y Productos Digitales*. La Compañía ha desarrollado una plataforma digital, Uniclick y UniLeasing, con la finalidad de ofrecer sus productos y servicios a PyMEs, un sector desatendido por los bancos en México y con el que Unifin se encuentra altamente familiarizado. Uniclick utiliza tecnología existente para contactar a clientes con mayor eficiencia, incrementa nuestra cobertura y reduce nuestros costos de adquisición (hasta 8.3 veces menores a los costos de adquisición a través de plataformas tradicionales). Acelerador Unifin, es una plataforma exclusiva para nuestros clientes, enfocada para nuestros clientes alcancen todos sus objetivos de negocios. Acelerador Unifin provee a nuestros clientes con conocimiento, herramientas y acceso a experiencias para mejorar su posicionamiento de marca, experiencia del cliente y desarrollo de capacidades de mercadotecnia. La Compañía estima que el tamaño del mercado para Uniclick es de alrededor de $78,000 millones de pesos. Al 31 de diciembre de 2021, la Emisora tenía una participación de mercado menor de 1%.

Unifin también ha desarrollado software propio basado en inteligencia artificial para proporcionar de forma ágil y eficiente perspectivas e información de mercado a sus clientes actuales y potenciales. Este software le permite a la Compañía (i) recolectar y sintetizar altos volúmenes de información de múltiples fuentes y en diversos formatos, (ii) consolidar información del sector PyME, (iii) generar apego a la marca y perspectivas de mercado clave para nuestros clientes actuales y potenciales y (iv) incrementar la originación sin comprometer la calidad de nuestra cartera utilizando modelos y variables no tradicionales. Este software incluye:

5. *Lenia* – un intérprete que mejora la experiencia del cliente al clasificar lenguaje verbal basado en las necesidades e intereses de clientes y prospectos.

6. *Literata* – una red que habilita la síntesis inteligente de datos e información, incluyendo estatutos sociales y documentos constitutivos de sociedades; asimismo, también permite la validación de archivos y crea redes para mejorar la experiencia de clientes y reducir costos de adquisición.

7. *Robina* – una interfaz inteligente y ágil para la extracción de datos e información y consulta en tiempo real, aplicable a un rango de fuentes y formatos, incluyendo archivos fotográficos, códigos QR e identificadores de texto.

8. *Clarivia* – un centro de información de PyMEs que consolida datos e información que, de otra manera, no está disponible en el mercado, generando apego a una marca y mejora la experiencia de los clientes.

9. *Casia* – un modelo de información crediticia que incrementa las tasas de aprobación sin comprometer la calidad de la cartera, utilizando modelos y variables no tradicionales, mejorando la rentabilidad en general.

La Compañía considera que estos procesos tecnológicos y herramientas digitales, combinados con su amplia experiencia, conocimiento e inteligencia de mercado le permitirá continuar ofreciendo a sus clientes soluciones de negocio integrales. Adicionalmente, existen oportunidades para continuar expandiendo nuestras soluciones y capacidades en línea y ofrecer a nuestros clientes productos integrales, convenientes y fáciles de utilizar a través de servicios y plataformas tecnológicas. Unifin continúa analizando y evaluando nuevos productos y oportunidades de mercado que sean consistentes con su objetivo estratégico de proveer productos financieros en línea y digitales de última generación, incluyendo alianzas estratégicas.

La línea de negocios de crédito automotriz y arrendamiento se ofrecen también a través de concesionarios automotrices con los cuales Unifin mantiene alianzas de negocio estratégicas.

Adicionalmente otros de los canales de distribución que podría presentar una atractiva oportunidad para la compañía son aquellos que se consideran medios electrónicos y/o digitales.

Patentes, licencias, marcas y otros contratos:

La Compañía es titular de diversas marcas y avisos comerciales, entre los cuales, los más relevantes son: Unifin y diseño®, Uniauto y diseño®, Uniautos y diseño®, Unicash y diseño®, Uniclick y diseño®, Unifactoring y diseño®, Unifactoraje®, Unifin Capital®, Unifin Financiera®, Unifin Credit®, Unifin Fleet y diseño®, Unifin SOS y diseño®, Unifin.Leasing y diseño®, Unifin.Insurance y diseño®, Unifin.Factoring y diseño®, Unifin.Credit y diseño®, Unifinanciar y diseño®, Unileasing y diseño®, Unimagazine y diseño®, Unisecurity y diseño®, Unifin Unics y diseño®, Univisor y diseño®, Unión by Uniclick y diseño®, Tu Expediente Unifin y diseño®, Diseño Fleet®, Unilease®, Unirevolving y diseño®, Acelerador Uniclick®, Acelerador Unifin®, Unicard y diseño®, Unifactor y diseño®, Unipremium y diseño®, Unifin Select y diseño®, Crédito Revolvente by Uniclick®, Crédito Revolving by Uniclick®, Finclick y diseño®, Unifin Card y diseño®, Empresario Hecho en México y diseño®, Morning Expresso by Unifin® y Unifin Experience®, Unidos Por Un Mismo Fin®, Soluciones Financieras A Tu Medida®, Enfócate En Tu Negocio, Nosotros Administramos Tu Flotilla®, Unifin Tecnología y Consultoría Financiera ®, Unifin Poder Para Tu Negocio ®; Unifin le damos poder a tu negocio®; Unifin impulsamos tu negocio a la meta®, Uniclick Te Hace Crecer®, Haz uniclick®, Haz un click®, Empresario hecho en México®, Acelerador Uniclick plataforma digital para PYMES mexicanas®, Acelerador Unifin plataforma digital para PYMES mexicanas®, Unirevolving, crédito revolvente PYME®, Unicard, tarjeta de crédito PYME® and El tiempo es tu poder®. Hagamos crecer tu negocio, juntos®; Hagamos crecer tu empresa, juntos®, Incrementa tus ventas, con Unifin®, Unifin Card el movimiento es tu poder®, Unifin Card poder en movimiento®.

La Compañía considera que dichas marcas y avisos comerciales constituyen un activo importante que la diferencia de sus competidores. La Compañía protege activamente sus derechos de propiedad intelectual.

Principales clientes:

La Compañía no depende de uno o varios clientes, cuya pérdida pudiera afectar en forma adversa su situación financiera o sus resultados de operación.

Legislación aplicable y situación tributaria:

La Compañía es una sociedad anónima bursátil de capital variable regida por la Ley General de Sociedades Mercantiles, la Ley del Mercado de Valores, las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores, incluyendo sin limitar, la Circular Única de Emisoras y la Circular de Servicios de Auditoría, la legislación común aplicable y sus estatutos sociales y está obligada a presentar información financiera y corporativa a la CNBV y a la BMV de forma periódica conforme a lo establecido en la Ley de Mercado de Valores. Unifin Credit, una subsidiaria de la Compañía que tiene el carácter de sociedad financiera de objeto múltiple, entidad no regulada, está regulada por la LGOAAC, las Disposiciones de carácter general a que se refieren los artículos 115 de la Ley de Instituciones de Crédito en relación con el 87-D de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito y 95-Bis de este último ordenamiento, aplicables a sociedades financieras de objeto múltiple, y demás leyes y disposiciones aplicables a SOFOMEs ENR.

La Compañía está sujeta al régimen fiscal general aplicable a las personas morales residentes en México, establecido en el Título II de la Ley del Impuesto Sobre la Renta y en las disposiciones correlativas del reglamento de dicha ley y la Resolución Miscelánea Fiscal vigente.

A la fecha de presentación de este Reporte Anual, la Compañía se encuentra al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones de carácter fiscal y no goza de beneficio fiscal alguno, ni está sujeta a impuesto especial alguno.

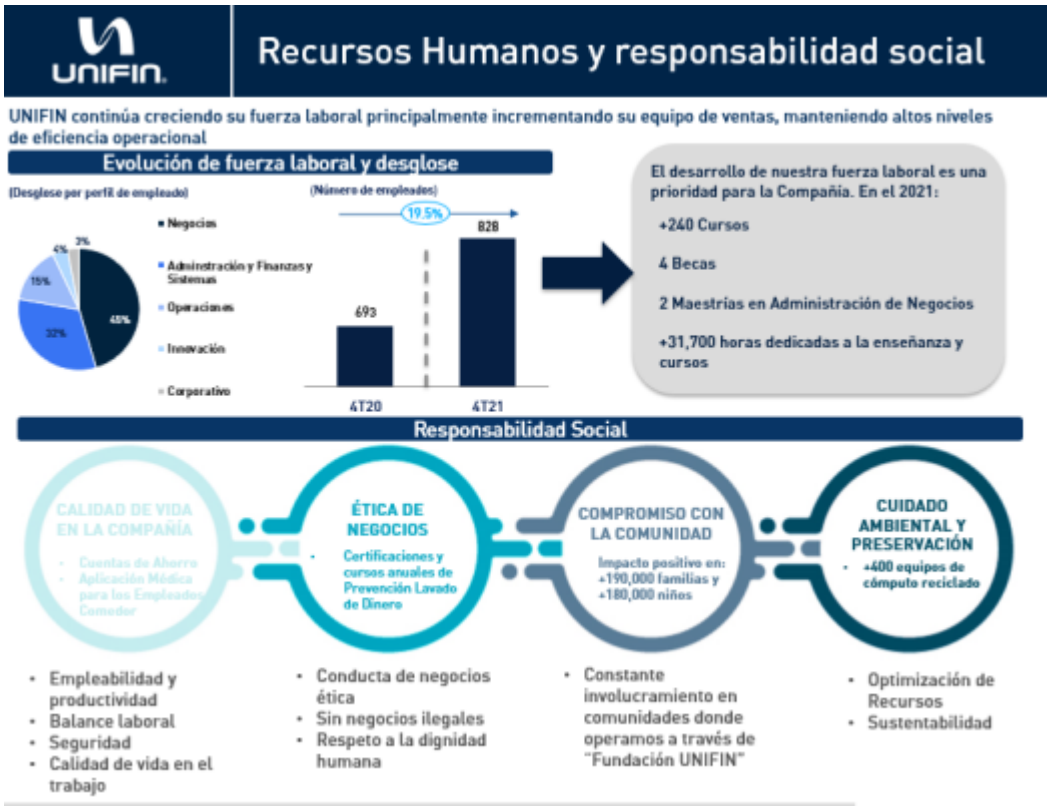
Recursos humanos:

Con la finalidad de dar cumplimiento a la Reforma Laboral en materia de subcontratación, la Compañía y sus subsidiarias reformaron sus objetos sociales respectivos para establecer específicamente el objeto social preponderante así como las actividades auxiliares de cada una de dichas entidades. Asimismo, se llevó a cabo una reorganización de los empleados dentro de las sociedades del grupo corporativo con el objeto de que cada una de las sociedades del grupo se encuentre en cumplimiento con las disposiciones relativas de la Reforma Laboral.

Adicionalmente, Unifin Administración Corporativa, S.A. de C.V. y Unifin Servicios Administrativos, S.A. de C.V. obtuvieron su registro ante la Secretaría del Trabajo y Previsión Social como prestadoras de servicios especializadas a efecto de dar cumplimiento a las diversas obligaciones en materia fiscal, laboral y de seguridad social a las que se encuentran sujetas como consecuencia de la Reforma Laboral. Estas sociedades actualmente contratan ciertos empleados que realizan funciones de apoyo (back office), incluyendo las relacionadas con recursos humanos, tecnologías de la información, servicios legales, contables, de mensajería y mantenimiento, entre otros.

El número total de empleados se ha incrementado de acuerdo con las necesidades y estrategias de negocios de la misma. Al 31 de diciembre de 2021, se encontraban contratados 828 empleados. La totalidad de los empleados contratados por las prestadoras de servicios mencionadas son de confianza, por lo que no existe personal sindicalizado que preste servicios a la Compañía y sus subsidiarias.

La siguiente gráfica muestra: el crecimiento de la fuerza laboral de Unifin de al cierre de 2021 y 2020, y el desglose del personal por actividades:



Al 31 de diciembre de 2021, los empleados de comercial, que representan el 45% del total de la fuerza laboral de la Compañía.

Desempeño ambiental:

Por la naturaleza de las operaciones de la Emisora, éstas no están sujetas a autorizaciones o programas de carácter ambiental. Asimismo, las operaciones de la Compañía no representan un riesgo ambiental, por lo que no cuentan con políticas o sistemas de administración ambiental, certificados o reconocimientos ambientales o programas y proyectos para la protección, defensa o restauración del medio ambiente y los recursos naturales.

Información de mercado:

La industria del arrendamiento en México se encuentra altamente fragmentada entre pocos actores con una participación significativa. Los principales competidores de la Compañía son:

IFNB Mexicanas[1] Comparables (4T21)

La cartera de UNIFIN se destaca como líder, es el resultado de una combinación única de una sólida capitalización y alto crecimiento

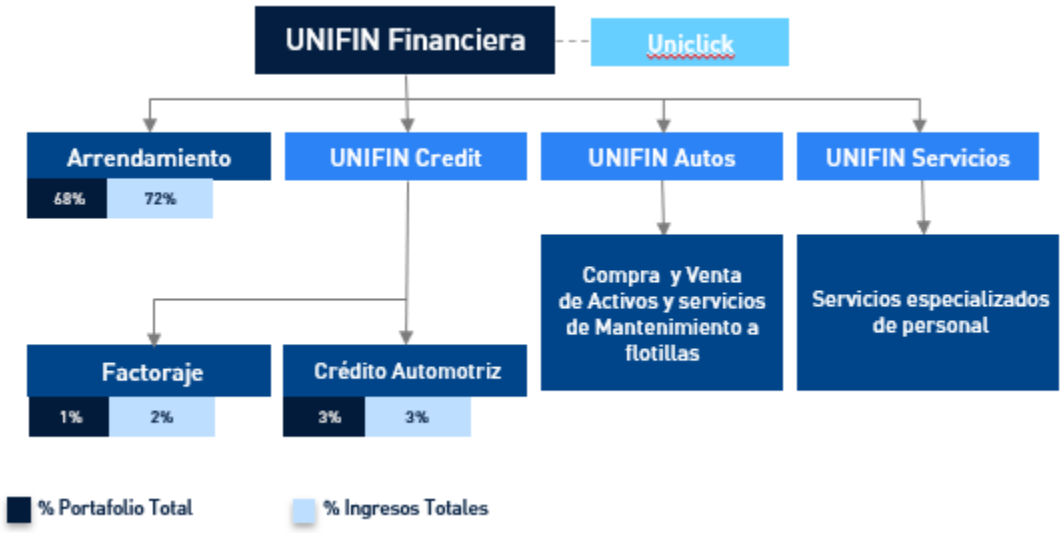
	Portafolio	Capitalización[2]	Calificación Crediticia[3]
UNIFIN	MX$73,839 mm	18.0%	BB- / BB
CRÉDITO REAL	MX$53,372mm	32.7%	B+ / B+
mega	MX$14,002mm	14.9%	Ba2 / BB
MEXARREND.	MX$9,266mm	17.4%	B / B+
FINANCIERA INDEPENDENCIA	MX$7,709mm	41.0%	B+ / BB-

La Compañía considera que es uno de los principales participantes de la industria de arrendamiento en México, y que tiene posición competitiva en el mercado debido a su liderazgo.

Estructura corporativa:

Las operaciones de arrendamiento y crédito automotriz para personas físicas y otros créditos, se llevan a cabo a través de la Compañía. Las operaciones de factoraje, crédito automotriz para persona moral y persona física con actividad empresarial y otros créditos, se realizan a través de la subsidiaria de la Compañía, Unifin Credit. Unifin Autos realiza la compra de los activos otorgados en contratos de arrendamiento.

La siguiente gráfica resume la estructura de las líneas de negocio la Emisora a la fecha del presente Reporte Anual:



La siguiente tabla identifica los porcentajes de participación de la Compañía en el capital social de sus principales subsidiarias:

		Tenencia accionaria Al 31 de diciembre		
Compañía	**Actividad**	**2021**	**2020**	**2019**
Unifin Credit, S.A. de C.V. SOFOM, E.N.R. (Unifin Credit)	Factoraje	99.99%	99.99%	99.99%
Unifin Autos, S.A. de C.V. (Unifin Autos)	Compra y venta de autos	99.99%	99.99%	99.99%
Inversiones Inmobiliarias Industriales, S.A.P.I. de C.V. (Inversiones Inmobiliarias)	Arrendamiento	94.08%	94.08%	94.08%
Unifin Administración Corporativa, S.A. de C.V. (UAC)[4]	Servicios especializados	99.99%	99.99%	-
Unifin Servicios Administrativos, S.A. de C.V. (USA)[4]	Servicios especializados	99.99%	99.99%	-
Respaldamos tu Necesidad, S.A. de C.V. SOFOM, E.N.R.[4]	Servicios financieros	100.00%	100.00%	-
Vita, Impulsando tus Proyectos, S.A.P.I. de C.V. SOFOM, E.N.R. [1]	Servicios financieros	100.00%	-	-
Click Pyme, S.A. de C.V. SOFOM, E.N.R. [2]	Servicios financieros	100.00%	-	-
Doctor Payment Solutions, S.A.P.I. de C.V. [3]	Servicios financieros	85.00%	-	-
Fideicomisos de Emisión de Certificados Bursátiles (Entidades Estructuradas)	Programas fiduciarios	100.00%	100.00%	100.00%

[1] En junio de 2021, la Compañía adquirió el 100.00% de las acciones ordinarias, nominativas, íntegramente suscritas Serie “A” de Vita, Impulsando tus Proyectos, S.A. de C.V. SOFOM, E. N. R.

(2) Click Pyme fue constituida en enero de 2021, la Compañía planea expandir su oferta de servicios financieros a través de esta nueva entidad.

(3) Doctor Payment Solutions, S.A.P.I. de C.V. fue constituida en julio de 2021, la Compañía planea expandir su oferta de servicios financieros a través de esta nueva entidad.

(4) Adquisición de Compañías en 2020

Descripción de los principales activos:

El principal activo de la Compañía está representado por las cuentas y documentos por cobrar relacionadas con el arrendamiento, factoraje, crédito automotriz y otros créditos, el cual, al 31 de diciembre de 2019, 2020 y 2021, ascendía a la cantidad de $58,611.1, $65,124.9 y $73,839.3 millones respectivamente; en donde la operación de arrendamiento representa el 73.34%, 74.31% y 68.2% en cada año, respectivamente. La Compañía ha constituido prendas en primer lugar y grado de prelación para efectos de las bursatilizaciones privadas, sobre los activos fijos relacionados con la operación de arrendamiento, respecto de los cuales se generan los derechos de cobro cedidos al fiduciario respectivo y otros activos, respectivamente.

La Compañía pretende expandir su negocio de arrendamiento a través de una creciente participación en el sector de la mediana empresa para lo cual existen planes de invertir en activos fijos y ser colocados mediante contratos.

La Compañía arrienda sus oficinas principales ubicadas en la Ciudad de México. Además, la Compañía cuenta con 18 oficinas regionales ubicadas alrededor de México, las cuales también se arriendan.

Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:

De tiempo en tiempo, la Compañía se encuentra involucrada en ciertos procesos judiciales, los cuales son incidentales al curso ordinario de sus negocios. A la fecha del presente Reporte Anual, la Compañía considera que dichos procedimientos, en caso de

tener una resolución adversa a la Compañía, no tendrían un impacto material adverso en su negocio, situación financiera, flujo de efectivo o resultado de operación.

La Compañía no se encuentra en ninguno de los supuestos establecidos en los artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles. A la fecha de este Reporte Anual, la Compañía no ha sido declarada, ni tiene conocimiento de que pudiera declararse, en concurso mercantil.

Acciones representativas del capital social:

Capital Social

Con fecha 5 de junio de 2020 se celebró la Asamblea Anual 2020, en la cual se aprobó, entre otros, llevar a cabo un aumento en la parte variable del capital de la Sociedad por la cantidad de hasta $2,520,000,000.0 M.N. (dos mil quinientos veinte millones de pesos 00/100 Moneda Nacional), mediante la emisión de 140,000,000 (ciento cuarenta millones) de acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, Serie “A”, las cuales serán mantenidas en la tesorería de la Sociedad para ser ofrecidas para su suscripción y pago, a un precio suscripción de $18.0 M.N. (dieciocho pesos 00/100 Moneda Nacional) por acción, del cual, (i) la cantidad de $3.125 M.N. (tres punto ciento veinticinco pesos, Moneda Nacional) corresponde al valor teórico de las acciones de la Sociedad y será registrada como capital social, y (ii) la cantidad de $14.875 (catorce punto ochocientos setenta y cinco pesos, Moneda Nacional), será registrada contablemente como prima en suscripción de acciones, así como los términos para la suscripción de las Acciones del Aumento. Del monto total del aumento antes mencionado: (i) la cantidad de $437,500,000.0 M.N. (cuatrocientos treinta y siete millones quinientos mil pesos 00/100 Moneda Nacional), corresponderá al incremento en la parte variable del capital social de la Sociedad; y (ii) la cantidad de $2,082,500,000.0 M.N. (dos mil ochenta y dos millones quinientos mil pesos 00/100 Moneda Nacional), será registrada en concepto de prima por suscripción de acciones, con un importe de gastos de registro de $69,097.

A la fecha de este Reporte Anual, el capital social suscrito y pagado de la Sociedad asciende a la cantidad de $1,516,562,500.0 M.N. (mil quinientos dieciséis millones quinientos sesenta y dos mil quinientos pesos 00/100 Moneda Nacional), representado por 485,300,000 (cuatrocientas ochenta y cinco millones trescientas mil) acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, Serie “A”, de la cual, la cantidad de $1,000,000.0 (un millón de Pesos 00/100) corresponde al capital mínimo fijo, representada por 320,000 (trescientas veinte mil) acciones Clase “I”, y la cantidad de $1,515,562,500.0 M.N. (mil quinientos quince millones quinientos sesenta y dos mil quinientos Pesos 00/100) corresponde a la parte variable del capital social, representada por 484,980,000 (cuatrocientas ochenta y cuatro millones novecientas ochenta mil) acciones Clase “II”, todas ellas suscritas y pagadas.

Al 31 de diciembre de 2019, el capital social suscrito y pagado de la Compañía asciende a la cantidad de $1,079.06 millones de pesos, el cual está representado por un total de 345,300,000 Acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, Serie “A”, de las cuales 320,000 Acciones corresponden al capital mínimo fijo y 344,980,000 Acciones corresponden al capital variable, todas ellas totalmente suscritas y pagadas.

En Asambleas de Accionistas celebradas el 25 de abril de 2018 y 21 de marzo 2019, fue aprobada la cancelación de acciones Serie "A" del capital social variable por 2,500,000 y 5,000,000, respectivamente. El 22 y 24 enero de 2020 la Compañía recibió los oficios de la CNBV donde se resuelve la actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores de las acciones representativas de su capital social variable, consecuentemente sus acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, Serie "A" representativas del capital social pasaron de 352,800,000 a 345,300,000.

Al 31 de diciembre de 2018, el capital social suscrito y pagado de la Compañía ascendía a la cantidad de $1,094,687,500millones de pesos, el cual estaba representado por un total de 350,300,000 Acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, Serie "A", de las cuales 320,000 Acciones corresponden al capital mínimo fijo y 349,980,000 Acciones corresponden al capital variable, todas ellas totalmente suscritas y pagadas. A dicha fecha, el capital contribuido asciende a la cantidad de $2,894.14 millones de pesos, el cual considera, entre otros conceptos de capital contribuido, la prima en colocación de acciones registrada con motivo de la Oferta Pública Inicial y disminuido de los gastos incurridos en dicha colocación.

Todas las Acciones confieren a sus propietarios iguales derechos y obligaciones, sin perjuicio de los derechos de minorías previstos en la LGSM, la LMV y en los estatutos sociales de Unifin. Las Acciones de Unifin son de libre suscripción y pueden ser emitidas en favor de y suscritas y pagadas por inversionistas mexicanos o extranjeros.

Variaciones del Capital Social durante los últimos tres años

En los últimos tres años, el capital social de la Compañía ha tenido las siguientes modificaciones:

(i) Mediante resoluciones adoptadas por la Asamblea General Anual Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 21 de marzo de 2019, se aprobó, entre otros asuntos, la cancelación 5,000,000 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, Serie "A", representativas del capital variable que la Compañía mantenía en tenencia propia y la consecuente disminución de la parte variable del capital social de la Compañía en una cantidad equivalente a la suma del valor teórico de las acciones propias, es decir, en la cantidad total de $15,625,000 pesos.

(ii) Mediante resoluciones adoptadas por la Asamblea General Anual Ordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 5 de junio de 2020, se aprobó, entre otros asuntos, aumentar el capital social autorizado de la Sociedad, en su parte variable, en la cantidad de $2,520,000,000 de pesos, mediante la emisión de 140,000,000 Acciones de Tesorería. Del monto total del aumento antes mencionado: (i) la cantidad de $437,500,000 pesos, corresponde al incremento en la parte variable del capital social de la Sociedad; y (ii) la cantidad de $2,082,500,000 pesos, fue registrada en concepto de prima por suscripción de acciones.

A la fecha de este Reporte Anual, el capital social suscrito y pagado de la Sociedad asciende a la cantidad de $1,516,562,500.0 M.N. (mil quinientos dieciséis millones quinientos sesenta y dos mil quinientos pesos 00/100 Moneda Nacional), representado por 485,300,000 (cuatrocientas ochenta y cinco millones trescientas mil) acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, Serie "A", de la cual, la cantidad de $1,000,000.0 (un millón de Pesos 00/100) corresponde al capital mínimo fijo, representada por 320,000 (trescientas veinte mil) acciones Clase "I", y la cantidad de $1,515,562,500.0 M.N. (mil quinientos quince millones quinientos sesenta y dos mil quinientos Pesos 00/100) corresponde a la parte variable del capital social, representada por 484,980,000 (cuatrocientas ochenta y cuatro millones novecientas ochenta mil) acciones Clase "II", todas ellas suscritas y pagadas.

Dividendos:

El decreto de dividendos y, en su caso, el monto de los mismos está sujeto a la aprobación de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas. De conformidad con la LGSM, la Compañía únicamente puede pagar dividendos con cargo a las utilidades retenidas reflejadas en los estados financieros consolidados aprobados por los accionistas, siempre y cuando se haya constituido la reserva legal y se hayan amortizado previamente las pérdidas incurridas en años anteriores Adicionalmente, los términos de los financiamientos incurridos por la Compañía, incluyendo las Notas Internacionales, imponen restricciones a la Compañía respecto del pago de dividendos.

La Compañía actualmente no cuenta con una política de dividendos. En caso de que en el futuro la Compañía adopte cualquier política relativa al pago de dividendos, la misma estará basada en la práctica histórica sobre pago de dividendos de la Compañía y estará sujeta a la aprobación de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas. Adicionalmente, dicha política dependerá de una serie de factores, incluyendo sin limitar, los resultados de operación, la situación financiera, las necesidades de efectivo, los proyectos futuros y las obligaciones fiscales de la Compañía, así como los términos y condiciones que regulen su deuda y los demás factores que el Consejo de Administración y los accionistas estimen convenientes. Dichos factores podrían limitar la capacidad de la Compañía o impedirla de decretar dividendos en el futuro. La Compañía no puede asegurar que pagará dividendos en el futuro, ni la cantidad de los mismos, en caso de ser aprobados.

Durante el ejercicio 2020, no decretó ni pagó de dividendos. Durante los ejercicios 2019 y 2021, la Compañía decretó y pagó dividendos en las siguientes fechas y por las cantidades mencionadas:

(i) mediante acuerdo de la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el 21 de marzo de 2019, la Compañía aprobó el decreto y pago de dividendos a sus accionistas por la cantidad de $1.00 peso por Acción, provenientes en un 50% del saldo de la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN) 2013, y el 50% restante de la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN) generada a partir del 1 de enero de 2014, en una sola exhibición a través de Indeval, el 30 de abril de 2019; y

(ii) mediante acuerdo de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 30 de abril de 2021, la Compañía aprobó el decrteo y pago de un dividendo en favor de los accionistas de la Sociedad, proveniente de las utilidades retenidas de la Sociedad y de la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta generada a partir del 1 de enero de 2014, pagadero en especie, mediante la entrega de 15,000,000 (quince millones) de acciones de la Serie “A” representativas del capital social de la Sociedad mantenidas en tenencia propia, el cual fue pagado el 17 de mayo de 2021, considerando un factor de canje de 0.03337736995180910 acciones por cada acción en circulación.

[424000-N] Información financiera

Concepto	Periodo Anual Actual 2021-01-01 - 2021-12-31	Periodo Anual Anterior 2020-01-01 - 2020-12-31	Periodo Anual Previo Anterior 2019-01-01 - 2019-12-31
Ingresos	11,667,935,000	11,093,571,000	10,761,808,000
Utilidad (pérdida) bruta	3,247,972,000	2,632,085,000	3,388,788,000
Utilidad (pérdida) de operación	1,751,085,000	1,750,622,000	2,369,474,000
Utilidad (pérdida) neta	1,494,894,000	1,364,019,000	1,949,021,000
Utilidad (pérdida) por acción básica	3.29	3.77	5.97
Adquisición de propiedades y equipo	125,213,000	977,767,000	2,207,510,000
Depreciación y amortización operativa	381,075,000	198,175,000	162,792,000
Total de activos	95,115,480,000	85,459,782,000	78,780,308,000
Total de pasivos de largo plazo	58,639,450	47,190,890,000	50,843,148,000
Rotación de cuentas por cobrar	0	0	0
Rotación de cuentas por pagar	0	0	0
Rotación de inventarios	0	0	0
Total de Capital contable	12,859,191,000	13,308,388,000	10,899,272,000
Dividendos en efectivo decretados por acción	0	0	328,960,000

Descripción o explicación de la Información financiera seleccionada:

Las siguientes tablas presentan un resumen de cierta información financiera y operativa de la Compañía a las fechas y periodos indicados. Los inversionistas deberán leer el siguiente resumen de información financiera y operativa, conjuntamente con la sección “Información Financiera Seleccionada”, y “Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera de la Emisora” y los Estados Financieros Consolidados de la Compañía y notas a los mismos que forman parte del presente Reporte Anual.

La información financiera mostrada en este Reporte Anual por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2019, 2020 y 2021 se obtuvo de los Estados Financieros Consolidados Dictaminados incorporados en el presente Reporte Anual.

Al 31 de diciembre de		
2019	2020	2021
(Millones de pesos)		

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Información del Estado de Situación Financiera Consolidado			
Efectivo y equivalente de efectivo	3,831.33	3,670.28	4,378.17
Cuentas y documentos por cobrar, neto	27,797.47	29,566.71	32,143.79
Instrumentos financieros derivados	66.17	494.89	678.68
Otros activos circulantes	97.13	301.38	133.50
Impuesto sobre la renta por recuperar	634.66	697.15	330.81
Total de activo circulante	**32,426.78**	**34,730.41**	**37,664.95**
Activos no circulantes mantenidos para su venta	1,384.35	1,736.16	1,860.76
Activo no circulante			
Cuentas y documentos por cobrar, neto	29,513.38	33,021.02	39,070.76
Inmuebles, mobiliario y equipo, neto	6,435.53	6,577.81	5,932.01
Propiedad de inversión	250.19	745.27	925.79
Activos intangibles	110.05	159.66	232.92
Instrumentos financieros derivados	4,909.66	5,026.18	6,428.47
Impuestos diferidos	3,657.03	2,998.48	2,428.83
Otros activos no circulantes	93.30	464.79	570.99
Suma el activo circulante	**44,969.16**	**48,993.20**	**55,589.77**
Suma activo	**78,780.30**	**85,459.78**	**95,115.48**
Pasivos:			
Pasivos a corto plazo			
Préstamos bancarios	8,432.24	15,839.14	15,533.23
Instrumento de deuda	4,437.73	4,736.60	111.78
Deuda senior	1,020.712	751.79	5,510.46
Proveedores otras cuentas por pagar	1,816.87	1,807.35	1,224.24
Instrumentos financieros derivados	1,330.32	1,825.62	1,237.13
Total pasivo a corto plazo	**17,011.88**	**24,960.50**	**23,616.84**
Pasivo a largo plazo			
Préstamos bancarios	6,234.79	3,898.29	7,714.60
Instrumento de deuda	10,197.83	5,974.25	8,324.97
Deuda senior	32,611.25	34,297.47	39,027.53
Instrumentos financieros derivados	1,645.98	2,869.63	1,563.47
Otras cuentas por pagar	153.28	151.24	2,008.88
Suma pasivo a largo plazo	**50,843.14**	**47,190.89**	**58,639.45**

Suma pasivo	**67,881.03**	**72,151.39**	**82,256.29**
Capital Contable:			
Capital social	958.24	1,083.89	1,083.89
Prima en suscripción de acciones	1,935.90	3,949.30	3,949.30
Reserva Legal	274.06	274.06	303.31
Acciones en tesorería	(1,325.05)	(1,082.92)	(1,232.37)
Bono perpetuo	4,531.33	4,531.33	4,531.33
Utilidades acumuladas	3,670.48	4,455.85	5,020.40
Instrumentos Financieros	(1,524.72)	(2,133.19)	(1,125.76)
Reservas de costo de cobertura	-	-	(1,755.61)
Superávit por revaluación de activos	2,379.03	2,431.59	2,286.23
Reserva por Inversión en subsidiaria	-	(201.53)	(201.53)
Total de capital contable	**10,899.27**	**13,308.38**	**12,859.19**
Total de pasivo y capital contable	**78,780.30**	**85,459.78**	**95,115.48**

	Al 31 de diciembre de		
	2019	**2020**	**2021**
	(Millones de pesos excepto la utilidad por acción)		
Información Estado de Resultados Consolidado			
Intereses obtenidos por arrendamiento	8,109.56	8,547.86	8,310.34
Intereses obtenidos por factoraje	656.13	373.29	323.81
Intereses obtenidos por préstamos para autos	459.54	437.16	363.04
Intereses de otros créditos	1,332.20	1,522.57	2,457.16
Otros beneficios por arrendamiento	204.36	212.69	213.58
Total de ingresos	**10,761.80**	**11,093.57**	**11,667.93**
Gastos por intereses	6,945.34	7,028.50	7,806.47
Estimación deterioro de cuentas y documentos por cobrar	427.67	1,432.99	613.49
Total de costos	**7,373.02**	**8,461.48**	**8,419.96**
Margen Bruto	**3,388.78**	**2,632.08**	**3,247.97**
Pérdida por baja de activos financieros a costo amortizado	7.34	50.29	80.14
Utilidad cambiaria	-1,333.42	-2,856.63	-2,239.74
Pérdida cambiaria	1,176.41	2,288.46	2,035.14
Intereses por inversiones y comisiones	-390.53	-252.04	-131.67
Otros gastos (productos)	19.59	-82.14	-155.64

Gastos de administración y promoción	1,539.92	1,733.52	1,908.66
	1,019.31	**881.46**	**1,496.89**
Utilidades antes de resultados de compañías asociadas	2,369.47	1,750.62	1,751.09
Resultado de compañía asociada	33.61	37.84	111.54
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	**2,403.08**	**1,788.46**	**1,862.63**
Gastos por impuestos sobre la renta	454.06	424.45	367.73
Utilidad neta consolidada	**1,949.02**	**1,364.01**	**1,494.90**
Utilidad por acción	5.97	3.77	3.29

La información financiera mostrada en este Reporte Anual por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019 se obtuvo de los Estados Financieros Consolidados Dictaminados incorporados en el presente Reporte Anual.

Información financiera por línea de negocio, zona geográfica y ventas de exportación:

A continuación se presenta la concentración del negocio por zona geográfica por los ejercicios terminados al 31 de diciembre 2019, 2020 y 2021.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	Concentración %		
ZONA GEOGRAFICA	2019	2020	2021
AGUASCALIENTES	1.86%	1.00%	0.96%
BAJA CALIFORNIA NORTE	0.82%	0.89%	1.25%
BAJA CALIFORNIA SUR	0.19%	0.32%	0.53%
CAMPECHE	1.54%	1.18%	0.48%
CHIAPAS	0.18%	0.30%	0.16%
CHIHUAHUA	0.63%	0.75%	0.71%
COAHUILA	3.12%	5.07%	3.20%
COLIMA	0.05%	0.08%	0.24%
DISTRITO FEDERAL Y ZONA METROPOLITANA (EDO MEX)	68.08%	65.14%	54.58%
DURANGO	0.44%	0.19%	0.28%
GUANAJUATO	1.57%	1.36%	2.95%
GUERRERO	0.01%	0.00%	0.00%
HIDALGO	0.44%	0.53%	0.45%
JALISCO	1.66%	2.06%	7.41%
MICHOACAN	0.17%	0.22%	0.40%
MORELOS	0.23%	0.15%	0.12%
NAYARIT	0.04%	0.05%	0.08%
NUEVO LEON	7.37%	7.35%	8.94%
OAXACA	0.04%	0.04%	0.18%
PUEBLA	1.69%	2.20%	2.24%
QUERETARO	1.13%	0.80%	2.51%
QUINTANA ROO	0.92%	0.80%	0.77%
SAN LUIS POTOSI	0.33%	0.36%	0.25%
SINALOA	0.33%	0.65%	0.78%
SONORA	1.41%	2.22%	4.83%
TABASCO	0.99%	1.37%	1.08%
TAMAULIPAS	1.55%	1.72%	1.77%
TLAXCALA	0.07%	0.03%	0.03%
VERACRUZ	2.14%	2.31%	1.94%

Para efectos administrativos y contables, al 31 de diciembre de 2019, 2020 y 2021 la Compañía ha identificado y segregado los siguientes segmentos operativos:

1. arrendamiento;
2. factoraje; y
3. crédito automotriz y otros créditos.

Las siguientes tablas muestran los principales ingresos y costos para cada segmento operativo o línea de negocio de la Compañía, al 31 de diciembre de 2019, 2020 y 2021:

Ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2019

	Arrendamiento	Factoraje	Otros créditos	Total
Ingresos financieros	$ 8,109.20	$ 656.13	$ 1,996.46	$ 10,761.80
Gastos financieros	-5,213.62	-351.80	-1,379.90	-6,945.34
Estimación de deterioro de cuentas y documentos por cobrar	-452.19	81.42	-56.91	-427.67
	$ 2,443.38	$ 385.75	$ 559.65	$ 3,388.78

Ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2020

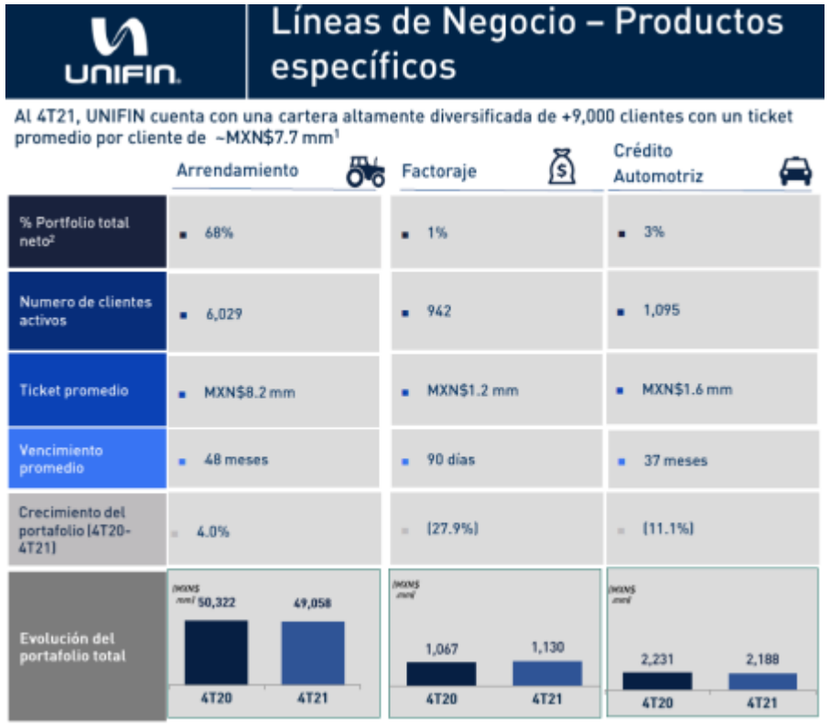
	Arrendamiento	Factoraje	Otros créditos	Total
Ingresos financieros	$ 8,760.56	$ 373.29	$ 1,959.72	$ 11,093.57
Gastos financieros	-5,425.90	-244.96	-1,357.63	-7,028.49
Estimación de deterioro de cuentas y documentos por cobrar	-1,072.20	-121.07	-239.72	-1,432.99
	$ 2,262.46	$ 7.26	$ 362.37	$ 2,632.09

Ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2021

	Arrendamiento	Factoraje	Otros créditos	Total
Ingresos financieros	$ 8,523.04	$ 323.81	$ 2,821.08	$ 11,667.93

Gastos financieros	-5,614.62	-102.78	-2,089.07	-7,806.47
Estimación de deterioro de cuentas y documentos por cobrar	-112.77	-176.56	-324.17	-613.50
	$ 2,795.65	$ 44.47	$ 407.84	$ 3,247.96

La información financiera mostrada en este Reporte Anual por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019 se obtuvo de los Estados Financieros Consolidados Dictaminados incorporados en el presente Reporte Anual.


UNIFIN
Líneas de Negocio – Productos específicos
Al 4T21, UNIFIN cuenta con una cartera altamente diversificada de +9,000 clientes con un ticket promedio por cliente de ~MXN$7.7 mm[1]
Arrendamiento
Factoraje
Crédito Automotriz
% Portfolio total neto[2]
68%
1%
3%
Numero de clientes activos
6,029
942
1,095
Ticket promedio
MXN$8.2 mm
MXN$1.2 mm
MXN$1.6 mm
Vencimiento promedio
48 meses
90 días
37 meses
Crecimiento del portafolio (4T20-4T21)
4.0%
(27.9%)
(11.1%)
Evolución del portafolio total
MXN$ mm
50,322
49,058
4T20
4T21
1,067
1,130
2,231
2,188

UNIFIN
Productos Diferenciados para Satisfacer las Necesidades del Cliente
Atraer y Retener Clientes Rentables
Capital de Trabajo (cruce por defecto)
Clientes precalificados con buen historial de pago y al menos un activo arrendado
Hasta MXN$3 millones
3, 7 o 14 días
Sin comisión por intereses / 5% comisión
Mismos representantes legales y garantías para arrendamiento (cruce por defecto)
Capital de Trabajo (sin garantías)
PYMEs y personas con actividades empresariales
Hasta MXN$1 mm
3, 6, 9 o 12 meses
30% - 40% tasa de interés / 3% comisión
Pago domiciliado / Sin garantías
Servicios de Flotilla
PYMEs y personas con actividades empresariales
Manejar, monitorear y mantener las flotillas de nuestros clientes a nivel nacional
Dos servicios:
1) Servicio completo de arrendamiento: esquema de arrendamiento todo incluido
2) Por evento: manejo independiente de si los vehículos son arrendados o no
Corretaje de Seguros
PYMEs, personas físicas y morales
12 o 48 meses
Dos clasificaciones:
1) Seguros para Activos de UNIFIN
2) Seguros para clientes (cualquier línea de seguro)
www.unifin.com.mx | 13

Informe de créditos relevantes:

La siguiente tabla resume la deuda de la Compañía por los periodos indicados:

Pasivos a corto plazo:	**2019**	**2020**	**2021**
Préstamos bancarios	8,432.24	15,839.14	15,533.22
Instrumentos de deuda	4,437.73	4,736.60	111.78
Deuda Senior	1,020.71	751.79	5,510.45
Total a corto plazo	13,890.68	21,372.53	21,155.45

Pasivos a largo plazo:	**2019**	**2020**	**2021**
Préstamos bancarios	6,234.79	3,898.28	7,714.59
Instrumentos de deuda	10,197.83	5,974.25	8,324.97
Deuda Senior	32,611.25	34,297.47	39,027.53
Total a largo plazo	49,043.87	44,170.00	55,067.09

Total	**62,934.55**	**65,542.53**	**76,222.54**

A continuación, se describen las principales características de la deuda de la Compañía (excluyendo intereses devengados).

Instrumentos de deuda:

Al 31 de diciembre de 2021 no hubo emisiones vigentes de programas fiduciarios ya que durante ese mismo año, las existentes se amortizaron en su totalidad conforme se muestra en la nota 13 a los estados financieros dictaminados al 31 de diciembre de 2021, adjuntos a este reporte anual.

Al 31 de diciembre de 2020, se encontraban vigentes seis emisiones al amparo de los Programas Fiduciarios públicos y dos estructuras privadas, por un monto principal total de $10,710.85 millones de pesos.

Clave de Pizarra	Fideicomiso Emisor	Número de Títulos	Vencimiento	Tasa de Interés (%)	Importe a costo amortizado	Calificación S&P y HR Ratings	Fiduciario

					(millones)		
UNFINCB16	F/179866	12,500,000	sep-21	TIIE+2.20	399.21	mxAAAS&P/HRAAA	Banamex
UNFINCB16-2	F/179866	12,500,000	sep-21	9.47	398.73	mxAAAS&P/HRAAA	Banamex
UNFINCB17	F/180295	15,000,000	mar-22	TIIE+2.10	894.98	mxAAAS&P/HRAAA	Banamex
UNFINCB17-2	F/180295	15,000,000	mar-22	9.62	896.02	mxAAAS&P/HRAAA	Banamex
UNFINCB17-3	F/180406	25,000,000	sep-22	TIIE+2.10	2,272.29	mxAAAS&P/HRAAA	Banamex
UNFINCB17-4	F/180406	10,000,000	sep-22	9.38	900.75	mxAAAS&P/HRAAA	Banamex
Subtotal					5,762.01		
Intereses acumulados (corto plazo)					14.27		
Total de emisiones vigentes e intereses					**5,776.29**		

Al 31 de diciembre de 2019, se encontraban vigentes ocho emisiones al amparo de los Programas Fiduciarios públicos y 2 estructuras privadas, por un monto principal total de $14,635.5 millones de pesos.

Clave de Pizarra	Fideicomiso Emisor	Número de Títulos	Vencimiento	Tasa de Interés (%)	Importe a costo amortizado (millones)	Calificación S&P y HR Ratings	Fiduciario
UFINCB15	F/2539	20,000,000	sep-20	TIIE+1.60	295.69	mxAAAS&P/HRAAA	Invex
UFINCB16	F/2720	25,000,000	sep-21	TIIE+1.80	1,174.69	mxAAAS&P/HRAAA	Invex
UNFINCB16	F/179866	12,500,000	sep-21	TIIE+2.20	903.50	mxAAAS&P/HRAAA	Banamex
UNFINCB16-2	F/179866	12,500,000	sep-21	9.47	896.51	mxAAAS&P/HRAAA	Banamex
UNFINCB17	F/180295	15,000,000	mar-22	TIIE+2.10	1,472.80	mxAAAS&P/HRAAA	Banamex
UNFINCB17-2	F/180295	15,000,000	mar-22	9.62	1,487.56	mxAAAS&P/HRAAA	Banamex
UNFINCB17-3	F/180406	25,000,000	sep-22	TIIE+2.10	2,492.36	mxAAAS&P/HRAAA	Banamex
UNFINCB17-4	F/180406	10,000,000	sep-22	9.38	977.49	mxAAAS&P/HRAAA	Banamex
Subtotal					9,700.63		
Intereses acumulados (corto plazo)					33.92		
Total de emisiones vigentes e intereses					**9,734.56**		

Al 31 de diciembre de 2019, 2020 y 2021, las estructuras privadas están integradas como sigue:

	31 de diciembre de						
	2019	2020	2021	Moneda	Vencimiento	Tasa	Tipo
Invex	2,426.84	2,453.20	2,909.02	MXN	21/06/2027	TIIE + 2.00	Cobranza
Santander	2,466.88	2,472.21	2,471.75	MXN	30/06/2027	TIIE + 2.80	Cobranza
CI Banco	-	-	2,944.20		22/04/2029	TIIE + 3.50	Cobranza
Subtotal	4,893.73	4,925.41	8,324.97				

Intereses devengados	7.27	9.14	111.78
	4,901.00	4,934.56	8,436.75

Préstamos Bancarios

Al 31 de diciembre de 2021 los préstamos bancarios se integran como sigue:

Entidades	Monto dispuesto	Moneda	Fecha de vencimiento	Tipo de tasa	Garantía
Nacional Financiera	2,275.37	MXN	sep-25*	Variable	Cuenta por cobrar factoraje, crédito simple y automotriz
Nacional Financiera	145.90	US$	nov-30*	Variable	Cuenta por cobrar factoraje, crédito simple y automotriz
Banco Azteca (1)	725.58	US$	dic-24*	Variable	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Banamex	2,000.00	US$	Abril-22*	Variable	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Bladex	1,697.35	US$	jun-22*	Variable	Quirografaria
Bladex 2 (8)	256.45	US$	ago-24*	Variable	Quirografaria
Scotiabank	1,000.00	MXN	may-22	Variable	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Scotiabank WH	500.00	MXN	ene-22	Variable	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Scotiabank	249.96	MXN	jul-26*	Variable	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Santander	1,000.00	MXN	ene-22	Variable	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Banamex	410.31	US$	mar-22	Variable	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Bancomext	393.30	MXN	jul-25*	Variable	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Bancomext	154.72	US$	nov-30*	Variable	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Banobras	97.46	MXN	jun-22	Variable	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Barclays (7)	1,384.81	US$	sep-22	variable	Quirografario
CI Banco	250.00	MXN	ene-21	Variable	Cuenta por cobrar crédito automotriz
Deustche Bank (2)	646.25	US$	sep-22	Variable	Quirografaria
Blue Orchard	192.27	US$	feb-24*	Variable	Quirografaria
Blue Orchard 2 (3)	46.94	US$	ago-25*	Variable	Quirografaria
Blue Orchard 3 (13)	51.29	US$	nov-25*	Variable	Quirografaria
Bank of China (4)	66.67	MXN	may-24*	Variable	Cuenta por cobrar de arrendamiento
BTG (9)	1,128.36	US$	ago-22	Variable	Quirografaria
Nomura (5)	170.42	US$	abr-24*	Fija	Quirografaria
Nomura 2 (12)	94.96	US$	abr-24*	Variable	Quirografaria

Responsability	256.44	US$	oct-22	Variable	Quirografaria
Responsability [14]	205.16	US$	dic-22	Variable	Quirografaria
Keb Hana [6]	60.00	MXN	dic-21	Variable	Quirografaria
GM Financial [10]	2.81	MXN	jun-25*	Fija	Prendaria
Subtotal	**15,462.78**				
Intereses devengados por pagar	137.97				
Comisiones y gastos	-67.52				
Total corto plazo	**15,533.23**				
Nacional Financiera	539.60	MXN	sep-25	Variable	Cuenta por cobrar para factoraje, crédito simple y automotriz
Nacional Financiera	744.63	US$	nov-30	Variable	Cuenta por cobrar para factoraje, crédito simple y automotriz
Banco Azteca [1]	540.03	MXN	dic-24	Variable	Quirografaria
Bladex 2 [8]	1,795.12	US$	ago-24	Variable	Quirografaria
Scotiabank	468.18	MXN	jul-26	Variable	Cuentas por cobrar de arrendamiento
Bancomext	218.61	MXN	jul-25	Variable	Cuentas por cobrar de arrendamiento
Bancomext	164.89	US$	nov-30	Variable	Cuentas por cobrar de arrendamiento
Blue Orchard	292.47	US$	feb-24	Variable	Quirografaria
Blue Orchard 2 [3]	178.73	US$	ago-25	Variable	Quirografaria
Blue Orchard 3 [13]	153.87	US$	nov-25	Variable	Quirografaria
Bank of China [4]	100.00	MXN	may-24	Variable	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Eco-Business Fund [11]	923.21	US$	jun-26	Variable	Quirografaria
Nomura [5]	1,022.49	US$	abr-24*	Variable	Quirografaria
Nomura 2 [12]	569.75	US$	abr-24*	Variable	Quirografaria
GM Financial [10]	3.01	MXN	jul-25	Variable	Prendaria
Subtotal	**7,714.59**				
Comisiones y gastos	-				
Total largo plazo	**7,714.59**				
Total corto y largo plazos	**23,247.82**				

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

[1] Banco Azteca

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

(2) Deutsche Bank

El 25 de marzo de 2021, la Compañía firmó un crédito quirografario con Deutsche Bank por Ps. 861.7 millones. (Dls.42,000) con intereses pagaderos semestralmente hasta el vencimiento del contrato.

(3) Blue Orchard 2

El 26 de marzo de 2021, la Compañía firmó un crédito con Blue Orchard por Ps. 225.7 millones (Dls.11,000) con intereses pagaderos semestralmente hasta el vencimiento del contrato. La línea tuvo dos disposiciones: i) Dls.5,000 el 26 de marzo de 2021 y ii) Dls.6,000 el 6 de agosto de 2021.

(4) Bank of China

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

(5) Nomura

El 26 de abril de 2021, la Compañía firmó un crédito con Nomura por Ps.909.7 millones(Dls.44,343) con intereses pagaderos trimestralmente hasta el vencimiento del contrato. La línea fue renovada por un monto adicional de Ps.283.1 (Dls.13,803) el 20 de septiembre de 2021.

(6) Keb Hana

El 28 de mayo de 2021, la Compañía firmó un crédito con Keb Hana por Ps60 millones con intereses pagaderos mensualmente hasta el vencimiento del contrato.

(7) Barclays

El 4 de junio de 2021, la Compañía firmó un crédito con Barclays por Ps. 1,384.9 millones (Dls.67,500) con intereses pagaderos trimestralmente hasta el vencimiento del contrato.

(8) Bladex 2

El 9 de agosto de 2021, la Compañía firmó un crédito con Bladex por Ps 1,877.1 millones (Dls.91,500) con intereses pagaderos trimestralmente hasta el vencimiento del contrato. La línea fue renovada por un monto adicional de Ps. 174.4 millones (Dls.8,500) el 27 de septiembre de 2021.

(9) BTG Pactual

El 19 de agosto de 2021, la Compañía firmó un crédito con BTG Pactual por Ps. 1,025.7 millones (Dls.50,000) con intereses pagaderos trimestralmente hasta el vencimiento del contrato. El 16 de diciembre de 2021, la Compañía recibió un aumento de crédito de Ps102.6 (Dls.5,000).

(10) GM Financial

El 30 de agosto de 2021, la Compañía firmó un crédito con GM Financial por Ps.500.0. La línea no ha sido dispuesta en su totalidad.

(11) Eco-Business Fund

El 23 de septiembre de 2021, la Compañía firmó un crédito con Eco-Business Fund por Ps. 923.2 millones (Dls.45,000) con intereses pagaderos trimestralmente hasta el vencimiento del contrato. Este financiamiento forma parte del compromiso de la Compañía respecto a implementar un Sistema de Análisis de Riesgos Ambientales y Sociales alineado a mejores prácticas internacionales. Los recursos de este financiamiento se utilizarán para desarrollar productos que promuevan prácticas ambientales y socialmente responsables en las PyMEs en México.

(12) Nomura 2

El 29 de octubre de 2021, la Compañía firmó un crédito sindicado liderado por Nomura por Ps.664.7 millones (Dls.32,400) con intereses pagaderos trimestralmente hasta el vencimiento del contrato.

(13) Blue Orchard 3

El 29 de noviembre de 2021, la Compañía firmó un crédito con Blue Orchard por Ps. 205.2 millones (Dls.10,000) con intereses pagaderos semestralmente hasta el vencimiento del contrato.

(14) Responsability 2

El 22 de diciembre de 2021, la Compañía firmó un crédito con Responsability por Ps. 205.2 (Dls.10,000) con intereses pagaderos semestralmente hasta el vencimiento del contrato.

Al 31 de diciembre de 2020 los préstamos bancarios se integran como sigue:

Entidades	Monto dispuesto	Moneda	Fecha de vencimiento	Tipo de tasa	Garantía
Nacional financiera	2,456.97	MXN	oct-23*	Variable	Cuenta por cobrar factoraje, crédito simple y automotriz
Nacional financiera	154.10	US$	nov-30*	Variable	Cuenta por cobrar factoraje, crédito simple y automotriz
Banamex	2,000.00	MXN	may-24*	Variable	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Scotiabank	323.88	MXN	feb-21	Variable	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Scotiabank	1,000.00	MXN	jun-21	Variable	Cuenta por cobrar de arrendamiento

Scotiabank WH	500.00	MXN	jun-21	Variable	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Banamex	398.70	US$	ene-21	Variable	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Banamex Loan	500.00	MXN	ene-21	Variable	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Bancomext	420.41	MXN	oct-22*	Variable	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Bancomext	38.41	US$	oct-22*	Fija	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Santander	1,000.00	MXN	ene-21	Variable	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Bladex	2,256.18	US$	jun-22*	Variable	Quirografario
Barclays	1,355.59	US$	ago-21	variable	Excedente de aforo en instrumentos de deuda
Barclays	1,295.79	US$	jul-21	Variable	Quirografaria
CI Banco	250.00	MXN	ene-21	Variable	Cuenta por cobrar crédito automotriz
Deustche Loan	498.38	US$	sep-21	Variable	Quirografaria
Blue Orchard	187.96	US$	feb-24*	Variable	Quirografaria
BTG	398.70	US$	dic-21	Fija	Quirografaria
Responsability	647.89	US$	oct-22*	Variable	Quirografaria
Subtotal	**15,682.96**				
Intereses devengados por pagar	181.38				
Comisiones y gastos	-25.20				
Total corto plazo	**15,839.14**				

Nacional Financiera	398.19	MXN	oct-23	Variable	Cuenta por cobrar para factoraje, crédito simple y automotriz
Nacional Financiera	654.57	US$	nov-30	Variable	Cuenta por cobrar para factoraje, crédito simple y automotriz
Bladex	1,592.24	US$	jun-22	Variable	Quirografaria
Scotiabank	109.24	MXN	ene-22	Variable	Cuentas por cobrar de arrendamiento
Bancomext	364.28	MXN	jul-23	Variable	Cuentas por cobrar de arrendamiento
Bancomext	72.95	US$	oct-22*	Fija	Cuentas por cobrar de arrendamiento
Blue Orchard	469.90	US$	feb-24	Variable	Quirografaria
Responsability	249.19	US$	oct-22	Variable	Quirografaria
Subtotal	**3,910.56**				

Comisiones y gastos	-12.27
Total largo plazo	**3,898.29**
Total corto y largo plazos	**19,737.43**

Al 31 de diciembre de 2019 los préstamos bancarios se integran como sigue:

Corto plazo	**Monto dispuesto**	**Moneda**	**Fecha de vencimiento**	**Tipo de tasa**	**Garantía**
Nacional Financiera	2,500.00	MXN	abr-20	Variable	Cuenta por cobrar de factoraje
Banamex	2,000.00	MXN	abr-20	Variable	Quirografaria
Scotiabank	305.08	MXN	ene-21	Variable	Cuenta por cobrar de arrendamientos
Scotiabank Bridge	1,000.00	MXN	dic-20	Variable	Quirografaria
Banamex USD	377.45	US$	ene-20	Variable	Quirografaria
Bancomext	451.26	MXN	jun-23	Variable	Cartera por cobrar de arrendamientos
Santander	1,000	MXN	mar-20	Variable	Cuentas por cobrar de arrendamientos
Bladex USD	520.40	US$	mar-19	Variable	Quirografaria
Responsability	94.36				Cuentas por cobrar de arrendamientos
Subtotal	**8,248.64**				
Intereses devengados por pagar	209.16				
Comisiones y gastos	-25.55				
Total corto plazo	**8,432.24**				
Largo plazo					
Barclays	1,283.34	US$	ago-21	Variable	Excendente de aforo en instrumento de deuda
Bladex	3,643.31	US$	jun-22	Variable	Quirografaria
Scotiabank	266.94	MXN	ene-22	Variable	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Bancomext	501.09	MXN	jul-23	Variable	Quirografaria
Responsability	592.26	US$	oct-22	Variable	Quirografaria
Subtotal	**6,286.97**				
Comisiones y gastos	-52.17				

Total largo plazo	**6,234.79**
Total corto y largo plazos	**14,667.03**

Deuda Senior y Bono Perpetuo

El 10 de mayo de 2017, la Compañía emitió las Notas Internacionales 2025 por un monto total de US$450 millones de dólares, de conformidad con la Regla 144A (*Rule 144A*) y la Regulación S (*Regulation S*) de la Ley de Valores de 1933 (*Securities Act of 1933*) de los Estados Unidos de América. Las Notas Internacionales 2025 vencen en enero de 2025 y devengan intereses a una tasa anual del 7.000%.

El 24 de enero de 2018, la Compañía emitió un Bono Perpetuo por un monto total de US$250 millones de dólares. El Bono Perpetuo no cuenta con fecha de pago de principal determinada ya que constituye un instrumento de deuda perpetua, pero el mismo podrá ser amortizado en su totalidad, más no en parte, a discreción de la Compañía en el séptimo aniversario de su emisión y, subsecuentemente, en cada quinto aniversario a partir del séptimo aniversario de su emisión. El Bono Perpetuo tiene una tasa de interés anual durante los primeros siete años a partir de su fecha de emisión de 8.875%. El Bono Perpetuo está listo en la Bolsa de Valores de Luxemburgo.

El 8 de febrero de 2018, la Compañía emitió las Notas Internacionales 2026 por un monto total de US$300 millones de dólares, de conformidad con la Regla 144A (*Rule 144A*) y la Regulación S (*Regulation S*) de la Ley de Valores de 1933 (*Securities Act of 1933*) de los Estados Unidos de América. Las Notas Internacionales 2026 vencen el 8 de febrero de 2026 y devengan intereses a una tasa anual del 7.375%.

El 11 de julio de 2019, la Compañía emitió las Notas Internacionales 2028 por un monto total de US$450 millones de dólares, de conformidad con la Regla 144A (*Rule 144A*) y la Regulación S (*Regulation S*) de la Ley de Valores de 1933 (*Securities Act of 1933*) de los Estados Unidos de América. Las Notas Internacionales 2028 vencen el 27 de enero de 2028 y devengan intereses a una tasa anual del 8.375%.

El 8 de agosto de 2019, la Compañía emitió las Notas Internacionales 2022 por un monto total de US$200 millones de dólares, de conformidad con la Regla 144A (*Rule 144A*) y la Regulación S (*Regulation S*) de la Ley de Valores de 1933 (*Securities Act of 1933*) de los Estados Unidos de América. Las Notas Internacionales vencen el 8 de agosto de 2022 y devengan intereses a una tasa anual del 7.000%.

El 28 de enero de 2021, la Compañía emitió las Notas Internaciones 2029 por un monto total de US$400 millones de dólares, de conformidad con la Regla 144A (*Rule 144A*) y la Regulación S (*Regulation S*) de la Ley de Valores de 1933 (*Securities Act of 1933*) de los Estados Unidos de América. Las Notas Internacionales 2029 vencen el 28 de enero de 2029 y devengan intereses a una tasa anual del 9.875%.

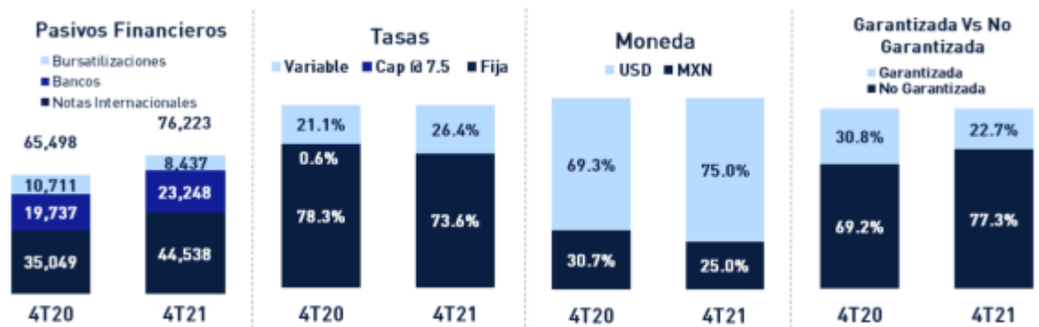
Asimismo, con fecha 19 de febrero de 2021 concluyó y se llevó a cabo la consumación de la oferta de intercambio iniciada por la Compañía, conforme a la cual, la Emisora ofreció intercambiar las Notas Internacionales 2022, las Notas 2023 y las Notas 2025 en circulación, por una cantidad total de principal de hasta US$200.00 millones de dólares, por Notas Internacionales 2029 adicionales.

Derivado de la consumación y liquidación de la Oferta de Intercambio, la Emisora llevó a cabo la emisión y entrega de Notas Internacionales 2029 adicionales considerados dentro de las Notas Internacionales 2029, por un monto principal de US$126,095,000.00 dólares y US$1,538,000.00 dólares, de conformidad con la primera y segunda acta de emisión suplementales (*supplemental indentures*) de fechas 4 de febrero de 2021 y 19 de febrero de 2021, suscritas por la Emisora.

Considerando el monto principal en circulación de las Notas Internacionales 2029 emitidas por la Compañía el 28 de enero de 2021 y el monto principal en circulación de las Notas Internacionales 2029 adicionales emitidas y entregadas como parte de la oferta de intercambio antes mencionada, el monto total de principal de los valores deuda en la forma de bonos (*Senior Notes*) con una tasa de interés 9.875% y con vencimiento en 2029 asciende a US$527,633,000.00 dólares.

Como resultado de la consumación y liquidación de la oferta de intercambio, la Compañía aceptó para intercambio (i) un monto principal de US$79,968,000.00 dólares de las Notas Internacionales 2023; y (ii) un monto principal de US$50,025,000.00 dólares de las Notas Internacionales 2025, en cada caso, válidamente ofrecidas dentro de la oferta de intercambio. En virtud de lo anterior, como resultado del intercambio de las Notas Internacionales 2023 y las Notas Internacionales 2025, por los montos antes señalados dentro de la oferta de intercambio, el monto principal en circulación de las Notas Internacionales 2023 y las Notas Internacionales 2025 a la fecha del presente Reporte Anual fecha asciende a US$318,053,000.00 dólares y a US$394,225,000.00 millones, respectivamente.

A la fecha del presente Reporte Anual, la Compañía se encuentra al corriente en el pago de capital e intereses de los créditos antes descritos. La siguiente gráfica resume la deuda de la Compañía, por los periodos indicados en millones de pesos.



La Compañía no tiene fuentes importantes de recursos no utilizados, ni restricciones acordadas con sus subsidiarias para transferir recursos a la Emisora.

Obligaciones de Hacer y No Hacer

Los contratos de crédito y las Notas Internacionales de la Compañía contienen ciertas obligaciones de hacer y no hacer, incluyendo el cumplimiento de ciertas razones financieras y otros requisitos. Al 31 de diciembre de 2021, las principales obligaciones de la Compañía bajo dichos instrumentos consisten en mantener las siguientes razones financieras

- Razón de Capitalización (total del capital contable / Total de activos): ≥ 9.99%

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

Adicionalmente, los diversos instrumentos que regulan la deuda de la Compañía, incluyendo las actas de emisión de las Notas Internacionales imponen a la Compañía ciertas disposiciones que limitan su capacidad, entre otros, para contratar deuda adicional; constituir gravámenes; para pagar dividendos y realizar ciertas inversiones; disminuir su capital social; establecen que la Compañía y sus subsidiarias únicamente podrán fusionarse o enajenar parcial o totalmente sus activos, si la operación respectiva cumple con ciertos requisitos; establecen requisitos mínimos para llevar a cabo bursatilizaciones de las cuentas y documentos por cobrar; y limitan la capacidad de la Compañía para celebrar operaciones con partes relacionadas, entre otras.

Dichos instrumentos de deuda también prevén, como causas de vencimiento anticipado, entre otras, el incumplimiento por parte de la Compañía a sus obligaciones de pago de principal e intereses; el incumplimiento de las obligaciones de hacer y no hacer antes descritas, cuando dicho incumplimiento no sea subsanado dentro de los plazos establecidos en los contratos y actas de emisión correspondientes; el incumplimiento de la Compañía y/o sus subsidiarias a sus obligaciones de pago de principal o intereses bajo cualquier otro instrumento de deuda; la declaración o solicitud de concurso mercantil o quiebra; cualquier evento que cause que las garantías otorgadas en favor de los acreedores respectivos dejen de surtir efectos o garanticen parcialmente el pago del adeudo; el incumplimiento en la entrega de información relevante, o la falsedad de la misma; y eventos de cambio de control.

A la fecha del presente Reporte Anual, la Compañía se encuentra en cumplimiento de todos sus instrumentos de deuda y de los convenios establecidos en los mismos.

Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la emisora:

Ver Sección “Resultados de la Operación” del presente Reporte Anual

Resultados de la operación:

A continuación, se presenta un resumen de los resultados de operación de la Compañía por los periodos indicados.

Ingresos. Los ingresos de la Compañía están integrados de la siguiente forma:

1. 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.

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

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

4. 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.

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

Margen bruto. El margen bruto de la Compañía comprende:

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

2. Estimación de deterioro de cuentas y documentos por cobrar relacionadas con el arrendamiento, factoraje y otros créditos.

Gastos de administración y promoción. Los gastos de administración y promoción de la Compañía incluyen principalmente salarios y comisiones, servicios de consultoría de terceros, arrendamiento y seguros, indirectos y otros gastos.

La información financiera de los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019, 2020 y 2021 deriva de los Estados Financieros Consolidados incluidos en este Reporte Anual.

Periodo concluido el 31 de diciembre de 2021, comparado con el periodo concluido el 31 de diciembre de 2020

Ingresos por Arrendamiento

Los ingresos por arrendamiento disminuyeron en $237.5 millones, o -2.8%, a $8,310.34 millones en el año concluido el 31 de diciembre de 2021, de $8,547.86 millones en el año concluido el 31 de diciembre de 2020. Esta variación es inferior a la presentada en ejercicios anteriores derivado de la estrategia conservadora de colocación que la Compañía tuvo durante el ejercicio 2021 para contener el riesgo generado por las adversidades macroeconómicas y la contención de los niveles de cartera vencida

Intereses por Factoraje

Los ingresos por intereses de factoraje la Compañía disminuyeron en $49.48 millones, o -13.3%, a $323.81 millones en el periodo concluido el 31 de diciembre de 2021, de $373.29 millones en el periodo concluido el 31 de diciembre de 2020. Esta disminución se debe a que la Compañía implementó una estrategia interna preventiva para limitar la originación de contratos de factoraje financiero. Esta estrategia persigue principalmente la contención de la exposición de esta línea de negocio.

Intereses por Crédito Automotriz y otros créditos

Los ingresos por intereses de crédito automotriz y otros créditos de la Compañía aumentaron en $861.35 millones, o 39.6%, a $3,033.78 millones en el periodo concluido el 31 de diciembre de 2021, de $2,172.42 millones en el periodo concluido el 31 de diciembre de 2021. Esta variación se debe al incremento en la colocación de créditos puente de arrendamiento y estructurados para financiamiento proyectos de infraestructura.

La siguiente tabla muestra los ingresos por intereses por segmento, por los años indicados.

	Periodo concluido el 31 de diciembre de					
	2019	Porcentaje de Ingresos por Intereses	2020	Porcentaje de Ingresos por Intereses	2021	Porcentaje de Ingresos por Intereses
	(millones de pesos, excepto porcentajes)					
Arrendamiento	8,109.20	75.4 %	8,547.86	77.1 %	8,310.3	71.2%
Factoraje	656.13	6.1 %	373.29	3.4 %	323.8	2.8 %
Crédito Automotriz y Otros Créditos	1,996.46	18.5 %	2,172.42	19.6 %	3,033.8	26.0 %

Gastos por Intereses

Los gastos por intereses aumentaron en $777.98 millones, o 11.1%, a $7,806.47 millones en el año concluido el 31 de diciembre de 2021, de $7,028.49 millones en el año concluido el 31 de diciembre de 2020. Lo anterior se deriva de las variaciones en los tipos de cambio de la deuda contratada en dólares, así como de las líneas de crédito contratadas durante el ejercicio 2021.

Margen Bruto

El margen bruto aumento en $615.9 millones, o 23.4%, a $3,247.9 millones en el año concluido el 31 de diciembre de 2021, de $2,632.0 millones en el año concluido el 31 de diciembre de 2020. Dicho aumento se debe a los factores descritos anteriormente.

Reserva de incobrables

Las reservas de incobrables disminuyeron en $819.50 millones, o 57.2% a $ 613.49 millones en el año concluido el 31 de diciembre de 2021, de $1,432.99 millones en el año concluido el 31 de diciembre de 2020. Esta variación se debe principalmente a la recuperación económica y buen comportamiento de cartera.

Gastos de Administración y Promoción

Los gastos de administración y promoción aumentaron en $175.12 millones, o 10.1% a $ 1,908.66 millones en el año concluido el 31 de diciembre de 2021, de $1,733.53 millones en el año concluido el 31 de diciembre de 2020. Esta variación se debe principalmente a la inversión que la compañía realizo en el desarrollo de un nuevo software.

Resultado antes de impuestos

El resultado antes de impuestos de la Compañía aumentó en $74.16 millones, o 4.1%, a $1,862.6 millones en el año concluido el 31 de diciembre de 2021, de $1,788.47 millones en el año concluido el 31 de diciembre de 2020. Dicha disminución se debió principalmente al conjunto de factores descritos anteriormente.

Impuestos a la Utilidad

Los impuestos a la utilidad disminuyeron en $56.72 millones, o 13.4%, a $367.7 millones en el año concluido el 31 de diciembre de 2021, de $424.4 millones en el año concluido el 31 de diciembre de 2020. Dicha variación obedece al superávit en revaluaciones de activos y valuación de los IFDs.

Resultado neto consolidado

El resultado neto consolidado de la Compañía aumentó en $498.60 millones, o 36.6%, a $ 1,494.90 millones en el periodo concluido el 31 de diciembre de 2021, de $ 1,364.02 millones en el periodo concluido el 31 de diciembre de 2020. El aumento mencionado se debió principalmente a la combinación de factores descritos anteriormente.

Periodo concluido el 31 de diciembre de 2020, comparado con el periodo concluido el 31 de diciembre de 2019

Ingresos por Arrendamiento

Los ingresos por arrendamiento aumentaron en $446.63 millones, o 5.4%, a $8,760.56 millones en el año concluido el 31 de diciembre de 2020, de $8,313.93 millones en el año concluido el 31 de diciembre de 2019. Esta variación es inferior a la presentada en ejercicios anteriores derivado de la prudencia en la colocación que la Compañía tuvo durante el ejercicio 2020 para contener el riesgo generado por la pandemia del COVID-19 y la contención de los niveles de cartera vencida.

Intereses por Factoraje

Los ingresos por intereses de factoraje la Compañía disminuyeron en $282.84 millones, o 43.1%, a $373.29 millones en el periodo concluido el 31 de diciembre de 2020, de $656.13 millones en el periodo concluido el 31 de diciembre de 2019. Esta disminución se debe a que la Compañía implementó una estrategia interna preventiva para limitar la originación de contratos de factoraje financiero. Esta estrategia persigue principalmente la contención de la exposición de esta línea de negocio.

Intereses por Crédito Automotriz y otros créditos

Los ingresos por intereses de crédito automotriz y otros créditos de la Compañía aumentaron en $167.99 millones, o 9.4%, a $1,959.73 millones en el periodo concluido el 31 de diciembre de 2020, de $1,791,74 millones en el periodo concluido el 31 de diciembre de 2019. Esta variación se al incremento en la colocación de créditos puente de arrendamiento y estructurados para financiamiento proyectos de infraestructura.

La siguiente tabla muestra los ingresos por intereses por segmento, por los años indicados.

	Periodo concluido el 31 de diciembre de					
	2019	Porcentaje de Ingresos por Intereses	2020	Porcentaje de Ingresos por Intereses	2021	Porcentaje de Ingresos por Intereses

	(millones de pesos, excepto porcentajes)					
Arrendamiento	8,109.20	75.4 %	8,547.86	77.0 %	8,310.3	71.2%
Factoraje	656.13	6.1 %	373.29	3.4 %	323.8	2.8 %
Crédito Automotriz y Otros Créditos	1,996.46	18.5 %	2,172.42	19.6 %	3,033.8	26.0 %

Gastos por Intereses

Los gastos por intereses aumentaron en $83.15 millones, o 1.2%, a $7,028.49 millones en el año concluido el 31 de diciembre de 2020, de $6,945.34 millones en el año concluido el 31 de diciembre de 2019. Lo anterior se deriva de las variaciones en los tipos de cambio de la deuda contratada en dólares, así como de las líneas de crédito contratadas durante el ejercicio 2020.

Margen Bruto

El margen bruto disminuyó en $756.69 millones, o 22.3%, a $2,632.09 millones en el año concluido el 31 de diciembre de 2020, de $3,388.78 millones en el año concluido el 31 de diciembre de 2019. Dicho aumento se debe a los factores descritos anteriormente.

Reserva de incobrables

Las reservas de incobrables aumentaron en $1,005.32 millones, o 235.06% a $ 1,432.99 millones en el año concluido el 31 de diciembre de 2020, de $427.67 millones en el año concluido el 31 de diciembre de 2019. Esta variación se debe principalmente al COVID-19 que incrementó los atrasos en las antigüedades de saldo y cartera vencida lo que llevo a la creación de reservas adicionales.

Gastos de Administración y Promoción

Los gastos de administración y promoción aumentaron en $193.61 millones, o 12.57% a $ 1,733.53 millones en el año concluido el 31 de diciembre de 2020, de $1,539.92 millones en el año concluido el 31 de diciembre de 2019. Esta variación se debe principalmente a la inversión que la compañía realizo para comprar insumos para la prevención ante posible riesgo de contagio al COVID-19 , del mismo modo durante el ejercicio se realizó un reajuste en el personal derivando en la liquidación de algunos empleados.

Resultado antes de impuestos

El resultado antes de impuestos de la Compañía disminuyó en $614.62 millones, o 25.58%, a $1,788.47 millones en el año concluido el 31 de diciembre de 2020, de $2,403.09 millones en el año concluido el 31 de diciembre de 2019. Dicha disminución se debió principalmente al conjunto de factores descritos anteriormente.

Impuestos a la Utilidad

Los impuestos a la utilidad disminuyeron en $29.62 millones, o 6.52%, a $424.45 millones en el año concluido el 31 de diciembre de 2020, de $454.07 millones en el año concluido el 31 de diciembre de 2019. Dicha variación obedece a la aplicación de partidas temporales que detonaron deducciones fiscales por lo que la variación no es significativa.

Resultado neto consolidado

El resultado neto consolidado de la Compañía disminuyó en $585 millones, o 30.02%, a $ 1,364.02 millones en el periodo concluido el 31 de diciembre de 2020, de $ 1,949.02 millones en el periodo concluido el 31 de diciembre de 2019. El aumento mencionado se debió principalmente a la combinación de factores descritos anteriormente.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital:

General

La tesorería de la Compañía tiene como objetivo proveer los recursos necesarios para hacer frente a los requerimientos de capital de trabajo, asegurando una plataforma de liquidez que permita alcanzar los planes de crecimiento de la Compañía. Históricamente, las principales fuentes de liquidez de la Compañía han sido las siguientes:

1. flujo de operaciones (incluyendo ingresos por arrendamiento e ingresos por intereses);

2. efectivo derivado de operaciones de bursatilización de las cuentas y documentos por cobrar de arrendamientos; y

3. efectivo derivado de créditos y financiamientos diversos incluyendo la colocación de notas en el extranjero.

Los principales requerimientos de capital y sus usos, históricamente, han sido para:

1. actividades operativas (o financiamiento de las principales líneas de negocio de la Compañía);

2. servicio de deuda;

3. gastos de capital; y

4. pago de dividendos.

Las principales políticas de tesorería de la Compañía incluyen (i) invertir diariamente los excedentes a plazos máximos de 1 a 7 días; (ii) las inversiones en excedentes se realizan en papel gubernamental o en fondos de renta fija de instituciones bancarias; y (iii) el pago a prestadores de servicios y proveedores se realiza de forma semanal. Los recursos administrados por la tesorería de la Compañía están denominados en pesos y dólares, los cuales se registran al tipo de cambio de la fecha de la operación y se actualiza al cierre del periodo correspondiente.

El flujo de efectivo derivado de operaciones, financiamientos y disponibilidades fue suficiente para satisfacer los requerimientos derivados de las operaciones y servicio de deuda de la Compañía durante el año 2019, 2020 y 2021. La Compañía estima que el flujo de efectivo derivado de sus operaciones, su financiamiento existente, así como las disponibilidades, son suficientes para fondear sus operaciones y servicio de deuda durante el año 2022.

Cuentas y documentos por cobrar

Las cuentas y documentos por cobrar a que hace referencia esta Sección incluye el total de las cuentas y documentos por cobrar a costo amortizado de arrendamiento, factoraje, crédito automotriz y otros créditos a las fechas indicadas. El término “Cuentas y documentos por cobrar, neto” se refiere al total de las cuentas y documentos por cobrar neto de su estimación.

Al 31 de diciembre de 2019, 2020 y 2021, las cuentas y documentos por cobrar neto ascendía a la cantidad de $57,310.8 millones, $62,587.7 y $71,214.55 millones, respectivamente. De 2019 a 2020, las cuentas y documentos por cobrar, neto aumentaron 9.2%, debido al crecimiento de las cuentas y documentos por cobrar de arrendamiento, principalmente. De 2020 a 2021, las cuentas y documentos por cobrar aumentaron en 13.8%, debido principalmente al crecimiento de las cuentas y documentos por cobrar de arrendamiento.

Al 31 de diciembre de 2019, 2020 y 2021, las cuentas y documentos por cobrar ascendía a la cantidad de $58.611.1 millones, $65,124.9 millones y $73,839.3 millones, respectivamente.

Las siguientes tablas muestran el total de cuentas y documentos por cobrar, las estimaciones de cuentas y documentos por cobrar y las cuentas y documentos por cobrar neto, de las operaciones de arrendamiento, factoraje y crédito automotriz y otros créditos de la Compañía por los periodos indicados:

Al 31 de diciembre de 2019

	Total Cuentas y documentos por cobrar	Estimación de cuentas y documentos por cobrar	Cuentas y documentos por cobrar, neto
Arrendamiento	42,982.22	-1,093.30	41,888.92

Factoraje	3,255.74	-100.61	3,155.13
Crédito Automotriz y otros créditos	12,373.14	-106.34	12,266.8
Total	58,611.1	-1,300.25	57,310.86

Al 31 de diciembre de 2020

	Total Cuentas y documentos por cobrar	Estimación de cuentas y documentos por cobrar	Cuentas y documentos por cobrar, neto
Arrendamiento	48,398.70	-1,699.46	46,699.24
Factoraje	1,479.79	-402.04	1,077.75
Crédito Automotriz y otros créditos	15,246.49	-435.76	14,810.73
Total	65,124.98	-2,537.26	62,587.72

Al 31 de diciembre de 2021

	Total Cuentas y documentos por cobrar	Estimación de cuentas y documentos por cobrar	Cuentas y documentos por cobrar, neto
Arrendamiento	50,322.41	-1,743.20	48,579.21
Factoraje	1,066.83	-80.95	985.88
Crédito Automotriz y otros créditos	22,450.10	-800.63	21,649.47
Total	73,839.34	-2,624.78	71,214.56

Instrumentos financieros derivados neto por el periodo concluido el 31 de diciembre de 2021, comparado con el periodo concluido el 31 de diciembre de 2020.

El saldo de los instrumentos financieros derivados neto, ascendió a $4,306.5 millones al 31 de diciembre de 2021, lo que refleja un aumento de $3,480.7 millones o 421% en comparación al 31 de diciembre de 2020. Este incremento se debe a las variaciones de los valores razonables por variaciones el tipo de cambio y las curvas de valuación en estos instrumentos.

Instrumentos financieros derivados neto por el periodo concluido el 31 de diciembre de 2020, comparado con el periodo concluido el 31 de diciembre de 2019.

El saldo de los instrumentos financieros derivados neto, ascendió a $825.8 millones al 31 de diciembre de 2020, lo que refleja una disminución de $1,173.7 millones o -58.7% en comparación al 31 de diciembre de 2019. Este decremento se debe a las variaciones de los valores razonables por variaciones el tipo de cambio y las curvas de valuación en estos instrumentos.

Cuentas y documentos por cobrar por el periodo concluido el 31 de diciembre de 2021, comparado con el periodo concluido el 31 de diciembre de 2020.

El total de la cuenta por cobrar de la Compañía ascendió a $73,839.3 millones al 31 de diciembre de 2021, lo que representó un aumento de $8,714.3 millones, o 13.4%, en comparación al 31 de diciembre de 2020. Este incremento es debido principalmente al crecimiento del negocio y los sucesos descritos en la sección de información general de la Compañía.

La cuenta y documentos por cobrar de factoraje disminuyó a $1,066.8 millones al 31 de diciembre de 2021, lo que refleja una disminución de $412.9 millones, o 27.9%, en comparación al 31 de diciembre de 2020. La cuenta por cobrar de factoraje, como porcentaje de la cuenta por cobrar neta fue de 1.50% al 31 de diciembre 2021, de 2.3% al 31 de diciembre de 2020 y 5.6% al 31 de diciembre de 2019. Esta disminución se debe a la estrategia prudencial de originación descrita en la información general.

La cuentas y documentos por cobrar de crédito automotriz y otros créditos ascendió a $22,450.1 millones al 31 de diciembre de 2021, lo que refleja un incremento de $7,203.6 millones, o 47.2%, en comparación al 31 de diciembre de 2020. La cuenta por cobrar de crédito automotriz y otros créditos, como porcentaje de la cuenta por cobrar total, fue de 31.52% al 31 de diciembre 2021, 24.3% al 31 de diciembre de 2020 y 21.1% al 31 de diciembre de 2019. Este crecimiento se debe a crecimiento de las cuentas por cobrar neto del negocio de crédito automotriz y otros créditos principalmente al crecimiento del negocio y los sucesos descritos en la sección de información general.

Cuentas y documentos por cobrar por el periodo concluido el 31 de diciembre de 2020, comparado con el periodo concluido el 31 de diciembre de 2019.

El total de la cuenta por cobrar de la Compañía ascendió a $65,124.9 millones al 31 de diciembre de 2020, lo que representó un aumento de $6,513.8 millones, o 11.1%, en comparación al 31 de diciembre de 2019. Este incremento es debido principalmente al crecimiento del negocio y los sucesos descritos en la sección de información general de la Compañía.

La cuenta y documentos por cobrar de factoraje disminuyó a $1,479.7 millones al 31 de diciembre de 2020, lo que refleja una disminución de $1,775.9 millones, o 54.5%, en comparación al 31 de diciembre de 2019. La cuenta por cobrar de factoraje, como porcentaje de la cuenta por cobrar neta fue de 2.36% al 31 de diciembre 2020, de 5.6% al 31 de diciembre de 2019 y 6.3% al 31 de diciembre de 2018. Esta disminución se debe a la estrategia prudencial de originación descrita en la información general.

La cuentas y documentos por cobrar de crédito automotriz y otros créditos ascendió a $15,246.49 millones al 31 de diciembre de 2020, lo que refleja un incremento de $2,873.65 millones, o 23.22%, en comparación al 31 de diciembre de 2019. La cuenta por cobrar de crédito automotriz y otros créditos, como porcentaje de la cuenta por cobrar total, fue de 24.3% al 31 de diciembre 2020, 21.1% al 31 de diciembre de 2019 y 13.6% al 31 de diciembre de 2018. Este crecimiento se debe a crecimiento de las cuentas por cobrar neto del negocio de crédito automotriz y otros créditos principalmente al crecimiento del negocio y los sucesos descritos en la sección de información general.

Cartera vencida por el periodo concluido el 31 de diciembre de 2021, comparado con el periodo concluido el 31 de diciembre de 2020.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la cartera vencida total de la Compañía ascendió a $2,913.2 millones y $3,182.5 millones, respectivamente, lo que representó 4.1% y 5.1% de la cartera total, respectivamente en los años indicados. El total de cartera vencida disminuyó en $269.3 millones, o 8.5% respecto de 2020. Este incremento se explica principalmente a los efectos de la pandemia y las situaciones económicas que vive el país.

Cartera vencida por el periodo concluido el 31 de diciembre de 2020, comparado con el periodo concluido el 31 de diciembre de 2019.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la cartera vencida total de la Compañía ascendió a $3,182.5 millones y $2,144.9 millones, respectivamente, lo que representó 5.1% y 3.7% de la cartera total, respectivamente en los años indicados. El total de cartera vencida aumentó en $1,037.6 millones, o 48.3% respecto de 2019. Este incremento se explica principalmente a los efectos de la pandemia y las situaciones económicas que vive el país.

Integración de las cuentas y documentos por cobrar por Clientes

La siguiente tabla muestra el número de clientes bajo la cartera vigente de la Compañía, por cada línea de negocio: arrendamiento, factoraje y crédito:

	Al 31 de diciembre de		
	2019	**2020**	**2021**
Arrendamiento……..	4,565	5,775	6,029
Factoraje	1,126	897	942
Crédito Automotriz	1,645	1,357	1,095

Estimación de deterioro de cuentas y documentos por cobrar

Para la estimación de cuentas y documentos, es segmentada por los distintos productos que posee como lo es arrendamiento, factoraje, crédito automotriz (consumo y comercial) y otros créditos. Cada uno de los productos cuenta con características específicas pactadas dentro de las condiciones contractuales como lo es el plazo, tasa de interés, entre otras. Las carteras con mayor concentración son arrendamiento y factoraje, mientras que la cartera con menor concentración es Automotriz Consumo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Aumento considerable en el riesgo de crédito

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

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

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

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

Etapa	Definición	Base de reconocimiento de la estimación de deterioro de cuentas y documentos por cobrar
Etapa 1	Esta fase incluye los créditos que no han tenido un aumento significativo en el riesgo de crédito.	Pérdidas esperadas a 12 meses. Cuando el plazo del crédito es menor a 12 meses, la pérdida esperada se mide de acuerdo con su plazo.
Etapa 2	Esta fase incluye los créditos que han sufrido un incremento considerable en el riesgo de crédito, pero para los cuales no hay evidencia objetiva de deterioro. La utilidad por intereses se sigue calculando sobre el valor en libros bruto del activo.	Pérdidas esperadas a lo largo de la vida remanente de la operación.
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 doce 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 análi43sis 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.

A continuación, se presenta un análisis de los movimientos de la estimación de deterioro de cuentas y documentos por cobrar, por los años terminados del 31 de diciembre de 2019, 2020 y 2021:

	Al 31 de diciembre de		
	2019	**2020**	**2021**
		(millones de pesos)	
Saldos al principio del año	952.52	1,300.25	2,537.25
Incrementos	427.68	1,432.99	613.49
Liberación de reservas			
Aplicaciones	-79.95	-195.99	(525.96)
Saldos al final del año	1,300.25	2,537.25	2,624.78

Inmuebles, maquinaria y equipo por el periodo concluido el 31 de diciembre de 2021, comparado con el periodo concluido el 31 de diciembre de 2020.

El saldo neto de inmuebles, maquinaria y equipo ascendió a $5,932.0 millones al 31 de diciembre de 2021, lo que representó una disminución de $645.8 millones, o 9.8%, en comparación al 31 de diciembre de 2020.

Inmuebles, maquinaria y equipo por el periodo concluido el 31 de diciembre de 2020, comparado con el periodo concluido el 31 de diciembre de 2019.

El saldo neto de inmuebles, maquinaria y equipo ascendió a $6,577.8 millones al 31 de diciembre de 2020, lo que representó un aumento de $142.3 millones, o 2.2%, en comparación al 31 de diciembre de 2019. Este incremento no es significativo, en relación con lo ocurrido en 2019, pues no se adquirieron nuevos activos que incrementaran sustancialmente el saldo como ocurrió en 2019 con la adquisición de la plataforma.

Otros activos por el periodo concluido el 31 de diciembre de 2021, comparado con el periodo concluido el 31 de diciembre de 2020.

El saldo de otros activos ascendió a $704.5 millones al 31 de diciembre de 2021, lo que representó una disminución de $61.7 millones o 8%, en comparación al 31 de diciembre de 2020. Este aumento obedece principalmente a la adquisición de empresas como se revela en la nota 2 c de los estados financieros dictaminados adjuntos a este reporte.

Otros activos por el periodo concluido el 31 de diciembre de 2020, comparado con el periodo concluido el 31 de diciembre de 2019.

El saldo de otros activos ascendió a $766.1 millones al 31 de diciembre de 2020, lo que representó un aumento de $575.7 millones o 302.3%, en comparación al 31 de diciembre de 2019. Este aumento obedece principalmente a la adquisición de Unifin Administración corporativa, S.A. de C.V, Unifin Servicios administrativos, S.A. de C.V. y Respaldamos tu Necesidad, S.A. de C.V. SOFOM E.N.R.

Instrumentos de deuda y deuda senior por el periodo concluido el 31 de diciembre de 2021, comparado con el periodo concluido el 31 de diciembre de 2020.

El saldo de la deuda y deuda senior ascendió a $52.974.7 millones al 31 de diciembre de 2021, lo que representó un aumento de $7,214.6 millones, o 15.8%, en comparación al 31 de diciembre de 2020. Este incremento obedece a los nuevos financiamientos obtenidos como se menciona en la nota 13 a los estados financieros dictaminados adjuntos a este reporte.

Instrumentos de deuda y deuda senior por el periodo concluido el 31 de diciembre de 2020, comparado con el periodo concluido el 31 de diciembre de 2019.

El saldo de la deuda y deuda senior ascendió a $45,760.12 millones al 31 de diciembre de 2020, lo que representó una disminución de $2,507.41 millones, o 5.1%, en comparación al 31 de diciembre de 2019. Esta disminución es debido principalmente a la depreciación del tipo de cambio de 5.6%.

Préstamos bancarios por el periodo concluido el 31 de diciembre de 2021, comparado con el periodo concluido el 31 de diciembre de 2020.
El saldo de los préstamos bancarios a corto y largo plazo ascendió a $23,247.8 millones al 31 de diciembre de 2021, lo que representó un aumento de $3,510.3 millones, o 17.8%, en comparación al 31 de diciembre de 2020. Este aumento se debió a las renovaciones con algunas instituciones en las líneas de crédito obtenidas y la contratación de nueva deuda, como se mencionan en la nota 12 a los estados financieros consolidados dictaminados al 31 de diciembre de 2021 adjunto a este reporte.

Préstamos bancarios por el periodo concluido el 31 de diciembre de 2020, comparado con el periodo concluido el 31 de diciembre de 2019.

El saldo de los préstamos bancarios a corto y largo plazo ascendió a $19,737.43 millones al 31 de diciembre de 2020, lo que representó un aumento de $5,070.39 millones, o 34.6%, en comparación al 31 de diciembre de 2019. Este aumento se debió a las renovaciones con algunas instituciones en las líneas de crédito obtenidas y la contratación de nueva deuda, como se mencionan en la nota 12 a los estados financieros consolidados dictaminados al 31 de diciembre de 2020.

Proveedores y otras cuentas por pagar por el periodo concluido el 31 de diciembre de 2021 comparado con el periodo concluido el 31 de diciembre de 2020.

El saldo de otras cuentas por pagar ascendió a $3,233.1 millones al 31 de diciembre de 2021, lo que representó un aumento de $1,274.5 millones, o 65.1%, en comparación al 31 de diciembre de 2020. Este aumento poco significativa obedece principalmente a las primas financiadas relacionadas con los instrumentos financieros derivados como se menciona en la nota 14 a los estados financieros dictaminados 2021, adjuntos a este reporte anual.

Proveedores y otras cuentas por pagar por el periodo concluido el 31 de diciembre de 2020 comparado con el periodo concluido el 31 de diciembre de 2019.

El saldo de otras cuentas por pagar ascendió a $1,958.6 millones al 31 de diciembre de 2020, lo que representó una disminución de $11.6 millones, o 0.6%, en comparación al 31 de diciembre de 2019. Esta disminución poco significativa obedece principalmente a los movimientos en pagos relacionados con arrendamientos de oficinas y a que los pasivos con proveedores al 31 de diciembre 2020 y 2019, son similares.

Análisis de Flujos de Efectivo

La siguiente tabla resume la generación y destino del flujo de efectivo de la Compañía:

	Al 31 de diciembre de		
	2021	2020	2019
	(millones de pesos)		
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	(5,257.1)	780.25	(9,023.05)
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	(198.5)	(1,397.74)	(2,227.65)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	7,200.7	1,198.04	11,800.97

Flujos de Efectivo por el periodo concluido el 31 de diciembre de 2021, comparado con el periodo concluido el 31 de diciembre de 2020.

Considerando el flujo de efectivo de actividades de operación, el flujo de efectivo de actividades de inversión y el flujo de efectivo de actividades de financiamiento, la Compañía registró un aumento de efectivo de $687.8 millones en el año concluido el 31 de diciembre de 2021, en comparación con el incremento de disponibilidades de $177.9 millones en el año concluido el 31 de diciembre de 2020.

Actividades de Operación. El flujo de efectivo neto derivado de actividades de operación disminuyó $6,037.3 millones al 31 de diciembre de 2021, de los flujos netos de $780.2 millones en el año concluido el 31 de diciembre de 2020. Este cambio se debió a la disminución en los flujos de efectivo correspondiente a la recuperación e inversión en la cartera de crédito y arrendamiento.

Actividades de Inversión. El flujo de efectivo neto derivado de actividades de inversión aumentó a $(198.5) millones al 31 de diciembre de 2021, de los flujos utilizados de $(1,397.7) millones en el año concluido el 31 de diciembre de 2020. Este cambio se debió principalmente a la disminución en las inversiones relacionadas como se describe en la nota 9 a los estados financieros dictaminados al 31 de diciembre 2021, adjuntos a este reporte.

Actividades de Financiamiento. El flujo de efectivo neto derivado de actividades de financiamiento aumentó a $7,200.7 millones al 31 de diciembre de 2021, de los flujos generados de $1,198.0 millones en el año concluido el 31 de diciembre de 2020.

Flujos de Efectivo por el periodo concluido el 31 de diciembre de 2020, comparado con el periodo concluido el 31 de diciembre de 2019.

Considerando el flujo de efectivo de actividades de operación, el flujo de efectivo de actividades de inversión y el flujo de efectivo de actividades de financiamiento, la Compañía registró una disminución de efectivo de $177.9 millones en el año concluido el 31 de diciembre de 2020, en comparación con el incremento de disponibilidades de $363.0 millones en el año concluido el 31 de diciembre de 2019.

Actividades de Operación. El flujo de efectivo neto derivado de actividades de operación incrementó a $780.25 millones al 31 de diciembre de 2020, de los flujos netos de $(9,023.05) millones en el año concluido el 31 de diciembre de 2019. Este cambio se debió a la disminución en los flujos de efectivo correspondiente a la recuperación de la cartera de crédito y arrendamiento.

Actividades de Inversión. El flujo de efectivo neto derivado de actividades de inversión aumentó a $(1,397.74) millones al 31 de diciembre de 2020, de los flujos utilizados de $(2,227.65) millones en el año concluido el 31 de diciembre de 2019. Este cambio se debió principalmente a que durante 2019 se adquirió un activo significativo como se describe en la nota 9 de los estados financieros dictaminados al 31 de diciembre 2020. Durante 2020, no existieron adquisiciones significativas.

Actividades de Financiamiento. El flujo de efectivo neto derivado de actividades de financiamiento disminuyó a $1,198.04 millones al 31 de diciembre de 2020, de los flujos generados de $11,800.97 millones en el año concluido el 31 de diciembre de 2019.

Control Interno:

El sistema de control interno está basado en los estándares de la metodología COSO (*Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission*), el cual promueve un ambiente de control congruente con el Código de Ética y la estrategia de UNIFIN, evalúa los diferentes tipos de riesgo al que está expuesta la Compañía y establece diversas actividades de control que permiten dar certidumbre a todo el proceso de negocio. La gestión del sistema de control interno, es ejercido en sus tres líneas de defensa de la Compañía, la primera ejecutada por las diferentes áreas de Negocio, la segunda realizada por el área de Contraloría Normativa y la tercera al mando del área de Auditoría Interna, las responsabilidades se encuentran delimitadas y alineadas a la estrategia de la Compañía y realiza sus procesos de acuerdo a las políticas internas definidas, así como de conformidad con los criterios y disposiciones aplicables emitidas por la CNBV y otras entidades. La Compañía ha realizado inversiones importantes en dicho sistema, con el fin de optimizar sus procesos y garantizar la confiabilidad de su información.

Adicionalmente, los controles y procedimientos de revelación de información de la Compañía están diseñados para asegurar que la información que deba ser divulgada por la Compañía, sea registrada, procesada, resumida y reportada dentro de los tiempos y de conformidad con la legislación aplicable. Dichos controles incluyen procesos específicos diseñados para que la información que deba ser divulgada, sea entregada, revisada y aprobada oportunamente por la Dirección General, el Comité de Auditoría y de Prácticas Societarias de la Compañía y Consejo de Administración según corresponda.

Es competencia del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de la Compañía la aprobación de los lineamientos generales de control interno y de su revisión periódica. Los lineamientos generales, revisiones y planes de trabajo del área de auditoría interna de la Compañía son aprobados por el Comité mencionado. La administración de la Compañía es responsable de instrumentar y vigilar que se cumplan con las normas de control interno a fin de garantizar la integridad, confiabilidad y oportunidad de la información financiera de la Emisora.

Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas:

Como se menciona en la Nota 2 de los Estados Financieros Consolidados adjuntos a este presente anual, a continuación se presenta los conceptos críticos utilizados.

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 contractos 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 criticas

Información sobre las incertidumbres en los supuestos y las estimaciones al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019 que conllevan un riesgo significativo de derivar en ajustes materiales a las cifras contables de los activos y pasivos en el siguiente año:

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

- Nota 3 (e., i.) y 9 - Superávit por revaluación. Las condiciones en los datos no observables son determinados bajo la mejor estimación realizada por la Compañía basados en los supuestos establecidos por los expertos contratados para tal efecto sobre los datos no observables, así como elementos externos e internos. La Compañía realiza análisis periódicos sobre la valuación del Equipo Marítimo para verificar si existen indicadores de necesidad de revaluación de dichos activos.

[427000-N] Administración

Auditores externos de la administración:

Los Estados Financieros consolidados de la Emisora, por los ejercicios sociales concluidos al 31 de diciembre de 2019, 2020 y 2021 incluidos en este Reporte Anual en la sección de “información adicional” han sido auditados por PricewaterhouseCoopers, S.C.

En los últimos tres ejercicios, los auditores externos no han emitido una opinión con salvedad, ni una opinión negativa y no se ha abstenido de emitir opinión acerca de los Estados Financieros consolidados de la Emisora.

El Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de la Compañía aprueba en primera instancia el nombramiento del auditor externo y es ratificado por el Consejo de Administración. La Dirección General de Administración y Finanzas evalúa la necesidad de continuar o hacer el cambio del auditor y lo propone al Comité de Auditoría y Prácticas Societarias. En caso de cambio del auditor, se requiere la cotización de al menos, 3 despachos de auditoría de reconocido prestigio.

El Consejo de Administración de la Emisora es el órgano responsable de la designación, ratificación anual o, en su caso, la sustitución de sus auditores externos.

Durante el ejercicio 2021 y 2020, no se prestaron servicios distintos de auditoría, prestados por el auditor externo.

Durante el ejercicio 2019, los servicios distintos de auditoría prestados por el auditor externo fueron de $348.6 mil pesos, representaron un 1.60% del total de erogaciones realizadas al auditor externo en el ejercicio.

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:

De tiempo en tiempo, la Compañía celebra operaciones con partes que tienen relaciones con la misma, con sus funcionarios, consejeros, o entidades en las que la Compañía tiene una participación en su capital social. Es política de la Compañía llevar a cabo dichas operaciones en términos de mercado.

En agosto de 2020, como parte de una reorganización en la estructura corporativa y laboral de la Compañía, Unifin adquirió de su accionista de control, la totalidad de las acciones representativas del capital social de Unifin Servicios Administrativos, S.A. de C.V. y Unifin Administración Corporativa, S.A. de C.V., sociedades prestadoras de servicios de la Sociedad, por la cantidad total de $250,000,000.00 M.N.

Derivado de esta adquisición, la Compañía asumió una cuenta por pagar en favor de su accionista de control por la cantidad antes mencionada de $250,000,000.00 M.N., la cual fue capitalizada en relación con la suscripción por dicho accionista de control de acciones representativas del capital social de la Sociedad, emitidas para representar el aumento aprobado por la Asamblea General Anual Ordinaria de Accionistas de fecha 5 de junio de 2020, de conformidad con los términos y los acuerdos aprobados por el Consejo de Administración y dicha Asamblea.

La siguiente tabla muestra los saldos respecto de operaciones con partes relacionadas celebradas en términos de mercado, por los años concluidos el 31 de diciembre de 2019, 2020 y 2021.

	31 de diciembre de		
	2019	**2020**	**2021**
		(millones de pesos)	
Cuentas por Cobrar			
Administradora Brios, S.A. de C.V.	301.51	534.2	635.51
Unifin Administración Corporativa, S.A. de C.V.	133.21	-	-
Unifin Servicios Administrativos S.A. de C.V.	88.11	-	-
	522.84	534.2	635.51
Estimación de deterioro de cuentas por cobrar	2.02	7.11	5.46
Préstamos comerciales, neto:	520.82	527.08	630.05
Cuentas por Pagar			
Unifin Administración Corporativa, S.A. de C.V.	153.19	-	-
Unifin Servicios Administrativos, S.A. de C.V.	149.38	-	-
Administradora Brios, S.A. de C.V.	-	6.60	-
	302.57	6.60	-

	2019	**2020**	**2021**
Ingresos			
Partes relacionadas:			
Administradora Bríos, S. A. de C. V.	0.02	58.88	61.37
Unifin Administración Corporativa, S. A. de C. V. [1]	3.40	-	-
Unifin Servicios Administrativos, S. A. de C. V. [1]	0.25	-	-
Total de ingresos	3.67	58.88	61.37
Egresos			
Parte relacionada:			
Administradora Bríos, S. A. de C. V. [2]	11.78	11.38	11.38
Unifin Administración Corporativa, S. A. de C. V. [3]	531.70	-	-
Unifin Servicios Administrativos, S. A. de C. V. [3]	515.15	-	-
	1,058.63	11.38	11.38
Donaciones [4]	15.56	21.70	36.82

Total de gastos	1,074.19	33.08	48.20

[1] La Compañía ha otorgado contratos de 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 tiene contratos de servicios administrativos con Unifin Administración Corporativa, S. A. de C. V. y Unifin Servicios Administrativos, S. A. de C. V., que prestan, entre otros, servicios de consultoría, contables y financieros.

[4] La Compañía ha otorgado a una organización no lucrativa varias donaciones para Fundación Unifin, S. C.

Durante el ejercicio 2021 se tenían reconocidas como partes relacionadas las compañías deudoras que en el momento de las operaciones de crédito reportadas en dicho ejercicio fueron identificadas como partes relacionadas conforme a las entonces políticas internas; durante el ejercicio 2022 y 2023, mediante una revisión exhaustiva con motivo del entonces procedimiento concursal de orden público, la compañía identificó, divulgó y reportó todas aquellas compañías entonces identificadas que entran dentro de la definición de “partes relacionadas” y que para efectos comparativos se incluyen los saldos y operaciones de las mismas al 31 de diciembre de 2021 y 2022.

Administradores y accionistas:

Administración

La administración de la Compañía está confiada a su Consejo de Administración, el cual, de conformidad con sus estatutos sociales, podrá estar integrado por un máximo de 21 consejeros, de los cuales por lo menos el 25% deben ser independientes. Por cada consejero propietario podrá designarse a su respectivo suplente, en el entendido de que los consejeros suplentes de los consejeros independientes, deberán tener este mismo carácter.

A la fecha de este Reporte Anual, el Consejo de Administración de la Compañía está conformado por 8 consejeros, y ratificados por la Asamblea General Anual Ordinaria de Accionistas de la Compañía celebrada el 29 de abril de 2022, quienes ocuparán su cargo por el periodo de un año, pero continuarán en el desempeño de sus funciones aún concluido dicho periodo, hasta por un plazo de 30 días, a falta de designación de las personas que habrán de sustituirlos o cuando dichas personas no tomen posesión de su cargo.

La siguiente tabla muestra la integración del Consejo de Administración de la Compañía a la fecha del presente Reporte Anual:

Nombre	Cargo	Edad	Año de Designación	Sexo
Rodrigo Lebois Mateos	Presidente - Patrimonial	58	1993	Masculino
Sergio José Camacho Carmona	Consejero Patrimonial Relacionado	46	2022	Masculino

Rodrigo Balli Thiele	Consejero Patrimonial Relacionado	47	2015	Masculino
Luis Gerardo Barroso González	Consejero Patrimonial	59	2001	Masculino
Juan Ignacio Casanueva Pérez	Consejero Patrimonial	53	2020	Masculino
José Manuel Cayetano Sebastián González Sordo	Consejero Independiente	68	2022	Masculino
José Luis Llamas Figueroa	Consejero Independiente	58	2007	Masculino
José Luis Fernández Fernández	Consejero Independiente	62	2012	Masculino
Gabriel Saba D'Jamus	Consejero Independiente	52	2021	Masculino
Jimena González de Cossío Higuera	Secretario no miembro del Consejo de Administración	40	2020	Femenino

A continuación se incluye una breve biografía de cada uno de los consejeros propietarios de la Compañía:

Rodrigo Lebois Mateos. El señor Rodrigo Lebois es Presidente del Consejo de Administración de Unifin. Antes de crear Unifin en el año 1993, ocupó diversos cargos en empresas concesionarias automotrices, incluyendo Director General y miembro del Consejo de Administración de Grupo Ford Satélite. También fungió como Presidente de la Asociación de Distribuidores Nissan y fue consejero de Sistema de Crédito Automotriz, S.A. de C.V. (SICREA) y Arrendadora Nimex. El señor Lebois es actualmente Presidente de Fundación Unifin, A.C. y Presidente del Consejo de Administración de Unifin Credit, Unifin Autos, Unifin Agente de Seguros y Fianzas, S.A. de C.V. y Aralpa Capital, S.A. de C.V., y es miembro del Consejo de Administración de Maxcom Telecomunicaciones, S.A.B. de C.V., Organización Sahuayo, S.A. de C.V., Impulsora Sahuayo, S.A. de C.V., Fracsa Alloys Querétaro, S.A.P.I. de C.V., Grupo INTER, S.A.P.I. de C.V y es miembro del Comité de Inversiones de Terrafondo I. El señor Lebois es licenciado en administración de empresas de la Universidad Anáhuac y ha cursado diversos programas de administración ejecutiva.

Sergio José Camacho Carmona. El señor Camacho es el Director General de la Compañía. Cuenta con más de 20 años de experiencia en empresas como Kimberly Clark de México, S.A.B. de C.V. y Fermaca Global. El Sr. Camacho cuenta con una licenciatura en economía y una maestría en administración de negocios con especialización en finanzas por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) así como un diploma en el Programa de Administración Global (Global Management Program) por la Escuela de Negocios de Harvard (*Harvard Business School*).

Rodrigo Balli Thiele. El señor Balli es Director General Adjunto de Seguros. Desde el año 2005 hasta 2018, el señor Ballí ocupó el cargo de Director General de Operaciones de Unifin. Antes de su incorporación a la Compañía, de 1995 a 1997, ocupó cargos diversos en las áreas de administración y ventas en Bryco Control de Plagas, S.A. de C.V. de 1997 a 2000 fue Director General y de Evaluación de Proyectos de Riesgos en Home Care. De 2000 a 2003 fue Director adjunto de derivados y promotor de instrumentos de deuda en Enlace Int. S.A. de C.V. y Prebon Yamane Inc. Del 2003 a 2005 colaboró con la cadena de hoteles Fairmont en el desarrollo de diversos proyectos turísticos. El señor Balli cuenta con una licenciatura en economía por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM).

Luis Gerardo Barroso González. Desde 2001 hasta 2018, ocupó el cargo de Director General de Unifin y ha sido miembro del Consejo de Administración desde el año 2001. Antes de su ingreso a la Compañía, el señor Barroso ocupó diversos cargos en Arrendadora Somex, S.A. de C.V. de 1984 a 1992, hasta ocupar la Dirección Ejecutiva de Nuevos Proyectos y Administración. En 1992, se incorporó a Multivalores Arrendadora, S.A. de C.V. como Director de Promoción hasta diciembre de 1995, fecha en la que ocupó el cargo de Director General y fue designado miembro de su Consejo hasta 2001. El señor Barroso también fue miembro del Consejo de Administración de la Asociación Mexicana de Arrendadoras Financieras, A.C. y Multicapitales. El señor Barroso cuenta con una licenciatura en Administración de Empresas de la Universidad Anáhuac y un Diplomado en Finanzas del Instituto Mexicano de Valores.

Juan Ignacio Casanueva Pérez. El señor Juan Ignacio Casanueva Pérez fue designado como miembro del Consejo de Administración de la Compañía a partir del 5 de junio de 2020. Actualmente es el presidente del Consejo de Administración de Interprotección Agente de Seguros y de Fianzas. Adicionalmente es miembro del Consejo de Administración de Grupo AXO S.A. de C.V., de Gentera SAB de C.V., de Aterna Agente de Seguros y de Fianzas, de Casa Dragones, de BIVA Bolsa de Valores y de Financiera Compartamos Perú.

José Manuel Cayetano Sebastián González Sordo. El señor González Sordo es socio fundador de Fimecap, S.A. de C.V., una firma fundada en 2009 y que ofrece servicios financieros de Banca de Inversión. A lo largo de su trayectoria, ha participado como consejero y miembro de comités de diversas empresas, como Bank of China (Banco de China) México, Altos Hornos de México, S.A.B. de C.V., Grupo Financiero Ve Por Más, S.A. de C.V. y Banco Ve Por Más, S.A., Institución de Banca Múltipe, Grupo Financiero Ve Por Más. Fue director general para México en Lehman Brothers, Vicepresidente Ejecutivo y consejero en Grupo Financiero Santander México, Vicepresidente en Santander Investments Inc., Vicepresidente y consejero en Inverméxico Casa de Bolsa, s.a. de C.V. y Vicepresidente en Casa de Bolsa Banamex. El señor González Sordo cuenta con una licenciatura en Administración de Empresas por la Universidad Anáhuac, una maestría en administración de empresas (M.B.A.) por la Universidad de Texas y un certificado AD2 por el Instituto Panamericano de Alta Dirección.

José Luis Llamas Figueroa. El señor Llamas ha sido miembro del Consejo de Administración de la Compañía desde el año 2007. Actualmente es Director General de Quattro Wealth Management. Del año 2000 al 2013 fue Co-Head de Asset and Wealth Management para América Latina en Deutsche Bank Nueva York y miembro del Comité Ejecutivo de las Americas de dicha institución. Antes se desempeñó como representante de Deutsche Bank AG Mexico. También fue socio fundador de Fortum en la Ciudad de Mexico. Al inicio de su carrera el señor Llamas ha ocupado puestos como consultor financiero en Andersen Consulting y posteriormente diversos cargos directivos en el área de banca privada de Acciones y Valores. El señor Llamas tiene una licenciatura en administración de empresas de la Universidad Anáhuac, así como un diplomado en Economía y Maestría en Administración de la misma universidad.

José Luis Fernández Fernández. El señor Fernández ha sido miembro del Consejo de Administración de la Compañía desde el año 2012. El señor Fernández ha sido socio de firma Chevez Ruiz Zamarripa y Cía., S.C. desde el año 1989. Es miembro del Colegio de Contadores Públicos de México, A.C. y del Instituto Mexicano de Ejecutivos de Finanzas. En innumerables ocasiones, ha impartido conferencias en materia fiscal en foros nacionales, organizados por la profesión contable y por instituciones del sector privado. Ha escrito diversos artículos en materia fiscal que se han publicado en medios de comunicación de la profesión contable. Participó en el "Programa de Desarrollo para Consejeros" impartido por el Centro de Excelencia en Gobierno Corporativo y la Bolsa Mexicana de Valores, y en el Curso de Inducción al Mercado de Valores impartido por ésta última Institución. Asimismo, participó en el programa "Corporate Governance and Performance Program" impartido por la Universidad de Yale en los Estados Unidos. Participa como consejero y miembro de los Comités de Auditoría de diversas empresas, entre las que destacan Grupo Televisa, S.A.B., Controladora Vuela Compañía de Aviación, S.A.B. de C.V. (Volaris), Banco Nacional de México, S.A. integrante del Grupo Financiero Banamex y Arca Continental, S.A.B. de C.V.

Gabriel Saba D'Jamus. El señor Gabriel Saba es Director General de Grupo Sahuayo, una empresa líder en México en la distribución de abarrotes y productos complementarios, puesto que ha ocupado desde 2015. Previo a su incorporación a Grupo Sahuayo, el señor Saba fue Director General de Grupo Casa Saba. Ha ocupado diversos cargos como consejero del Instituto Nacional de Cancerología, de la Cruz Roja Mexicana, la Asociación Mexicana de Estándares para Comercio Electrónico y la Federación Internacional de Mayoristas Farmacéuticos (International Federation of Pharmeceutical Wholesalers).

Jimena González de Cossío Higuera. La señora Jimena González de Cossío Higuera fue designada como Secretario no miembro del Consejo de Administración de la Compañía en 2020. Es socio de Chevez, Ruiz, Zamarripa y Cía, S.C. Previo a su incorporación a Chevez, Ruiz, Zamarripa y Cía, S.C. fue socia de Mancera, S.C. (Ernst & Young) y en Forastieri Abogados, S.C. La señora González de Cossío cuenta con una licenciatura en derecho por la Universidad Iberoamericana, tiene una Maestría en Derecho Bancario y Financiero (LL.M.) de la Universidad de Boston y participó en el programa "*Corporate Governance: Effectiveness and*

Accountability in the Boardroom" de la escuela de negocios "Kellogg" de Northwestern University. Ha cursado programas y diplomados en materia de mercados financieros y gobierno corporativo en Harvard University, Southern Methodist University y en el Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey.

La Compañía cuenta con un código de ética y conducta de aplicación general para Colaboradores, Directivos, Consejeros y Accionistas de la Emisora que contribuyen a proteger la integridad de los colaboradores, directivos, accionistas, clientes y proveedores, asegurando con ello la honestidad y transparencia en cada una de nuestras interacciones. Asimismo, estamos comprometidos a ser una empresa socialmente responsable y contribuir a la mejora del medio ambiente.

Los compromisos en el código de ética y conducta se clasifican en 4 principales grupos:

- Compromisos con nuestra gente
- Compromisos con nuestra organización
- Compromisos con nuestros grupos de interés
- Compromiso con la sociedad y medio ambiente

Parentesco entre los Consejeros y Directivos Relevantes de la Compañía

No existe parentesco entre los Consejeros y Directivos Relevantes de la Compañía

Composición por Género

Al 31 de diciembre de 2021, dos mujeres se desempeñan como directivos relevantes, conforme se define dicho término en la LMV, en la Compañía y el 45% del total de los empleados de la Compañía son mujeres.

Comité de Auditoría y Prácticas Societarias

La Compañía cuenta con un Comité de Auditoría y Prácticas Societarias integrado por tres miembros independientes del Consejo de Administración.

El objetivo, facultades y responsabilidades de dicho Comité se encuentran previstos en la LMV y en los estatutos sociales de la Compañía. La función principal del Comité, en materia de auditoría, consiste en asistir al Consejo de Administración en la determinación, implementación y evaluación del sistema de control interno de la Compañía, verificar la administración y manejo de los negocios de la Compañía e implementar las resoluciones adoptadas por la asamblea de accionistas. En dicha materia, sus responsabilidades principales son: (i) designar y remover a los auditores externos de la Compañía; (ii) supervisar a PricewaterhouseCoopers, S.C., en su carácter de auditores externos de la Compañía y analizar sus reportes; (iii) discutir los estados financieros consolidados de la Compañía con las personas responsables de su elaboración y revisión, y con base en ello, recomendar o no al Consejo de Administración su aprobación; (iv) informar al Consejo de Administración la situación que guarda el sistema de control interno y auditoría interna, incluyendo las irregularidades que, en su caso, detecte; (v) emitir su opinión en relación con las políticas y criterios contables y de información de la Compañía y la situación financiera y los resultados de la misma; (vi) apoyar al Consejo de Administración en la elaboración de informes; (vii) vigilar que las operaciones relevantes y entre partes relacionadas se lleven a cabo conforme a lo previsto en la LMV; (viii) solicitar la opinión de expertos independientes en los casos en que lo juzgue convenientes, para el adecuado desempeño de sus funciones; (ix) requerir a los directivos relevantes reportes relativos a la elaboración de la información financiera; (x) investigar los posibles incumplimientos de los que tenga conocimientos, a las operaciones, lineamientos y políticas de operación, sistema de control interno y auditoría interna y registro contable; (xi) recibir observaciones formuladas por los accionistas, consejeros, directivos relevantes, empleados y, en general, de cualquier tercero, respecto de los asuntos descritos en el inciso (xii) anterior; (xiii) informar al Consejo de Administración de las irregularidades

importantes detectadas con motivo del ejercicio de sus funciones y, en su caso, de las acciones correctivas adoptadas o proponer las que deban aplicarse; (xiv) convocar a asambleas de accionistas; (xv) vigilar que el Director General dé cumplimiento a los acuerdos de las Asambleas de Accionistas y del Consejo de Administración, conforme a las instrucciones dictadas por la propia Asamblea o el Consejo; y (xvi) vigilar que se establezcan mecanismos y controles internos que permitan verificar que los actos y operaciones de la Compañía se apeguen a la normatividad aplicable, así como implementar metodologías que posibiliten revisar dicho cumplimiento.

En materia de prácticas societarias, el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias es responsable de proporcionar su opinión al Consejo de Administración en relación con el desempeño de los directivos relevantes, la compensación del director general y demás directivos relevantes y las operaciones con partes relacionadas. Asimismo, el Comité deberá obtener opiniones de terceros independientes expertos, convocar a asambleas de accionistas y asistir al Consejo de Administración en la preparación de reportes.

Conforme a lo establecido en la LMV y los estatutos sociales de la Emisora, todos los miembros del Comité de Auditoría deberán ser independientes y, al menos uno de ellos debe calificar como experto financiero. Actualmente, el señor José Luis Fernández Fernández, quien es un experto financiero en términos de lo señalado en el Anexo N de la Circular Única de Emisoras, es el Presidente del Comité de Auditoría, y los señores José Luis Llamas Figueroa y Gabriel Saba D´Jamus, son miembros propietarios de dicho Comité.

Comité Ejecutivo

Conforme a lo establecido en los estatutos sociales, la Sociedad ha creado un Comité Ejecutivo, el cual conocerá y opinará sobre asuntos financieros, de planeación general, estratégica y organizacional, y cualesquiera otros asuntos relacionados con el desarrollo del negocio y las operaciones de la Sociedad, conforme a las facultades que le delegue la Asamblea de Accionistas o el Consejo de Administración. El señor Sergio José Camacho Carmona es el Presidente del Comité Ejecutivo y los señores Rodrigo Balli Thiele, Federico Castillo Sánchez Mejorada, Sergio Manuel Cancino Rodríguez, son miembros de dicho Comité.

Comité de Finanzas y Planeación

La Compañía cuenta con un Comité de Finanzas y Planeación, el cual está integrado por los señores Sergio José Camacho Carmona, Sergio Manuel Cancino Rodríguez y José Luis Llamas Figueroa. Este comité está encargado de la estrategia financiera de la Compañía y el análisis de las condiciones macroeconómicas que la afectan, así como de la estrategia de su estructura de capital.

Comité de Crédito Mayor

La Compañía cuenta con un Comité de Crédito integrado por ocho miembros. Actualmente, forman parte de este comité los señores Sergio José Camacho Carmona, Federico Castillo Sánchez Mejorada, Almudena Lebois Ocejo, Rodrigo Balli Thiele, Juan José del Cueto Martínez Eduardo Alejandro Castillo Sánchez Mejorada, Sergio Manuel Cancino Rodríguez, Gerardo Erwin Tietzsch Rodríguez Peña. El Comité de Crédito revisa y aprueba las operaciones de arrendamiento, factoraje o crédito por una cantidad entre $7.5 y $150 millones de pesos.

Comité Corporativo de Crédito

Unifin mantiene un Comité Corporativo de Crédito, integrado actualmente por los señores Rodrigo Lebois Mateos, Federico Castillo Sánchez Mejorada, Almudena Lebois Ocejo, Sergio José Camacho Carmona, Rodrigo Balli Thiele, Juan José del Cueto Martínez y Eduardo Castillo Sánchez Mejorada. El Comité Corporativo de Crédito aprueba transacciones por una cantidad superior a $150 millones de pesos.

Comité de Comunicación y Control

En cumplimiento de las Disposiciones de Carácter General a que se refieren los artículos 115 de la Ley de Instituciones de Crédito en relación con el 87-D de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito y 95-Bis de este último ordenamiento, aplicables a las sociedades financieras de objeto múltiple, emitidas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 17 de marzo de 2011, así como sus modificaciones del 23 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2014 y 9 de marzo de 2017, Unifin Credit cuenta con un Comité de Comunicación y Control cuyos integrantes son los titulares de las áreas previamente designadas por el Consejo de Administración, por lo que se encuentra integrado por Sergio José Camacho Carmona, Gerardo Campos Hernández, José Ramón Díaz Arnau,Sergio Manuel Cancino Rodríguez, Federico Javier Cuevas Olvera, Juan José del Cueto Martínez, Federico Castillo Sánchez Mejorada.

Dicho Comité tiene entre otras funciones y obligaciones en materia de Prevención de Lavado de Dinero y Financiamiento al Terrorismo (PLD/FT):

- Someter a la aprobación del Comité de Auditoria y Prácticas Societarias de la Compañía el documento de políticas, criterios, medidas y procedimientos de identificación y conocimiento del cliente y/o del usuario y gestionar los riesgos en materia de lavado de dinero;

- Fungir como instancia competente para conocer los resultados presentados por el auditor externo respecto de la valoración de la eficacia de las políticas, criterios, medidas y procedimientos mencionados en el párrafo anterior;

- Conocer de la celebración de contratos, cuyas características pudieran generar un alto riesgo de acuerdo con los informes que al efecto presente el Oficial de Cumplimiento y formular las recomendaciones que estime procedentes;

- Establecer y difundir los criterios para la clasificación de clientes, en función de su grado de riesgo;

- Asegurarse de que los sistemas automatizados contengan las listas: (1) Cuando las operaciones que los clientes o usuarios pretendan realizar involucren países o jurisdicciones; (a) que la legislación mexicana considera que aplican regímenes fiscales preferentes, (b) que, a juicio de las autoridades mexicanas, organismos internacionales o agrupaciones intergubernamentales en materia de prevención de operaciones con recursos de procedencia ilícita o financiamiento al terrorismo de los que México sea miembro, no cuenten con medidas para prevenir, detectar y combatir dichas operaciones, o bien, cuando la aplicación de dichas medidas sea deficiente; (2) la lista de Personas Políticamente Expuestas; y (3) la Lista de Personas Bloqueadas;

- Dictaminar las operaciones que deban ser reportadas a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público;

- Aprobar los programas de capacitación en materia de PLD/FT;

- Informar al área competente de la Compañía, respecto de conductas realizadas por los directivos, funcionarios, empleados o apoderados de la misma, que provoquen que esta incurra en infracción a las disposiciones en materia de PLD/FT, o en los casos en que dichos directivos, funcionarios, empleados o apoderados contravengan lo previsto en las políticas, criterios, medidas y procedimientos aplicables con objeto de que se impongan las medidas disciplinarias correspondientes;

- Resolver los demás asuntos que se sometan a su consideración, relacionados con la aplicación de las disposiciones en materia de PLD/FT; y

Asegurarse del cumplimiento de las disposiciones PLD/FT, cuente con las estructuras internas en cuanto a organización, número de personas, recursos materiales y tecnológicos.

Compensación de los Consejeros y Directivos Relevantes

Al 31 de diciembre de 2019, 2020 y 2021, el importe total de las contraprestaciones pagadas a los directivos relevantes de la Compañía ascendió a $126.7 millones, $146.2 millones y $184.9 millones, respectivamente, incluyendo compensaciones fijas, variables y otras prestaciones en términos de la ley aplicable.

El Consejo de Administración aprueba, con base en la opinión favorable del Comité de Auditoría y de Prácticas Societarias, la retribución integral del Director General. Asimismo, dicho Comité emite su opinión sobre las remuneraciones integrales de los demás directivos relevantes.

La Asamblea General Ordinaria de Accionistas determina los emolumentos pagaderos anualmente a los consejeros por los servicios prestados a la Compañía en tal carácter. La Asamblea General Anual Ordinaria de Accionistas celebrada el 29 de abril de 2022, aprobó pagar a cada uno de los consejeros independientes del Consejo de Administración y al Secretario no miembro del Consejo, la cantidad de $100 mil pesos por cada sesión del Consejo a la que asistan, así como la cantidad de $125 mil pesos al Presidente del Comité de Auditoría y de Prácticas Societarias y la cantidad de $60 mil pesos a los miembros de dicho Comité, por cada sesión de Comité a la que asistan.

Planes de Compensación en Acciones

En la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el 22 de febrero de 2015, se aprobó la implementación de un plan de compensación en acciones en beneficio de los funcionarios y empleados de la Compañía hasta por una cantidad equivalente al 4.0% de las acciones en circulación de la Compañía. La Asamblea de Accionistas delegó facultades suficientes al Consejo de Administración para estructurar, implementar, administrar y modificar el referido plan de compensación (con excepción de cualquier modificación al monto máximo autorizado) y establecer los criterios y políticas aplicables para la determinación de los funcionarios y empleados que participarán en dicho plan y el monto de las acciones que podrán recibir y/o adquirir bajo el mismo.

Con fecha 4 de mayo de 2015, la Compañía constituyó el Fideicomiso número 2405 con Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, a través del cual se implementó y administra el plan de compensación en acciones en beneficio de los funcionarios y empleados de la Compañía. A través del Fideicomiso 2405, se ha otorgado a diversos funcionarios y empleados de Unifin el derecho de participar en dicho plan. Las acciones correspondientes, se devengan a partir del tercer año de su otorgamiento y hasta el quinto, conforme y sujeto a las condiciones establecidas en el plan.

En la Asamblea General Anual Ordinaria de Accionistas celebrada el 5 de junio de 2020, se aprobó modificar el plan de compensación de acciones de la Compañía a efecto de incrementar el porcentaje de acciones representativas del capital social de la Compañía que podrán destinarse al plan de compensación antes mencionado hasta el 5% de las acciones en circulación de la Compañía.

Obligaciones de los Consejeros y Directivos Relevantes

Los consejeros y directivos relevantes de la Compañía están sujetos al cumplimiento de los deberes de diligencia y lealtad y de las demás obligaciones derivadas de sus cargos previstas en la LMV, la Circular Única de Emisoras y demás regulación aplicable en materia de uso de información privilegiada y operaciones con valores emitidos por la Compañía, entre otras.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Administradores de la empresa [Sinopsis]

Independientes [Miembro]

Saba D'Jamus Gabriel			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
No Aplica		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
SI	SI	NO	
Otros			
N/A			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2022-04-29			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Designación sin periodo definido pero se ratifican anualmente	Independiente	N/A	0
Información adicional			
N/A			

Fernández Fernández José Luis			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
No Aplica		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
SI	SI	NO	
Otros			
N/A			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2021-12-31			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Designación sin periodo definido pero se ratifican anualmente	Independiente	n/a	0
Información adicional			
N/A			

Llamas Figueroa José Luis			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
No Aplica		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
SI	SI	NO	
Otros			
N/A			

Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2021-12-31			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Designación sin periodo definido pero se ratifican anualmente	Independiente	n/a	0
Información adicional			
N/A			

González Sordo José Manuel Cayetano Sebastián		
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
No Aplica	Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]		
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
NO	NO	NO
Otros		
N/A		

Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2021-12-31			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Designación sin periodo definido pero se ratifican anualmente	Independiente	n/a	0
Información adicional			
N/A			

Patrimoniales [Miembro]

Balli Thiele Rodrigo		
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
No Aplica	Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]		
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
NO	NO	NO
Otros		
N/A		

Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2021-12-31			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Designación sin periodo definido pero se ratifican anualmente	Patrimonial Relacionado	17	0.0046
Información adicional			
Es miembro del Comité Ejecutivo, miembro del Comité de Crédito Corporativo, miembro del Comité de Crédito Riesgo Mayor, miembro del Comité del Crédito Riesgo Intermedio			

Camacho Carmona Sergio José	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
No Aplica	Propietario
Participa en comités [Sinopsis]	

Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
NO	NO	NO

Otros

N/A

Designación [Sinopsis]

Fecha de designación

2021-12-31

Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Designación sin periodo definido pero se ratifican anualmente	Patrimonial Relacionado	N/A	0.0041

Información adicional

Es miembro del Comité Ejecutivo, miembro del Comité de Finanzas y Planeación, Miembro del Comité de Crédito Corporativo, miembro del Comité de Crédito Riesgo Mayor, miembro del Comité de Comunicación y Control.

Casanueva Pérez Juan Ignacio

Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
No Aplica	Propietario

Participa en comités [Sinopsis]

Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
NO	NO	NO

Otros

N/A

Designación [Sinopsis]

Fecha de designación

2021-12-31

Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Designación sin periodo definido pero se ratifican anualmente	Patrimonial	N/A	0

Información adicional

N/A

Lebois Ocejo Almudena

Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
No Aplica	Suplente

Participa en comités [Sinopsis]

Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
NO	NO	NO

Otros

N/A

Designación [Sinopsis]

Fecha de designación

2021-12-31

Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Designación sin periodo definido pero se ratifican anualmente	Suplente Presidente Ejecutivo - Patrimonial	N/A	0.0002

Información adicional

Es miembro del Comité de Crédito Corporativo, miembro del Comité de Crédito Riesgo Mayor, miembro del Comité del Crédito Riesgo Intermedio

Lebois Mateos Rodrigo			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
No Aplica		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Otros			
N/A			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2021-12-31			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Designación sin periodo definido pero se ratifican anualmente	Presidente Ejecutivo - Patrimonial	N/A	0.5284
Información adicional			
Es miembro del Comité de Crédito Corporativo.			

Barroso González Luis Gerardo			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
No Aplica		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Otros			
N/A			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2021-12-31			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Designación sin periodo definido pero se ratifican anualmente	Patrimonial	N/A	0.0117
Información adicional			
N/A			

Directivos relevantes [Miembro]

Cancino Rodríguez Sergio Manuel			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
No Aplica		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Otros			
N/A			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2021-12-31		N/A	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Designación sin periodo definido pero se	N/A	5	0

ratifican anualmente			
Información adicional			
Es miembro del Comité de Crédito Riesgo Mayor y miembro del Comité de Crédito de Riesgo Intermedio			

Camacho Carmona Sergio José			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
No Aplica		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Otros			
N/A			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2021-12-31		N/A	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Designación sin periodo definido pero se ratifican anualmente	N/A	5	0.0041
Información adicional			
Es miembro del Comité de Crédito Corporativo, miembro del Comité de Crédito Riesgo Mayor			

Porcentaje total de hombres como Directivos Relevantes: 100

Porcentaje total de mujeres como Directivos Relevantes: 0

Porcentaje total de hombres como Consejeros: 100

Porcentaje total de mujeres como Consejeros: 0

Cuenta con programa o política de inclusión laboral: No

Descripción de la política o programa de inclusión laboral:

La compañía actualmente no tiene una política específica de inclusión laboral, pero dispone de un código de ética y conducta que fomenta la inclusión laboral sin distinción de género. Este código promueve la igualdad tanto en la composición como en el entorno laboral, asegurando que se respete el principio de no discriminación entre sus empleados.

La presencia de hombres y mujeres en nuestra plantilla laboral contribuye a la diversidad y a la riqueza de perspectivas dentro del equipo, apoyando un entorno de trabajo inclusivo y equilibrado.

Accionistas de la empresa [Sinopsis]

Accionistas beneficiarios de más del 10% del capital social de la emisora [Miembro]

Lebois Mateos Rodrigo	
Participación accionaria (en %)	0.5284
Información adicional	
El señor Rodrigo Lebois Mateos es el beneficiario de más del 10% del capital social de la Compañía. El señor Rodrigo Lebois Mateos, indirectamente, ejerce el control de la Compañía.	

Accionistas que ejerzan influencia significativa [Miembro]

Lebois Mateos Rodrigo	
Participación accionaria (en %)	0.5284
Información adicional	
El señor Rodrigo Lebois Mateos es el beneficiario de más del 10% del capital social de la Compañía. El señor Rodrigo Lebois Mateos, indirectamente, ejerce el control de la Compañía.	

Accionistas que ejerzan control o poder de mando[Miembro]

Lebois Mateos Rodrigo	
Participación accionaria (en %)	0.5284
Información adicional	
El señor Rodrigo Lebois Mateos es el beneficiario de más del 10% del capital social de la Compañía. El señor Rodrigo Lebois Mateos, indirectamente, ejerce el control de la Compañía.	

Estatutos sociales y otros convenios:

A continuación, incluye un breve resumen de algunas disposiciones importantes de los estatutos sociales de la Compañía. Esta descripción no pretende ser exhaustiva y está calificada en su totalidad por referencia a los estatutos sociales de la Emisora.

Descripción General

La Compañía es una sociedad anónima bursátil de capital variable, constituida y regulada conforme a las leyes de México. Unifin se constituyó en 1993 bajo la denominación Arrendadora Axis, S.A. de C.V. En 1996, cambió su denominación a Arrendadora Unifin, S.A. de C.V. Mediante acuerdo de la Asamblea de Accionistas celebrada el 27 de septiembre de 2006, se llevó a cabo una reforma de estatutos para transformar la Compañía a una Sofom E.N.R. En el año de 2007, nuevamente modificó su denominación a e "Unifin Financiera", S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R. Posteriormente, mediante resoluciones unánimes de los accionistas adoptadas el 1 de octubre de 2009, la Compañía se transformó en una *sociedad anónima promotora de inversión*, regulada por las

disposiciones aplicables de la LMV, la LGSM y la LGOAAC, adoptando la denominación de "Unifin Financiera", S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.N.R. Finalmente, de conformidad con los acuerdos adoptados por la Asamblea de Accionistas de fecha 26 de febrero de 2015, la Asamblea de Accionistas de fecha 13 de abril de 2015 y las resoluciones unánimes adoptadas por la totalidad de los accionistas fuera de Asamblea el 7 de mayo de 2015, con efectos a la fecha de la Oferta Global, la Compañía adoptó la modalidad de sociedad anónima bursátil, reformó en su totalidad sus estatutos sociales y consecuentemente modificó su denominación social a la actual de Unifin Financiera, S.A.B. de C.V., SOFOM, E.N.R, la Asamblea de Accionistas de fecha 21 de marzo 2019, la Compañía modificó su modalidad corporativa a efecto de dejar de ser una Sociedad Financiera de Objeto Múltiple Entidad No Regulada y reformó en su totalidad sus estatutos sociales.

La Compañía tiene una duración indefinida.

Su domicilio social es la Ciudad de México, y sus oficinas principales se encuentran ubicadas en Presidente Masaryk 111, Piso 5, Polanco V Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11560, Ciudad de México, y su teléfono +52 (55) 5249 5800.

Los Estatutos Sociales vigentes de la Emisora ha sido presentados ante la CNBV y la BMV, y pueden ser consultados en la página de Internet de la BMV: www.bmv.com.mx.

Derechos de Voto y Asambleas de Accionistas

Todas las Acciones confieren a sus propietarios iguales derechos y obligaciones, sin perjuicio de los derechos de minorías previstos en la LGSM, la LMV y en los estatutos sociales de Unifin. Cada Acción confiere a su titular el derecho a un voto en cualquier Asamblea General de Accionistas.

Conforme a los estatutos actuales, las Asambleas Generales de Accionistas pueden ser Ordinarias y Extraordinarias. Son Asambleas Ordinarias las que se reúnen para tratar cualquier asunto que no esté expresamente reservado a la Asamblea Extraordinaria. La Asamblea Ordinaria de Accionistas debe reunirse por lo menos una vez al año dentro de los primeros cuatro meses siguientes al cierre de cada ejercicio fiscal, para discutir y aprobar, entre otras cosas, los informes anuales elaborados por el Consejo de Administración, por el Comité de Auditoría y de Prácticas Societarias de la Compañía y por el Director General, así como los estados financieros consolidados dictaminados; el nombramiento de los miembros del Consejo de Administración; la determinación de su retribución; y el decreto de dividendos. Con fundamento en la LMV, la Asamblea Ordinaria de Accionistas deberá aprobar cualquier operación cuyo valor represente el 20% o más de los activos totales de la Emisora, durante cualquier ejercicio fiscal.

Son Asambleas Generales Extraordinarias las que se reúnen para tratar cualquiera de los siguientes asuntos, entre otros:

1. prórroga de la duración de la Compañía;
2. disolución anticipada de la Compañía;
3. aumento o disminución del capital social de la Compañía;
4. cambio en el objeto social o nacionalidad de la Compañía;
5. transformación, fusión o escisión de la Compañía;
6. emisión de acciones preferentes;
7. amortización de Acciones con cargo a las utilidades repartibles;
8. la cancelación de la inscripción de las Acciones en el RNV o en cualquier bolsa de valores en la que se coticen;
9. cualquier reforma a los estatutos sociales de la Compañía; y
10. cualquier otro asunto que, conforme a la ley mexicana o a los estatutos sociales de la Compañía, requiera ser aprobado por la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas.

Las Asambleas de Accionistas deben celebrarse en el domicilio social de la Compañía, es decir, en la Ciudad de México. Las convocatorias para las Asambleas de Accionistas podrán realizarse por el Presidente del Consejo de Administración, el Presidente del Comité de Auditoría, o el Presidente del Comité de Prácticas Societarias. Cualquier accionista que represente el 10% del capital social de la Emisora tendrá el derecho de solicitar que el Consejo de Administración, el Comité de Auditoría o el Comité de Prácticas Societarias convoque a una Asamblea de Accionistas para tratar los asuntos indicados en la solicitud correspondiente. Asimismo, los accionistas titulares de cuando menos una Acción también podrán solicitar que se convoque a una asamblea de accionistas en los casos y términos previstos en el artículo 185 de la LGSM.

Las convocatorias para las Asambleas se harán mediante publicación a través del sistema electrónico establecido por la Secretaría de Economía y, en su caso, por medio de la publicación de un aviso en uno de los periódicos de mayor circulación en el domicilio de la Sociedad, siempre con una anticipación no menor de 15 (quince) días de calendario a la fecha señalada para la Asamblea. Cada convocatoria debe indicar el lugar, hora y orden del día de la reunión sin que puedan incluirse asuntos bajo el rubro de generales o equivalentes. La información relativa a los asuntos incluidos en el orden del día debe mantenerse a disposición de los accionistas desde la fecha de publicación de la convocatoria hasta la fecha de la asamblea respectiva.

Para tener derecho de asistir a las Asambleas de Accionistas, los accionistas deberán presentar una constancia de depósito de sus acciones en una institución autorizada para dicho efecto, a más tardar el día anterior a la fecha de la asamblea. Los accionistas podrán hacerse representar en las Asambleas por uno o más mandatarios que cuenten con poder general o especial para dicho efecto, o que sean designados a través de los formatos proporcionados para dicho efecto por la Compañía, mismos que estarán a disposición de los accionistas por el plazo de 15 días antes mencionado.

Quórum de las Asambleas de Accionistas

Para que una Asamblea General Ordinaria de Accionistas se considere legalmente instalada en virtud de primera convocatoria, deberán estar presentes o representadas cuando menos el 50% de las acciones representativas del capital social en circulación de la Emisora. Las resoluciones de las Asambleas Ordinarias de Accionistas celebradas en virtud de primera convocatoria serán válidas cuando sean aprobadas por la mayoría de las acciones representadas en la Asamblea. En las Asambleas Ordinarias celebradas en segunda o ulterior convocatoria, cualquier número de acciones presentes constituye quórum de instalación, y sus resoluciones son válidas cuando sean aprobadas por la mayoría de las acciones representadas en la Asamblea.

Para que una Asamblea General Extraordinaria se considere legalmente instalada en virtud de primera convocatoria, deberá estar representado, cuando menos, el 75% del capital social y sus resoluciones serán válidas cuando se adopten por el voto afirmativo de cuando menos el 50% del capital social de la Compañía. Las Asambleas Extraordinarias celebradas en segunda o ulterior convocatoria, se considerarán legalmente instaladas cuando se encuentre representado en la misma cuando menos el 50% del capital social de la Compañía y sus resoluciones serán válidas cuando sean aprobadas por las acciones que representen por lo menos el 50% del capital social de la Compañía.

Consejo de Administración

Los estatutos sociales de la Compañía establecen que el Consejo de Administración deberá estar integrado por un mínimo de 5 y un máximo de 21 conejeros, en el entendido de que el 25% de los consejeros deberán ser independientes, en términos de la LMV. Los miembros del Consejo de Administración serán elegidos por la Asamblea de Accionistas. La Asamblea podrá designar por cada consejero propietario, a su respectivo suplente, en el entendido de que los consejeros suplentes de los consejeros independientes deberán tener ese mismo carácter.

Los accionistas propietarios de Acciones con derecho a voto, incluso limitado o restringido, por cada 10% que tengan en lo individual o en conjunto, del capital social de la Compañía, tendrán derecho a designar y revocar en Asamblea de Accionistas a un

miembro del Consejo de Administración. Tal designación, sólo podrá revocarse por los demás accionistas cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los demás consejeros, en cuyo caso las personas sustituidas no podrán ser nombradas con tal carácter durante los doce meses inmediatos siguientes a la fecha de revocación.

Dividendos y Distribuciones

En la Asamblea Anual Ordinaria de Accionistas, el Consejo de Administración someterá a los accionistas, para su aprobación, los estados financieros consolidados dictaminados de la Compañía, correspondientes al ejercicio fiscal anterior. Una vez que los accionistas aprueben dichos estados financieros consolidados, los accionistas determinarán la forma en que se aplicará el resultado neto del ejercicio. El 5% de las utilidades netas de la Compañía deberá separarse anualmente para integrar la reserva legal, hasta que importe la quinta parte del capital social. La asamblea podrá separar cantidades adicionales para formar otras reservas que la propia asamblea determine, incluyendo la reserva para la adquisición de Acciones propias. El saldo de las utilidades netas, se lo hubiere, podrá ser distribuido como dividendos a los accionistas, siempre que las pérdidas correspondientes a ejercicios anteriores hayan sido absorbidas o repagadas en su totalidad.

Todas las acciones suscritas y pagadas en el momento en que se decrete el pago de un dividendo u otra distribución, tendrán derecho a participar en dicho dividendo o distribución. En su caso, los dividendos decretados serán pagados a través del Indeval.

Aumentos y Disminuciones del Capital Social

La parte fija del capital social de la Compañía podrá aumentarse o disminuirse por resolución de la Asamblea Extraordinaria de Accionistas, con la consiguiente reforma de los estatutos sociales de la Compañía. La parte variable del capital social podrá aumentarse o disminuirse por acuerdo de la Asamblea Ordinaria de Accionistas, sin necesidad de reformar los estatutos sociales de la Compañía.

De conformidad con lo dispuesto por la LGSM, los aumentos o disminuciones en la parte fija o variable del capital social de la Compañía deben registrarse en el libro de registro de variaciones de capital que la Emisora está obligada a mantener para dichos efectos. El acta de la Asamblea General de Accionistas por la cual se aumente o disminuya el capital fijo de la Emisora, debe ser protocolizada ante fedatario público e inscrita en el Registro Público de Comercio. No podrán emitirse nuevas acciones sino hasta que todas las acciones previamente emitidas hayan quedado pagadas íntegramente.

Adquisición de Acciones Propias

La Compañía podrá adquirir sus propias acciones, sujeto a las siguientes condiciones y requisitos:

1. la adquisición se efectúe a través de una bolsa de valores nacional;
2. la adquisición y, en su caso, la enajenación a través de una bolsa de valores nacional, se realice a precio de mercado, salvo que se trate de ofertas públicas o de subastas autorizadas por la CNBV;
3. la adquisición se realice con cargo al capital contable de la Compañía, en cuyo supuesto, las acciones adquiridas podrán mantenerse en tenencia propia sin necesidad de realizar una reducción de capital social, o bien, con cargo al capital social de la Compañía, en cuyo caso se convertirán en acciones no suscritas que se conservarán en tesorería, sin acuerdo de la Asamblea de Accionistas. En todo caso, la Compañía deberá anunciar el importe de su capital suscrito y pagado cuando dé publicidad a su capital autorizado;
4. la Asamblea General Ordinaria de Accionistas deberá acordar expresamente, para cada ejercicio, el monto máximo de recursos que podrá destinarse a la compra de acciones propias, con la única limitante de que la sumatoria de los recursos que pueden destinarse a ese fin, en ningún caso podrá exceder del salto total de las utilidades netas de la Compañía, incluyendo las retenidas;

5. la Compañía deberá estar al corriente en el pago de sus obligaciones derivadas de instrumentos de deuda inscritos en el RNV; y
6. la adquisición y enajenación de acciones propias en ningún caso podrá dar lugar a que se excedan los porcentajes referidos en el artículo 54 de la LMV, ni a que se incumplan los requisitos de mantenimiento de listado establecidos por la BMV.

En tanto las Acciones pertenezcan a la Compañía, no podrán ser representadas ni votadas en las Asambleas de Accionistas, ni ejercerse derechos sociales o económicos de tipo alguno.

Propiedad de Acciones por parte de las Subsidiarias de la Emisora

Las subsidiarias de la Compañía no podrán adquirir, directa o indirectamente, Acciones de la Compañía.

Amortización

Sujeto a la aprobación de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, la Compañía podrá amortizar sus Acciones mediante (i) la disminución de su capital social, o (ii) la aplicación de utilidades retenidas. La amortización por aplicación de utilidades retenidas se llevará a cabo en forma proporcional entre todos los accionistas.

Disolución o Liquidación

En caso de disolución de la Compañía, la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas nombrará uno o varios liquidadores para que concluyan los asuntos de la Compañía. Todas las acciones que se encuentren totalmente pagadas en la fecha de disolución tendrán derecho a participar proporcionalmente en cualquier distribución que se efectúe con motivo de su liquidación.

Inscripción y Transmisión de Acciones

En cumplimiento de lo dispuesto por la LMV, las Acciones de la Compañía se encuentran inscritas en el RNV. Las Acciones de la Compañía están representadas por títulos nominativos que se mantendrán depositados en el Indeval. Los accionistas de la Emisora únicamente podrán mantener sus acciones bajo la forma de inscripciones en los registros mantenidos para dicho efecto por las entidades que participen en el Indeval. Las entidades autorizadas para mantener cuentas en el Indeval incluyen casas de bolsa, instituciones de crédito y otras instituciones financieras mexicanas y extranjeras. De conformidad con lo dispuesto por la ley aplicable, la Compañía únicamente reconocerá como accionistas y permitirá ejercer los derechos correspondientes a sus acciones, a quienes se encuentren inscritos como tales en su registro de accionistas y a quienes cuenten con constancias de depósito expedidas por el Indeval, acompañadas de las constancias expedidas por los participantes del Indeval respectivos. Todas las transmisiones de Acciones se efectuarán a través de los registros mantenidos por el Indeval.

Ausencia del Derecho de Suscripción Preferente

En caso de aumento de capital con nuevas aportaciones en numerario o bienes distintos al numerario, los accionistas de la Compañía no gozarán del derecho de suscripción preferente previsto en el artículo 132 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, para suscribir las acciones que se emitan para representar dicho aumento, salvo que la Asamblea General de Accionistas que apruebe el aumento decida otorgar dicho derecho de suscripción preferente, debiendo asimismo determinar los términos en los que será otorgado. En caso de que la Asamblea General de Accionistas resuelva otorgar el derecho de suscripción preferente antes mencionado, una vez transcurrido el periodo para ejercer dicho derecho conforme a lo acordado por la Asamblea respectiva, las acciones no suscritas no podrán ser objeto de oferta pública ni ofrecerse para suscripción y pago mediante la intervención de algún intermediario colocador. En caso de aumentos de capital como resultado de la capitalización de primas sobre acciones, de utilidades retenidas, de reservas u otras partidas del patrimonio, los accionistas participarán en dicho aumento en proporción al número de sus acciones. Si, en este caso, se llegaren a emitir nuevas acciones, se distribuirán proporcionalmente entre los accionistas en la misma

proporción.

Ciertos Derechos de Minoría

De conformidad con la LMV, los estatutos de la Compañía contienen varias disposiciones para proteger a sus accionistas minoritarios, incluyendo las siguientes:

- los accionistas titulares de acciones con derecho a voto, incluso limitado o restringido, por cada diez por ciento que tengan en lo individual o en conjunto del capital social de la Compañía, tendrán derecho a:

- designar y revocar en una Asamblea General de Accionistas a un miembro del Consejo de Administración. Tal designación, sólo podrá revocarse por los demás accionistas cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los demás consejeros, en cuyo caso las personas sustituidas no podrán ser nombradas con tal carácter durante los doce meses inmediatos siguientes a la fecha de revocación.

- requerir al presidente del consejo de administración o de los comités que lleven a cabo las funciones en materia de prácticas societarias y de auditoría, en cualquier momento, se convoque a una asamblea general de accionistas, sin que al efecto resulte aplicable el porcentaje señalado en el artículo 184 de la LGSM.

- solicitar que se aplace por una sola vez, por tres días naturales y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados, sin que resulte aplicable el porcentaje señalado en el artículo 199 de la LGSM.

- los accionistas que representen cuando menos el 20% del capital social podrán oponerse a cualquier resolución adoptada por la asamblea general de accionistas y obtener la suspensión de la ejecución de dicha resolución por un juez competente, siempre y cuando (i) presenten la demanda respectiva dentro de los 15 días siguientes a la clausura de la asamblea respectiva, (ii) la resolución impugnada sea violatoria de la ley o los estatutos de la Compañía, (iii) dichos accionistas no hayan asistido a la Asamblea o hayan votado en contra de dicha resolución y (iv) otorguen fianza para garantizar el pago de los daños ocasionados a la Compañía como resultado de la suspensión de dicha resolución, en el supuesto de que se dicte sentencia definitiva en contra de la demanda presentada por dichos accionistas;y

- los accionistas que representen cuando menos el 5% del capital social podrán demandar la responsabilidad de cualquiera de los consejeros de la Compañía y el pago de los daños o perjuicios sufridos por la misma como resultado de la violación de sus deberes de diligencia o lealtad. La acción para demandar la responsabilidad de los consejeros caduca a los cinco años.

Disposiciones tendientes a prevenir la adquisición del control de la Compañía

En términos de lo previsto en el artículo 130 de la LGSM y del artículo 48 de la LMV, los estatutos sociales de la Compañía establecen, como medida tendiente a prevenir la adquisición de acciones representativas del capital social que otorguen el control de la Compañía, ya sea en forma directa o indirecta, que se requiere de la autorización previa del Consejo de Administración para que cualquier persona o grupo de personas (conforme dicho término se define en la LMV), adquiera, por cualquier medio o título, acciones o derechos sobre acciones, como resultado de lo cual alcance una tenencia accionaria que, individual o conjuntamente, sea igual o mayor al 10% (diez por ciento) de las acciones en circulación de la Compañía, o múltiplos de dicho porcentaje, o celebre convenios por los que acuerden votar conjuntamente acciones en ese porcentaje, ya sea que la adquisición se lleve a cabo mediante una operación o varias operaciones simultáneas o sucesivas, sin límite de tiempo, directamente o a través de interpósitas personas.

La persona o grupo de personas interesadas en adquirir una participación accionaria igual o superior al 10% de las Acciones de la Compañía deberán presentar una solicitud de autorización por escrito dirigida al Presidente y al Secretario no miembro del Consejo de Administración de la Compañía, especificando, cuando menos, (i) la identidad, nacionalidad e información general de cada uno de los potenciales adquirentes, así como el grado de parentesco consanguíneo, por afinidad o civil entre ellos, en el entendido de que, tratándose de una persona moral, deberá especificarse la identidad de la personas o personas que controlen, directa o indirectamente, a dicha persona moral; (ii) el número y la serie de las acciones emitidas por la Compañía que sean propiedad de la persona o grupo de personas que pretenden realizar la adquisición o respecto de las cuales tengan cualquier derecho, ya sea por contrato o de cualquier otra forma, o una manifestación expresa de que se trata de un tercero que no es, a esa fecha, accionista de la Compañía ni tiene derecho alguno sobre las acciones de la Compañía; (iii) el número y la serie de las acciones que se pretenda adquirir, o respecto de las cuales pretenda obtener derechos, así como la naturaleza jurídica de los actos que se pretenden realizar en relación con dicha adquisición; (iv) una manifestación sobre si existe la intención de adquirir una "influencia significativa" o el "control" de la Compañía, conforme dichos términos se definen en la LMV, o si se pretende adquirir en el futuro acciones representativas del capital social de la Compañía o derechos respecto de las mismas, adicionales a las señaladas en la solicitud; (v) declaración sobre si los potenciales adquirentes son o no competidores de la Sociedad o si mantienen alguna relación jurídica, de parentesco o de hecho con algún competidor; (vi) el origen de los recursos en virtud de los cuales se pretenda realizar la adquisición especificando la identidad y nacionalidad de quienes provean dichos recursos y si son competidores de la Sociedad o guardan relación con éstos así como las condiciones del financiamiento o aportación incluyendo una descripción de la garantías correspondientes; (vii) una manifestación de si se actúa por cuenta propia o de terceros y en éste último caso la identidad de dicho tercero; y (viii) cualquier otra información o documentación adicional que se requiera por el Consejo de Administración para adoptar su resolución la cual será solicitada dentro de los 30 (treinta) días siguientes a la presentación de la solicitud.

El Consejo de Administración deberá emitir su resolución en un plazo no mayor a tres meses contados a partir de la fecha en que se presente la solicitud de autorización de adquisición correspondiente, o de la fecha en que reciba la información adicional que hubiere requerido, según sea el caso y, en todo caso, deberá de tomar en cuenta, para efectos de su resolución, (i) si la adquisición que se pretenda llevar a cabo es en el mejor interés de la Compañía, sus subsidiarias y sus accionistas, y si es acorde con la situación financiera, operativa y perspectivas de negocios de la Compañía; (ii) si la persona o personas que pretendan llevar a cabo la adquisición, son competidores directos o indirectos de la Compañía o si mantienen alguna relación jurídica, de parentesco o de hecho con algún competidor; (iii) que el solicitante hubiere cumplido con los requisitos previstos en los estatutos sociales; (iv) la solvencia moral y económica de los interesados; (v) el mantener una base de accionistas adecuada; (vi) que no se excluya a uno o más accionistas de la Compañía, distintos de la persona que pretenda obtener el control, de los beneficios económicos que, en su caso, resulten de la aplicación de la presente disposición; y (vii) las demás consideraciones que estime adecuadas el Consejo de Administración en cumplimiento de sus deberes de lealtad y diligencia previstos en la LMV.

Cancelación de la inscripción de las Acciones en el RNV y la BMV y Obligación de Recompra

En el supuesto de que la Compañía decida cancelar la inscripción de sus acciones en el RNV, o de que dicha inscripción sea cancelada por la CNBV, la Compañía estará obligada a realizar una oferta pública para adquirir la totalidad de las acciones pertenecientes a accionistas distintos de los que ejercen su control. Los accionistas que ejercen el "control" de la Compañía son aquellos que son titulares de la mayoría de las acciones de esta última, tienen la facultad de determinar el resultado de las votaciones durante las Asambleas de Accionistas, pueden nombrar o remover a la mayoría de los miembros del Consejo de Administración, gerentes u otros funcionarios equivalentes, o pueden determinar directa o indirectamente el sentido de la administración, las estrategias o las principales políticas de la Compañía.

De conformidad con la ley y los estatutos sociales de la Compañía, en caso de cancelación de la inscripción de sus acciones la Compañía estará obligada a establecer un fideicomiso por un plazo de cuando menos seis meses y aportar al mismo los fondos necesarios para adquirir todas las acciones que permanezcan en manos del público tras la oferta pública antes citada, al mismo precio que las acciones adquiridas a través de dicha oferta. De conformidad con lo dispuesto por la LMV, los accionistas que

ejercen el control de la Compañía serán responsables solidarios del pago de dichas acciones.

El precio de oferta será el que resulte más alto de entre (i) el precio promedio ponderado de cotización de las acciones de la Compañía en la BMV durante el período de 30 días anterior a la fecha de oferta o (ii) el valor en libros de dichas acciones según el último balance trimestral presentado ante la CNBV y la BMV y revelado al público inversionista.

La cancelación de la inscripción de las acciones de la Compañía a petición de esta última estará sujeta a su aprobación por (i) la CNBV y (ii) los titulares de cuando menos el 95% de las acciones en circulación, en una votación tomada en una Asamblea General Extraordinaria.

Otras disposiciones

Pérdida de las acciones

De conformidad con lo dispuesto por la ley, los estatutos sociales de la Compañía establecen que los accionistas extranjeros se considerarán como mexicanos respecto de las acciones de las que sean propietarios y respecto de los bienes, derechos, concesiones, participaciones e intereses de los que sea titular la Compañía o que deriven de los contratos celebrados por la misma con el gobierno mexicano. Se considerará que los accionistas extranjeros se han obligado a no solicitar la protección de sus gobiernos bajo pena, en caso contrario, de pérdida de sus acciones en beneficio del gobierno mexicano.

Conflictos de intereses

De conformidad con lo dispuesto por la LGSM, los accionistas que en una determinada operación tengan un interés contrario al de la Compañía deberán abstenerse de cualquier deliberación al respecto. El accionista que viole dicha disposición será responsable de los daños causados a la Compañía si dicha operación no se hubiese aprobado sin su voto.

Derechos de separación

De conformidad con lo dispuesto por la LGSM, en caso de que la Asamblea de Accionistas apruebe el cambio de objeto o nacionalidad de la Compañía, o la transformación de la misma a otro tipo de sociedad, cualquier accionista que teniendo derecho a voto al respecto haya votado en contra de la resolución respectiva, tendrá derecho a separarse de la Compañía y obtener el reembolso de sus acciones a su valor en libros de conformidad con los últimos estados financieros consolidados aprobados por los accionistas, siempre y cuando ejerza dicho derecho dentro de los 15 días siguientes a la clausura de la asamblea en la que se haya adoptado dicha resolución.

Conforme a lo establecido en la LMV, los accionistas de la parte variable del capital social de la Compañía no tendrán el derecho de retiro previsto en la LGSM

Accionistas

La Emisora no es controlada, directa o indirectamente por otra empresa o por un gobierno extranjero. El señor Rodrigo Lebois Mateos es propietario a la fecha de este Reporte Anual, directa o indirectamente del 52.84% de las Acciones de la Compañía. El señor Rodrigo Lebois Mateos es titular, indirectamente, de más del 10.0% del capital social de la Compañía. El señor Rodrigo Lebois Mateos ejerce el control de Unifin.

El señor Rodrigo Lebois Mateos es beneficiario indirectamente del 52.84% del capital social de la Compañía. Salvo por el señor Rodrigo Lebois Mateos y el señor Luis Gerardo Barroso González, hasta donde es del conocimiento de la Compañía, ninguno de los demás consejeros o directivos relevantes de la Compañía tiene una tenencia individual mayor del 1.0% y menor del 10.0% del capital social de la Compañía.

[429000-N] Mercado de capitales

Estructura accionaria:

Ver Sección "*Administración – Administradores y Accionistas*" del presente Reporte Anual.

Comportamiento de la acción en el mercado de valores:

Las siguientes tablas muestran los precios máximos mínimos y últimos de cotización de las acciones en la BMV durante los periodos indicados:

Desempeño de "UNIFIN A" en la BMV

Anual

"UNIFIN A"	Máximo	Fecha	Mínimo	Fecha	Volumen promedio
2019	46.00	13/06/2019	28.42	11/12/2019	440,208
2020	33.77	26/02/2020	12.27	04/05/2020	431,436
2021	37.46	31/12/2021	21.56	21/05/2021	157,730

Trimestral 2020

"UNIFIN A"	Máximo	Fecha	Mínimo	Fecha	Volumen operado
1T2020	33.77	26/02/2020	18.84	31/03/2020	21,043,988
2T2020	17.57	08/06/2020	12.27	04/05/2020	11,105,835
3T2020	19.22	11/08/2020	17.59	16/07/2020	2,244,197
4T2020	28.49	30/12/2020	18.09	19/10/2020	2,927,112

Trimestral 2021

"UNIFIN A"	Máximo	Fecha	Mínimo	Fecha	Volumen operado
1T2021	28.40	19/01/2021	23.90	05/02/2021	8,185,000
2T2021	30.41	14/06/2021	21.56	21/05/2021	10,700.000
3T2021	30.50	23/07/2021	27.01	07/07/2021	10,015,000

4T2021	37.46	31/12/2021	30.00	30/09/2021	9,835,000

Mensual

"UNIFIN A"	Máximo	Fecha	Mínimo	Fecha	Volumen promedio
Oct 2021	32.80	14/10/2021	30.09	04/10/2021	2,450,000
Nov 2021	33.72	05/11/2021	32.00	23/11/2021	3,490,000
Dic 2021	37.48	31/12/2021	33.31	24/12/2021	5,085,000
Ene 2022	28.40	19/01/2021	24.86	29/01/2021	2,875,000
Feb 2022	25.12	16/02/2021	23.90	05/02/2021	3,230,000
Mar 2022	26.07	31/03/2021	24.19	25/03/2021	3,525,000

Suspensiones en la negociación de los valores en los últimos 3 ejercicios

"UNIFIN A"	Duración	Precio	Volumen	Bursatilidad	Evento	Razón	Variación %	Variación
n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a

Denominación de cada formador de mercado que haya prestado sus servicios durante el año inmediato anterior

BTG Pactual Casa de Bolsa, S.A. de C.V. ("BTG").

Identificación de los valores con los que operó el formador de mercado

Los valores emitidos por la Compañía listados en la BMV sobre los que actuó BTG como formadores de mercado son los siguientes:

1. Tipo de valor: Acciones;
2. Clave de cotización (Emisora y Serie): UNIFIN A
3. Código ISIN/CUSIP: MX00UN000002

Inicio de vigencia, prórroga o renovación del contrato con el formador de mercado, duración del mismo y, en su caso, la terminación o rescisión de las contrataciones correspondientes

BTG

El 28 de noviembre de 2020, la Compañía celebró un contrato de servicios de formación de mercado con BTG, respecto a sus acciones listadas en la Bolsa Mexicana de Valores, serie única denominada “UNIFIN A”. Dicho contrato tiene una vigencia de doce meses a partir del 28 de noviembre de 2021, iniciando su operación a partir de esta fecha.

Descripción de los servicios que prestó el formador de mercado; así como los términos y condiciones generales de contratación, en el caso de los contratos vigentes

BTG

El objeto del contrato celebrado por la Compañía con BTG es que BTG intervenga en el mercado de capitales para promover la liquidez, establecer precios de referencia y contribuir a la estabilidad y continuidad de precios de las acciones de la Compañía.

Descripción general del impacto de la actuación del formador de mercado en los niveles de operación y en los precios de los valores de la emisora con los que opere dicho intermediario

BTG

El impacto de la actuación de BTG Pactual como formador de mercado en los niveles de operación ha reflejado una mayor liquidez de los valores de la Compañía con los que operó dicho intermediario durante el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2021, fue el siguiente:

	Total	Formador de Mercado	%
Volumen	7,188,593	119,667,204	6.0

[431000-N] Personas responsables

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 2021, 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 José Camacho Carmona
Director General

Sergio Manuel Cancino Rodríguez
Director Ejecutivo de Administración y Finanzas y responsable del área Jurídica

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[432000-N] Anexos

Estados financieros (Dictaminados) por los últimos tres ejercicios y opiniones del comité de auditoría o informes del comisario por los últimos tres ejercicios:

Nombre y cargo de personas responsables (PDF)

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 2021, 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 José Camacho Carmona
Director General

Sergio Manuel Cancino Rodriguez
Director Ejecutivo de Administración y Finanzas y responsable del área Jurídica

Estados financieros (Dictaminados) por los últimos tres ejercicios y opiniones del comité de auditoría o informes del comisario por los últimos tres ejercicios

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

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

Índice

31 de diciembre de 2021 y 2020

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

Informe de los Auditores Independientes

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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias (la Compañía), que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2021 y los estados consolidados de resultados, de otros resultados integrales, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros consolidados que incluyen las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de la Compañía al 31 de diciembre de 2021 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board (NIIF).

Fundamento de la Opinión

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

Cuestiones Clave de la Auditoría

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

Cuestión clave de la auditoría	Cómo nuestra auditoría abordó la cuestión
Valuación de instrumentos financieros derivados Como se menciona en las Notas 3d. y 6 la Compañía celebra operaciones con instrumentos financieros derivados (IFD) con fines de cobertura en: Swaps de tasas de interés, Swaps de divisas y opciones. Los IFD activos ascienden a $7,107,146 miles de pesos y representan el 7.47% de los activos totales. Los IFD pasivos ascienden a $2,800,606 miles de pesos y representan el 3.40% de los pasivos totales. La mayor parte de estas operaciones se llevan a cabo fuera de mercados de valores organizados ('over-the-counter market') y son de tipo básico o estándar, es decir, carecen de características complejas ('plain vanilla'). Sus contrapartes son principalmente casas de bolsa e instituciones bancarias nacionales e internacionales con contratos de garantías financieras ejecutables en efectivo y determinadas de forma diaria. Nos hemos enfocado en este rubro en nuestra auditoría debido principalmente a la significatividad del valor en libros de los IFD y porque la Administración utiliza su juicio para la determinación de su valor razonable y de los supuestos clave utilizados en dichos modelos, ya que estos instrumentos se negocian fuera de mercados de valores organizados. En particular, concentramos nuestros esfuerzos de auditoría en el modelo y los supuestos clave utilizados para la valuación de los IFD: i) curvas de tipo de interés, y ii) curvas de tipo de cambio de divisas.	**Como parte de nuestra auditoría realizamos los siguientes procedimientos:** • Consideramos el diseño y funcionamiento de los controles implementados por la Administración en el proceso de valuación, incluyendo los supuestos y modelos utilizados. En particular, consideramos los controles clave relacionados con la obtención de datos y supuestos clave de mercado para los modelos de valuación. • Cotejamos las curvas de tipo de interés y curvas de tipo de cambio de divisas con los datos obtenidos de fuentes independientes de mercado. • Con el apoyo de nuestros expertos en valuación, confirmamos que el modelo de valuación utilizado por la Compañía es comúnmente aceptado para este tipo de instrumentos. • Asimismo, determinamos de manera independiente el valor razonable de una muestra de IFD utilizando los modelos de valuación comúnmente aceptados en la industria y tomando datos de fuentes de mercado y los cotejamos con los valores determinados por la Administración.

Determinación de la estimación para pérdidas crediticias esperadas Como se menciona en la Nota 5 sobre los estados financieros, las cuentas por cobrar de la Compañía se clasifican en: Arrendamiento, Factoraje y Crédito. La recuperabilidad de estas cuentas se evalúa periódicamente reconociendo las estimaciones para pérdidas crediticias esperadas basadas en un modelo, que implica identificar para cada tipo de cliente la fase de riesgo (determinada con base en el comportamiento de sus pagos), la exposición al incumplimiento (montos exigibles netos de los porcentajes cubiertos por las garantías recibidas de los clientes a la fecha del estado de situación financiera consolidado), la probabilidad de incumplimiento y la severidad de la pérdida. Para estimar la probabilidad de incumplimiento, la Compañía califica las cuentas por cobrar con base en el comportamiento de sus pagos, considerando tipo de producto, de persona y días de atraso. Asimismo, para estimar la severidad de la pérdida se consideran tipo de producto, de persona y existencia de litigios a la fecha de calificación. Nos hemos enfocado en este rubro en nuestra auditoría debido principalmente a la significatividad del valor en libros de las cuentas por cobrar y de la estimación para pérdidas crediticias esperadas relacionada ($73,839,330 miles de pesos y $2,624,776 miles de pesos) al 31 de diciembre de 2021, respectiva-mente), y porque esta estimación requiere aplicar juicios por parte de la Administración. En particular concentramos nuestros esfuerzos de auditoría en: i) la probabili-	**Como parte de nuestra auditoría realizamos los siguientes procedimientos:** • Evaluamos y consideramos las políticas y procedimientos para determinar la estimación para pérdidas crediticias esperadas comparándolas con las prácticas habituales de la industria. • Cotejamos, para una muestra de las cuentas por cobrar, su fase de riesgo y calificación con base en el tipo de producto, de persona, días de atraso y comportamiento de pago. • Evaluamos los porcentajes de probabilidad de incumplimiento y severidad de la pérdida aplicados a los saldos de las diferentes calificaciones de crédito para determinar la estimación para pérdidas crediticias esperadas, considerando las tendencias históricas de la relación de saldos no recuperados en cada categoría obtenidos de los registros contables auditados de años anteriores. • Evaluamos los escenarios económicos prospectivos desarrollados para estimar la probabilidad de incumplimiento considerando información histórica y proyectada y comparando las variables macroeconómicas consideradas con fuentes públicas reconocidas en la industria y su correlación histórica con la probabilidad de incumplimiento pasada. • Mediante pruebas selectivas, evaluamos los datos de entrada clave, de la siguiente manera: - Montos exigibles a la fecha, que recalculamos considerando el monto original del crédito obtenido del contrato y los cobros recibidos según

dad de incumplimiento y los escenarios económicos prospectivos desarrollados para estimarla y las variables macroeconómicas consideradas: a) indicador global de la actividad económica, b) índice nacional de precios al consumidor y c) producto interno bruto y ii) la severidad de la pérdida.	los depósitos en el estado de cuenta de la Compañía. - Tipo de persona y tipo de producto que hemos cotejado contra los contratos con los clientes. - Días de atraso que hemos recalculado considerando la tabla de amortizaciones según el contrato y la última fecha de cobros vencidos, obtenido de los estados de cuenta de la Compañía. - El comportamiento de los pagos por tipo de producto y tipo de persona los cotejamos con los estados de cuenta y los pagos realizados. - Porcentajes cubiertos por las garantías de los créditos, que hemos comparado contra el porcentaje establecido en el contrato de crédito. - La existencia de litigios a la fecha de la calificación que hemos cotejado contra la confirmación obtenida del área legal de la Compañía. Con apoyo de nuestro equipo de especialistas reprocesamos de manera independiente, para una muestra de cuentas por cobrar, el cálculo de la estimación para pérdidas crediticias esperadas con base a los datos antes indicados.
Valuación del equipo marítimo Como se menciona en la Nota 9 sobre los estados financieros, la Compañía adquirió en 2019 una plataforma semi sumergible para perforación en aguas profundas y someras con la intención de otorgarla en arrendamiento. Este activo se clasificó como Equipo Marítimo y se valúa a su valor razonable con base en valuaciones periódicas proporcionadas por un valuador externo. Nos hemos enfocado en esta partida en nuestra auditoría debido, principalmente,	**Como parte de nuestra auditoría realizamos los siguientes procedimientos:** • Evaluamos y consideramos las políticas y procedimientos de la Administración para determinar el valor razonable del Equipo Marítimo. • Con apoyo de nuestro equipo de expertos: - Comparamos las metodologías utilizadas por el valuador externo de la Compañía para los diferentes componentes con las utilizadas en la indus-

a la significatividad del valor en libros del Equipo Marítimo por $4,795,835 miles de pesos al 31 de diciembre de 2021, registrado dentro del rubro de Inmuebles, mobiliario y equipo del estado de situación financiera y, porque la determinación de su valor razonable requiere el uso de juicios por parte de la Administración. En particular, concentramos nuestros esfuerzos de auditoría en las metodologías de valuación aplicadas y los supuestos significativos utilizados: i) para ciertos componentes en los que no existen valores de mercado disponibles se consideró el costo de reproducción de un activo similar y una vida útil estimada, y ii) para aquellos componentes en los que existen valores de mercado disponibles se consideraron precios de oferta de activos similares en venta y factores de homologación y ajuste aplicados a los mismos.	tria para este tipo de activos. - Evaluamos los supuestos clave de la siguiente manera: i. Costo de reproducción de un activo similar, cotejándolo con información proporcionada por agencias especializadas en la industria y la vida útil considerada para estimar su depreciación, comparándola con las vidas útiles de activos similares en el mercado. ii. Precios de oferta de activos similares en venta, cotejándolos con precios de transacciones de activos similares en el mercado y los factores de homologación y ajuste, cotejándolos con los factores utilizados comúnmente en la industria.

Información Adicional

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

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

Sin embargo, en relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados de la Compañía, nuestra responsabilidad es leer esta información adicional y evaluar si dicha información es materialmente inconsistente con los estados financieros consolidados o nuestro conocimiento adquirido a través de nuestra auditoría, o aparenta contener un error material por otras circunstancias y emitir la declaratoria sobre el Reporte Anual requerida por la CNBV. Si, basados en este trabajo que realizamos sobre la información adicional, concluimos que existe un error material en dicha información adicional, debemos reportarlo. No tenemos conocimiento de aspectos a reportar en este sentido.

Responsabilidades de la Administración y de los Encargados del Gobierno de la Compañía en relación con los Estados Financieros consolidados

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

Al preparar los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha; revelando, en su caso, las cuestiones relativas a negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene la intención de liquidar la Compañía o de cesar operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista que hacerlo.

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

Responsabilidades de los Auditores en relación con la Auditoría de los Estados Financieros consolidados

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros consolidados, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que uno que resulte de un error no intencional, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión de los controles internos.

- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y de las revelaciones relativas presentadas por la Administración.

- Evaluamos si es adecuado que la Administración utilice la base contable de negocio en marcha para preparar los estados financieros consolidados, y si, basados en la evidencia de auditoría obtenida, existe incertidumbre material con base en hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones son inadecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.

- Evaluamos en su conjunto, la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluyendo las revelaciones relativas incluidas en las notas, y si los estados financieros consolidados presentan razonablemente las transacciones y hechos subyacentes.

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

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

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

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

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

PricewaterhouseCoopers, S.C.

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

Ciudad de México, a 29 de abril de 2022

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

Estados de Situación Financiera Consolidado

31 de diciembre de 2021 y 2020

Miles de pesos mexicanos

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

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

Lic. Sergio José Camacho Carmona
Director General

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

C.P. Luis Xavier Castro López
Director de Contraloría

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

Estados de Resultado Consolidado

Año que terminó el 31 de diciembre de 2021 y 2020

Miles de pesos mexicanos, excepto la utilidad por acción

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

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros consolidados

Lic. Sergio José Camacho Carmona
Director General

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

C.P. Luis Xavier Castro López
Director de Contraloría

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

Estados de Otros Resultados Integrales Consolidado

Año que terminó el 31 de diciembre de 2021 y 2020

Miles de pesos mexicanos

	2021	2020
Utilidad neta consolidada	$ 1,494,894	$ 1,364,019
Partidas que pueden ser reclasificadas a resultados:		
Cambios en la porción efectiva del valor de la cobertura de flujos de efectivo y partidas que se reciclan al estado de resultados (Nota 6)	1,203,943	(565,444)
Reservas de costo de cobertura (Nota 15)	(1,755,615)	-
Impuesto sobre la renta diferido asociado a la valuación de algunos IFD de cobertura (Nota 16)	(196,513)	(42,981)
	(748,185)	(608,425)
Partidas que no pueden ser reclasificadas a resultados:		
Superávit por revaluación de activos - (Nota 9)	(207,671)	75,086
Impuesto sobre la renta asociado a estas partidas (Nota 16)	62,301	(22,525)
	(145,370)	52,561
Otro resultado integral del ejercicio - Neto de impuestos	(893,555)	(555,864)
Resultado integral total del periodo	$ 601,339	$ 808,155

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros consolidados

Lic. Sergio José Camacho Carmona	C.P. Sergio Manuel Cancino Rodríguez	C.P. Luis Xavier Castro López
Director General	Director Ejecutivo de Administración y Finanzas	Director de Contraloría

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

Estados de Cambios en el Capital Contable Consolidado

Año que terminó el 31 de diciembre de 2021 y 2020

Miles de pesos mexicanos

	Capital contable									
	Capital social	Prima en suscripción de acciones	Reserva legal	Acciones en tesorería	Bono perpetuo	Utilidades acumuladas	Instrumentos financieros derivados de cobertura	Superávit por revaluación de activos	Reserva por inversión en Subsidiarias	Capital contable
Saldo al 1 de enero de 2020	$ 958,242	$ 1,935,900	$ 274,062	$ (1,325,054)	$ 4,531,330	$ 3,670,481	$ (1,524,723)	$ 2,379,034	$ -	$ 10,899,272
Transacciones con los accionistas en su capacidad de accionistas:										
Recompra de acciones	-	-	-	(69,720)	-	-	-	-	-	(69,720)
Cancelación de acciones	(311,850)			311,850						-
Emisión de acciones	437,500	2,013,403	-	-	-	-	-	-	-	2,450,903
Decreto de dividendo a los tenedores de Bono perpetuo	-	-	-	-	-	(578,648)	-	-	-	-
Decretos de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(578,648)
	125,650	2,013,403	-	242,130	-	(578,648)	-	-	-	1,802,535
Transacciones distintas de los accionistas:										
Pérdida en derivados de cobertura de flujos de efectivo	-	-	-	-	-	-	(608,465)	-	-	(608,465)
Superávit por revaluación neto de impuestos	-	-	-	-	-	-	-	52,561	-	52,561
Reserva por inversión en subsidiarias	-	-	-	-	-	-	-	-	(201,534)	(201,534)
Utilidad neta consolidada	-	-	-	-	-	1,364,019	-	-	-	1,364,019
	-	-	-	-	-	1,364,019	(608,465)	52,561	(201,534)	606,581
Saldo al 31 de diciembre de 2020	1,083,892	3,949,303	274,062	(1,082,924)	4,531,330	4,455,852	(2,133,188)	2,431,595	(201,534)	13,308,388
Transacciones con los accionistas en su capacidad de accionistas:										
Recompra de acciones	-	-	-	(737,978)	-	-	-	-	-	(737,978)
Creación de reservas	-	-	29,251	-	-	(29,251)	-	-	-	-
Decreto de dividendo a los tenedores de Bono perpetuo	-	-	-	-	-	(541,241)	-	-	-	(541,241)
Decretos de dividendos en especie	-	-	-	588,533	-	(359,850)	-	-	-	228,683
	-	-	29,251	(149,445)	-	(930,342)	-	-	-	(1,050,536)
Transacciones distintas de los accionistas:										
Pérdida en derivados de cobertura de flujos de efectivo	-	-	-	-	-	-	1,007,430	-	-	1,007,430
Superávit por revaluación neto de impuestos	-	-	-	-	-	-	-	(145,370)	-	(145,370)
Reservas de costo de cobertura	-	-	-	-	-	-	(1,755,615)	-	-	(1,755,615)
Utilidad neta consolidada	-	-	-	-	-	1,494,894	-	-	-	1,494,894
	-	-	-	-	-	1,494,894	(748,185)	(145,370)	-	601,339
Saldo al 31 de diciembre de 2021	$ 1,083,892	$ 3,949,303	$ 303,313	$ (1,232,369)	$ 4,531,330	$ 5,020,404	$ (2,881,373)	$ 2,286,225	$ (201,534)	$ 12,859,191

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros consolidados

Lic. Sergio José Camacho Carmona
Director General

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

C.P. Luis Xavier Castro López
Director de Contraloría

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

Nota 1 - Descripción del negocio:

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias (Compañía o UNIFIN), se constituyó el 3 de febrero de 1993 de conformidad con las leyes mexicanas. Su domicilio fiscal y principal lugar de operaciones está ubicado en Av. Pdte. Masaryk No. 111, Col. Polanco III Sección, 11550, en la Ciudad de México.

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

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

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

Cambios significativos ocurridos en el periodo de reporte 2021

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

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

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

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

Estados de Flujos de Efectivo Consolidado

Año que terminó el 31 de diciembre de 2021 y 2020

Miles de pesos mexicanos

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

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros consolidados

Lic. Sergio José Camacho Carmona
Director General

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

C.P. Luis Xavier Castro López
Director de Contraloría

La situación financiera y el desempeño de la Compañía se vio particularmente afectados por los siguientes eventos y transacciones durante el año terminado el 31 de diciembre de 2021:

- La cartera de crédito total experimentó un crecimiento combinado de $8,714,344 o 13.4%, incluyendo un incremento de $7,459,337 o 58.5% en otros créditos. Esta cartera tuvo un incremento significativo impulsado por la normalización de la demanda del mercado de capital de trabajo de nuestros clientes para apalancar sus operaciones dadas las condiciones que existían a principios de año y también por las originaciones de Uniclick.

- En 2020 la Compañía lanzó Uniclick, plataforma digital cuyo objetivo es convertirse en líder en exhibición de nuevos productos y captación de clientes en las Pequeñas y Medianas Empresas (PYME), durante el 2021 Uniclick demostró su capacidad para apoyar las necesidades financieras de las PYME a través de su innovadora plataforma digital, cerrando el año en $1,439,181 con 1,161 nuevos clientes (ver Nota 3).

- La estimación de cuentas y documentos por cobrar al 31 de diciembre de 2021 y 2020 fue $2,624,776 y $2,537,261, respectivamente, lo que representó un aumento de 3.4%. El principal aumento fue en la provisión de cartera de arrendamiento y otros créditos por la acumulación de atrasos El modelo derivado de los atrasos en el mismo, asigna factores incrementales de acuerdo al atraso consecutivo que presenta la propia cartera, tal como sucede en la etapa 3 de arrendamiento (ver Nota 3)..

- La Compañía firmó nuevos contratos de préstamos bancarios por un total de $12,603,214 para financiar las operaciones de la Compañía (ver Nota 12).

- En septiembre de 2021 la Compañía reafirmó su compromiso con la sustentabilidad a través de la contratación de su primer financiamiento sustentable con Eco-Business Fund por $923,207 (Dls.45,000).

- Un aumento en la posición neta sobre los instrumentos financieros derivados de $1,642,159 como consecuencia de los movimientos del mercado sobre las tasas de interés de referencia y los tipos de cambio al 31 de diciembre de 2021 (ver Nota 6).

- En enero de 2021, la Compañía concluyó una oferta privada y colocación privada por Dls.400,000 ($8,206,280), en la forma de pagarés preferentes en mercados extranjeros, en relación con la regla 144 A y la Regulación S de la Ley de Valores de 1933 de Estados Unidos, así como las regulaciones aplicables en los países en los que se realizó la oferta (Deuda senior 2029), posteriormente la Compañía celebró una oferta de intercambio por Dls.129,993 ($2,666,897) de las Notas Senior 2023 y 2025.

- El cambio en las Notas Senior fue impulsado principalmente por la emisión de la Deuda senior 2029, el pago de USD $6,043 (ver Nota 13).

- En abril de 2021, la Compañía emitió Instrumentos de Deuda en forma de estructuras bursátiles privadas por $3,000,000 (ver Nota 13).

- Se amortizaron Instrumentos de Deuda en forma de estructuras bursátiles por $5,762,015 bajo los términos y condiciones de los Programas de Fideicomisarios (ver Nota 13).

- En mayo 2021, la Compañía pagó $588,533 como dividendo en especie por 15,000,000 de acciones (ver Nota 15).

Cambios significativos ocurridos en el periodo de reporte 2020

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

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

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

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

La situación financiera y el desempeño de la Compañía se vio particularmente afectados por los siguientes eventos y transacciones durante el año terminado el 31 de diciembre de 2020:

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

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

- La Compañía firmó nuevos contratos de préstamos bancarios y disposiciones por un total de $15,347,378 para financiar las operaciones de la Compañía (ver Nota 12).

- Una disminución de la posición neta sobre los instrumentos financieros derivados de $1,173,714 como consecuencia de los movimientos del mercado sobre las tasas de interés de referencia y los tipos de cambio al 31 de diciembre, 2020 (ver Nota 6).

- Una amortización de Instrumentos de Deuda en forma de estructuras bursátiles por $4,120,923 bajo los términos y condiciones de los Programas de Fideicomisarios, terminando dos instrumentos de deuda en su totalidad (ver Nota 13).

- El cambio en las Notas Senior fue impulsado principalmente por el pago de USD $39,964 (ver Nota 13) y el aumento derivado a la depreciación del peso de $1.06 MXN por $1USD en 2021; la depreciación del peso también generó una fluctuación importante en la ganancia y pérdida de cambio dentro del Estado de Resultados Consolidado.

- Un aumento de $2,520,000 (140,000,000 de nuevas acciones), mismo que se constituyó como una contribución de $2,013,403 en prima en suscripción de acciones y $437,500 de capital social, neto de gastos de registro de $69,097. (véase la Nota 15).

Nota 2 - Bases de preparación:

a. Base de preparación:

i. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados fueron preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF o IFRS, por sus siglas en inglés) y con las Interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de NIIF (CINIIF). Los estados financieros consolidados cumplen las NIIF emitidas por el Consejo Internacional de Normas de Información Contable (IASB, por sus siglas en inglés). Los estados financieros consolidados han sido preparados bajo el supuesto de que la Compañía opera como un negocio en marcha.

ii. Autorización de los estados financieros

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

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

iii. Monedas funcional y de reporte

Los estados financieros consolidados se presentan en pesos mexicanos, que es la moneda funcional y de reporte de la Compañía. Todas las cifras han sido redondeadas al millar más cercano, a menos que se especifique lo contrario, lo que genera un redondeo de la unidad final que deriva en diferencias inmateriales.

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 contractos 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 criticas

Información sobre las incertidumbres en los supuestos y las estimaciones al 31 de diciembre de 2021 y 2020 que conllevan un riesgo significativo de derivar en ajustes materiales a las cifras contables de los activos y pasivos en el siguiente año:

- Nota 3 (b, iv) y 5 - Estimaciones de deterioro relacionadas con la adopción de la NIIF 9 "Instrumentos financieros".

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

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

b. Costo histórico

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

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

c. Bases de la consolidación

Combinación de negocios

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

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

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

El exceso de:

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

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

Combinación de negocios bajo control común

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

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

i. Subsidiarias

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

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

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

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

Compañía	Actividad	Tenencia accionaria 31/12/2021	Tenencia accionaria 31/12/2020
Unifin Credit, S. A. de C. V. SOFOM, E.N.R. (Unifin Credit)	Factoraje	99.99%	99.99%
Unifin Autos, S. A. de C. V. (Unifin Autos)	Compra y venta de autos	99.99%	99.99%
Inversiones Inmobiliarias Industriales, S. A. P. I. de C. V. (Inversiones Inmobiliarias)	Arrendamiento	94.08%	94.08%
Unifin Administración Corporativa, S. A. de C. V. (UAC) [4]	Servicios especializados	99.99%	99.99%
Unifin Servicios Administrativos, S. A. de C. V. (USA) [4]	Servicios especializados	99.99%	99.99%
Respaldamos tu Necesidad, S. A. de C. V. SOFOM, E.N.R. [4]	Servicios financieros	100.00%	100.00%
Vita, Impulsando tus Proyectos, S. A. P. I. de C.V. SOFOM, E.N.R. [1]	Servicios financieros	100.00%	-
Click Pyme, S. A. de C. V. SOFOM, E. N. R. [2]	Servicios financieros	100.00%	-
Doctor Payment Solutions, S. A. P. I. de C. V. [3]	Servicios financieros	85.00%	-
Fideicomisos de Emisión de Certificados Bursátiles (Entidades Estructuradas)	Programas fiduciarios	100.00%	100.00%

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

2. Click Pyme fue constituida en enero de 2021, la Compañía planea expandir su oferta de servicios financieros a través de esta nueva entidad.

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

4 Adquisición de Compañías en 2020

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

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

	USA	UAC	Respaldamos	Total
Consideración pagada	$ 150,003	$ 150,003	$ 50	$ 300,056

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

ii. a) USA y UAC

La Administración evaluó las siguientes consideraciones:

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

Con base en estas evaluaciones la Compañía concluyó lo siguiente:

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

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

b) Respaldamos

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

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

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

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

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

iii. Asociadas

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

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

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

iv. Método de participación

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

v. Entidades estructuradas

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

d. Información financiera por segmentos

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

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

e. Conversión de moneda extranjera

i. Transacciones y saldos

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

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

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

Nota 3 - Resumen de políticas contables significativas:

A continuación se resumen las políticas de contabilidad más significativas, las cuales han sido aplicadas consistentemente en los años que se presentan, a menos que se especifique lo contrario.

a. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

b. Cuentas y documentos por cobrar

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

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

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

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

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

i. Arrendamientos

Arrendador

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

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

ii. Arrendamiento operativo

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

iii. Arrendamiento financiero

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

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

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

Arrendatario

La Compañía reconoce, por cada uno de sus contratos de arrendamiento como arrendatario, el derecho de uso del activo que represente su derecho a utilizar el activo arrendado subyacente, y un pasivo por arrendamiento que represente su obligación de hacer pagos de arrendamiento. El pasivo por arrendamiento se mide inicialmente al valor presente de la renta mínima, y posteriormente los pagos de renta se distribuyen entre los gastos financieros y la reducción en las obligaciones por arrendamiento, para así llegar a una base constante del saldo restante del pasivo.

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

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

iv. Factoraje financiero

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

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

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

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

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

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

- Si los adeudos consisten en créditos con pago único de principal e intereses al vencimiento y presentan 30 o más días naturales de vencidos.

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

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

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

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

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

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

- El deudor no podrá pagar la totalidad de sus obligaciones de crédito a la Compañía.

- El deudor tiene un atraso de más de 90 días.

- Para fines de factoraje financiero, cuando el deudor tiene más de 60 días de atraso.

- El deudor se haya declarado en concurso mercantil.

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

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

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.

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.

c. Determinación del valor razonable

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

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

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

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

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

- Nivel 1: precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para instrumentos financieros idénticos.

- Nivel 2: datos de entrada distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para el activo o pasivo, ya sea de manera directa (esto es, como precios) o indirecta (esto es, derivados de los precios).

- Nivel 3: datos de entrada sobre el activo o pasivo no basados en datos observables de mercado, es decir, datos no observables.

Si los datos de entrada utilizados para determinar el valor razonable de un activo o pasivo caen dentro niveles diferentes de la jerarquía del valor razonable, la determinación del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía del valor razonable para el nivel más bajo de los datos de entrada que sean significativos para la determinación total.

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

- Nota 3 (d) Instrumentos financieros derivados.

- Nota 3 (e, i) Inmuebles, mobiliario y equipo - Equipo Marítimo.

d. Instrumentos financieros derivados (IFD)

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

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

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

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

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

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

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

Las cantidades acumuladas en el capital contable se reclasifican a resultados en los periodos en los que la partida cubierta afecta dichos resultados. Cuando un instrumento de cobertura expira o se vende, o cuando una cobertura ya no cumple los criterios contables de cobertura, cualquier utilidad o pérdida acumulada en ese momento en el capital contable se deja en el capital contable y se reconoce cuando la transacción prevista finalmente se registra en el estado de resultados. Cuando ya no se espera que una transacción prevista ocurra, la utilidad o pérdida acumulada reportada en el capital contable se transfiere de inmediato al estado de resultado integral dentro de "Otros gastos (productos)".

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Compañía no posee derivados implícitos que requieran ser apartados del contrato principal y registrados de forma separada en cumplimiento con la NIIF 9.

Rebalanceo instrumentos financieros derivados de cobertura

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

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

e. Inmuebles, mobiliario y equipo

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

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

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

i. Equipo marítimo:

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

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

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
Mejores a inmuebles arrendados	5
Equipo de transporte	5
Equipo de cómputo	5
Mobiliario y equipo de oficina	5
Otros	5

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

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

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

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

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

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

f. Propiedades de inversión

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

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

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

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

g. Activos no circulantes mantenidos para su venta

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

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

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

h. Activos intangibles

i. Activos intangibles (software desarrollado internamente)

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

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

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

i. Deterioro de activos no financieros

Los activos no financieros se someten a pruebas de deterioro cuando eventos o cambios en circunstancias indiquen que el valor en libros puede no ser recuperado. Se reconoce una pérdida por deterioro por el valor en libros del activo que exceda su valor recuperable. El valor recuperable es el mayor entre el valor razonable de un activo menos sus costos de disposición y su valor en uso. Para efectos de evaluar el deterioro, los activos se agrupan en los niveles más bajos para los que existan flujos de efectivos identificables por separado, que son en gran medida independientes de los flujos de efectivo de otros activos o la Compañía de activos (unidades generadoras de efectivo). Los activos no financieros deteriorados se revisan para determinar la posible reversión del deterioro al final de cada periodo de reporte.

j. Otros activos

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

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

k. Pasivos financieros

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

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

Los instrumentos de deuda a través de una estructura privada, representan la transacción por medio de la cual ciertos derechos de cobranza se ceden a un Fideicomiso en calidad de capital fideicomitido, 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 fecha del estado de situación financiera consolidado en el lugar en donde opera la Compañía y genera ingresos gravables, al total de las diferencias temporales derivadas de comparar los valores contables y fiscales de los activos y pasivos que se espera apliquen cuando el ISR diferido activo se realice o el ISR diferido pasivo se liquide, considerando en su caso las pérdidas fiscales por amortizar, previo análisis de su recuperación.

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

La Administración evalúa de forma periódica las posiciones adoptadas en las declaraciones de impuestos respecto de las situaciones en las que las normas fiscales aplicables están sujetas a interpretación. Establece las provisiones necesarias sobre la base de los importes que espera serán pagados a la autoridad tributaria. De acuerdo con dicha evaluación, al 31 de diciembre de 2021 y 2020 no existen posiciones fiscales inciertas.

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

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

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

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

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 subsidiaras adquiridas y la consideración pagada.

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

o. Reservas de costo de cobertura

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

p. Otros Resultados Integrales (ORI)

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

q. Ingresos y costos

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

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

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

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

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

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

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

r. Dividendos

El importe de los dividendos reconocidos como distribuciones a los accionistas en el periodo y el importe por acción relacionado se presenta en el estado de cambios en el capital contable o la Nota 15.

s. Utilidad básica por acción

La utilidad por acción básica se calcula dividiendo:

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

t. Utilidad diluida por acción

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

u. Beneficios a los empleados

i. Planes de aportaciones definidas

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

ii. Planes de beneficios definidos

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

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

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

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

Nota 4 - Efectivo y equivalentes de efectivo:

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

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

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

La Compañía invierte los excedentes de flujos de efectivo en depósitos a corto plazo con instituciones bancarias. La tasa de interés obtenida diariamente sobre dichos depósitos a corto plazo es de aproximadamente 3.78% y 4.79% por los años al 31 de diciembre de 2021 y 2020, respectivamente.

Nota 5 - Cuentas y documentos por cobrar:

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

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

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:

	31 de diciembre de 2021			31 de diciembre de 2020		
Etapa	**Saldo**	**Estimación de cuentas y documentos por cobrar**	**% Estimación de cuentas y documentos por cobrar**	**Saldo**	**Estimación de cuentas y documentos por cobrar**	**% Estimación de cuentas y documentos por cobrar**
1	$40,315,411	$ 267,400	0.66%	$37,972,816	$ 511,325	1.35%
2	7,419,879	563,732	7.60%	7,780,128	350,392	4.50%
3	2,587,118	1,032,263	39.90%	2,645,759	837,752	31.66%
	$50,322,408	$1,863,395		$48,398,703	$1,699,469	

Factoraje financiero:

	31 de diciembre de 2021			31 de diciembre de 2020		
Etapa	Saldo	Estimación de cuentas y documentos por cobrar	% Estimación de cuentas y documentos por cobrar	Saldo	Estimación de cuentas y documentos por cobrar	% Estimación de cuentas y documentos por cobrar
Sin atraso	$1,024,082	$ 59,182	5.78%	$1,111,535	$ 33,779	3.04%
Con atraso	47,744	21,763	50.91%	368,258	368,258	100.00%
	$1,066,826	$ 80,945		$1,479,793	$402,037	

Créditos comerciales para autos:

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

Créditos al consumo para autos:

	31 de diciembre de 2021			31 de diciembre de 2020		
Etapa	Saldo	Estimación de cuentas y documentos por cobrar	% Estimación de cuentas y documentos por cobrar	Saldo	Estimación de cuentas y documentos por cobrar	% Estimación de cuentas y documentos por cobrar
1	$ 21,650	$ 87	0.40%	$ 34,016	$ 206	0.60%
2	718	102	14.21%	2,384	455	19.08%
3	9,136	7,052	77.19%	17,309	17,309	100%
	$ 31,504	$ 7,241		$ 53,709	$17,970	

Otros créditos:

	31 de diciembre de 2021			31 de diciembre de 2020		
Etapa	Saldo	Estimación de cuentas y documentos por cobrar	% Estimación de cuentas y documentos por cobrar	Saldo	Estimación de cuentas y documentos por cobrar	% Estimación de cuentas y documentos por cobrar
1	$ 19,822,582	$ 262,032	1.32%	$12,759,163	$232,752	1.82%
2	100,393	35,903	35.76%	-	-	
3	295,525	259,885	87.94%	-	-	
	$ 20,218,500	$ 557,820		$12,759,163	$232,752	

Estimación de deterioro de cuentas y documentos por cobrar

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 los movimientos en la estimación reconocida en el estado consolidado de situación financiera para deterioro de las cuentas y documentos por cobrar son los que se muestran a continuación:

Arrendamiento:

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

Factoraje:

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

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

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

Créditos comerciales para autos

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

Créditos de consumo para autos

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

Crédito simple

	Estimación para deterioro			
	Etapa 1	**Etapa 2**	**Etapa 3**	**Total**
1ro de enero 2020	$ 32,838	$ -	$ -	$ 32,828
Remedición de activos financieros que permanecen en la misma etapa	$ -	$ -	$ -	$ -
De la etapa 1 a la etapa 2	-	-	-	-
De la etapa 1 a la etapa 3	-	-	-	-
De la etapa 2 a la etapa 1	-	-	-	-
De la etapa 2 a la etapa 3	-	-	-	-
De la etapa 3 a la etapa 1	-	-	-	-
De la etapa 3 a la etapa 2	-	-	-	-
Activos financieros otorgados durante el periodo	199,914	-	-	199,914
Reserva asociada por terminaciones de contratos de períodos pasados	-	-	-	-
Reserva asociada por terminaciones de contratos del período	-	-	-	-
Al 31 de diciembre de 2020	$ 232,752	$ -	$ -	$ 232,752

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

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

Afectaciones al modelo de perdidas crediticias esperadas por COVID-19

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

1. Para aquellos clientes que tuvieron algún tipo de apoyo COVID se identificó el sector económico al que pertenece y se asignó un impacto prospectivo (Alto, Medio o Bajo) de acuerdo con el consenso experto de las perspectivas económicas de cada sector.

2. De acuerdo con el impacto prospectivo determinado para cada cliente en el paso anterior se determinó la etapa por efectos del apoyo, considerando el máximo atraso en los últimos 4 meses, incluyendo el mes de calificación, y el atraso en el mes de calificación.

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

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

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

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

Saldo al 1 de enero de 2020:	$ 1,300,240
(+) Incrementos en la reserva	1,432,993
(-) Aplicaciones	(195,992)
Saldo al 31 de diciembre 2020:	$ 2,537,241
(+) Incrementos en la reserva	613,490
(-) Aplicaciones	(525,955)
Saldo al 31 de diciembre 2021:	$ 2,624,776

Cuentas y documentos por cobrar de arrendamiento

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

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

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 las cuentas y documentos por cobrar de los arrendamientos otorgados respaldan los créditos recibidos de instituciones bancarias y los pasivos bursátiles. Véanse Notas 12 y 13.

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

Contratos de arrendamiento

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

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

Valor razonable de las cuentas y documentos por cobrar.

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

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

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

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

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

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

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

31 de diciembre de 2020	**Costo amortizado**	**Valor razonable**	**Por encima (Por debajo)**
Arrendamiento	$ 48,398,704	$ 50,246,444	$ 1,847,740
Factoraje financiero	1,479,793	1,525,469	45,676
Créditos al consumo para autos	56,935	53,051	(3,884)
Créditos comerciales para autos	2,451,698	2,293,383	(158,315)
Otros créditos	12,737,836	12,104,205	(633,631)
Total	$ 65,124,966	$ 66,222,552	$ 1,097,586

Nota 6 - Administración de riesgos:

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

Riesgo	Riesgo proveniente de	Medición	Administración
Riesgo de mercado - tipo de cambio	• Futuras transacciones comerciales. • Activos y pasivos financieros reconocidos en moneda extranjera (Dls.) dólares estadounidenses.	• Análisis de sensibilidad. • Monitoreo de liquidez.	• Swaps de divisas (CCS) y contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD).
Riesgo de mercado - tasa de interés	• Deuda a largo plazo con tasas variables.	• Análisis de sensibilidad. • Monitoreo de liquidez.	• Swaps de tasa de interés (IRS). • Opciones de tasas de interés (CAP).
Riesgo de crédito (ver Nota 5)	• Cuentas y documentos por cobrar - Neto.	• Análisis de vencimientos. • Determinación de estimaciones crediticias.	• Diversificación de límites de crédito y cuentas y documentos por cobrar.
Riesgo de liquidez	• Préstamos y otros pasivos.	• Pronósticos de flujos de efectivo actualizables.	• 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 de UNIFIN como tesorería, administración de cartera, contraloría y control interno a través de las políticas aprobadas por el Consejo de Administración. Dicha Dirección ha creado el Comité de gestión de riesgos, el cual es responsable por el desarrollo y el monitoreo de las políticas de gestión de riesgos de la Compañía. Este comité informa regularmente al Consejo de Administración acerca de sus actividades.

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

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

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

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

a. IFD

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

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

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

Valor razonable de IFD

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

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

Aspectos utilizados para la determinación del valor razonable:

- Para la medición del valor razonable se utiliza la siguiente metodología:
  - Swaps
    1. El valor razonable se determina con la metodología estándar de mercado a través del descuento de flujos, considerando las tasas aplicables a cada periodo de intercambio.
    2. Si la tasa de interés es fija, se utiliza directamente.
    3. Si la tasa de interés es variable, se obtiene la tasa forward correspondiente a cada periodo.
  - Opciones
    4. El valor razonable se determina con base en metodología estándar a través del modelo de Black Scholes.

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

  - Curvas nominales libres de riesgo.
  - Curva de Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio.
  - Curva Basis Swaps.
  - Curvas LIBOR.
  - Volatilidades observadas.

Operaciones contratadas

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 la Compañía no ha otorgado efectivo ni activos financieros como garantía real por los pasivos resultantes de los derivados.

Contabilidad de coberturas

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

Descripción de las relaciones de cobertura

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

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

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

Efectividad de la cobertura

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

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

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

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

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

i. El mercado financiero mexicano suele presentar alta volatilidad en sus variables fundamentales, incluyendo las que inciden directamente en la valuación de los IFD que tiene la Compañía como lo son tipos de cambio y tasas de interés de mercado local e internacional.

ii. Debido a que la actividad principal de la Compañía no tiene relación con la compra/venta de IFD, como ocurre en fondos de inversión, hedge funds o mesas de dinero, no puede acceder a los beneficios preferenciales sobre condiciones que permitieran recalibrar las posiciones, por lo que, dado

las volatilidades de los indicadores mencionados anteriormente, se considera prudente establecer un rango con base en los históricos documentados por la Compañía.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 los resultados confirman que la efectividad de la cobertura es muy alta.

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

Riesgo de mercado

i. Tipo de cambio

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

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

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

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

ii. Tasa de interés

El principal riesgo relacionado con tasas de interés de la Compañía se deriva de la deuda con tasas variables. Durante los periodos que concluyeron el 31 de diciembre de 2021 y 2020, los préstamos de tasa de interés variable se denominaron principalmente en pesos mexicanos y dólares estadounidenses.

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

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

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

	Aumento 50pb	Aumento 25pb	Disminución -25pb	Disminución -50pb
31 de diciembre de 2021				
Riesgo de mercado - Tasa de interés				
Intercambio de Tasas de Interés (IRS)	$ 109,798	$ 55,136	$(55,614)	$(111,710)
Opciones cambiarias (CSPRD)	(272,060)	(134,214)	129,921	254,890
Swap de tasa de interés (CCS)	(165,701)	(83,626)	85,205	172,015
Total	$ (327,963)	$(162,704)	$159,512	$ 315,195

	Aumento 50pb	Aumento 25pb	Disminución -25pb	Disminución -50pb
31 de diciembre de 2020				
Riesgo de mercado - Tasa de interés				
Intercambio de Tasas de Interés (IRS)	$ 73,420	$ 36,838	$(37,096)	$ (74,453)
Opciones cambiarias (CSPRD)	(289)	(692)	1,809	4,753
Swap de tasa de interés (CCS)	(178,430)	(90,359)	92,697	187,782
Total	$ (105,299)	$ (54,213)	$ 57,410	$ 118,082

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

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

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

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

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

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

- Designación de cobertura: cuando las enmiendas de la fase 1 dejen de aplicarse, la Compañía modificará su designación de cobertura para reflejar los cambios requeridos por la reforma IBOR, pero solo para realizar uno o más de estos cambios:

  a. Designar una tasa de referencia alternativa (contractual o no especificado contractualmente) como un riesgo cubierto;

  b. Modificar la descripción de la partida cubierta, incluida la descripción de la parte designada de los flujos de efectivo o el valor razonable que se cubre; o

  c. Modificando la descripción del instrumento de cobertura.

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

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

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

Instrumentos financieros medidos utilizando la medición del costo amortizado

La Fase 2' de las modificaciones requiere que, para los instrumentos financieros medidos utilizando la medición del costo amortizado, los cambios en la base para determinar los flujos de efectivo contractuales requeridos por la reforma de la tasa de interés de referencia se reflejen ajustando su tasa de interés efectiva. No se reconoce ninguna ganancia o pérdida inmediata. Este recurso solo es aplicable a los cambios requeridos por la reforma de la tasa de interés de referencia, que es el caso si, y solo si, el cambio es necesario como consecuencia directa de la reforma de la tasa de interés de referencia y la nueva base para determinar los flujos de efectivo contractuales es económicamente equivalente a la base anterior (es decir, la base inmediatamente anterior al cambio). Cuando parte o la totalidad de un cambio en la base para determinar los flujos de efectivo contractuales de un activo y pasivo financiero no cumple con los criterios anteriores, el recurso práctico anterior se aplica primero a los cambios requeridos por la reforma de la tasa de interés de referencia, incluida la actualización del instrumento. tasa de interés efectiva. Cualquier cambio adicional se contabiliza de la manera normal (es decir, se evalúa para modificación o baja en cuentas, con la modificación resultante de ganancia/pérdida reconocida inmediatamente en utilidad o pérdida cuando el instrumento no se da de baja en cuentas).

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

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

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

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

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

Riesgo de crédito

El riesgo crediticio es administrado a nivel de toda la Compañía. Las Cuentas y documentos por cobrar están sujetos al modelo de perdida 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
Barclays	AAA	S&P	Local
Bank of America (Bofa)	AAA	S&P	Local
Deutsche Bank	AAA	Moody's	Local
Credit Suisse	AAA	Moody's	Local
Goldman Sachs	AAA	Fitch	Local
Morgan Stanley	AAA	Fitch	Local
Nomura	AAA	Nomura	Local
Santander	AAA	Moody's	Local
Scotiabank	AAA	S&P	Local

Riesgo de liquidez

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

Los flujos de efectivo proyectados de la Compañía y la información que genera el área de Finanzas está enfocada a supervisar las proyecciones sobre los requerimientos de liquidez y así asegurar que la Compañía tenga suficientes recursos para cumplir con las necesidades operativas y las obligaciones pactadas y evitar el no cumplir sus obligaciones contractuales, mismas que al 31 de diciembre de 2021 y de 2020 se han cumplido satisfactoriamente. Dichas proyecciones consideran los planes de financiamiento a través de deuda, el cumplimiento de las obligaciones contractuales y el cumplimiento de las razones financieras con base en el estado consolidado de situación financiera.

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

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

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

Administración del Capital

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nota 7 - Otros activos:

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

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

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

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

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

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

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

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

Compañía	**Tenencia accionaria**
Unifin Agente de Seguros y Fianzas, S. A. de C. V.	49.00%
Unidoc JV, S. A. de C. V. [1]	66.67%
Blue Phnx, S. A. P. I. de C. V. [2]	50.00%

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

2. En diciembre de 2020 la Compañía realizó la adquisición del 50% de acciones ordinarias, nominativas, íntegramente suscritas de Blue Phnx, S. A. P. I. de C. V. (Blue Pnhx), entidad del sector petróleo y gas, de acuerdo con los estatus sociales y acuerdos con los accionistas la Compañía no ejerce control para fines de consolidación.

Nota 8 - Activos no circulantes mantenidos para su venta:

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

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

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

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

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

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

Nota 9 - Inmuebles, mobiliario y equipo:

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 el rubro de inmuebles, mobiliario y equipo estuvo integrado como:

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

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

Bajas

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

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

Equipo Marítimo

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

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

Valor razonable del equipo marítimo

i. Jerarquía del valor razonable

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

APLICACIÓN DE LA FORMULA COSTO-CAPACIDAD:

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

r= exponente de correlación

c. Mediciones de valor razonable

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

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

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

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

e. Proceso de valuación de la Compañía

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

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

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

Superávit por revaluación

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

Inmuebles como arrendatario

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

Los contratos celebrados entre el 31 de diciembre 2021 y 2020, y que se encontraron vigentes, poseen las siguientes características:

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

Al 31 de diciembre 2021 y 2020, no se tienen contratos de arrendamiento en su carácter de arrendatario que comiencen en fecha futura.

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

	31 de diciembre de 2020	Aumento	Disminución	31 de diciembre de 2021
Activo por derecho de uso				
(inmuebles)	$ 306,273	$ 4,179	$ -	$ 310,452
(equipo de cómputo)	-	8,140	-	8,140
Depreciación	(154,495)	(50,013)	-	(204,508)
Activo por derecho de uso neto de su depreciación	$ 151,778	$ (37,964)	$ -	$ 114,084

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

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

	31 de diciembre de 2020	Aumento	Disminución	Intereses	Pago	Efecto por tipo de cambio	31 de diciembre de 2021
Pasivo por arrendamiento	$ 169,085	$ 12,319	$ -	$ 5,392	$ (59,559)	$ 3,212	$ 130,449

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

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

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	
	2021	**2020**
Inmuebles en arrendamiento operativo	$ 669,378	$ 683,872
Inmuebles y terrenos	301,369	85,114
Depreciación acumulada	(44,962)	(23,715)
Total	$ 925,785	$ 745,271

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

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

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

	31 de diciembre de	
	2021	**2020**
Ingresos por arrendamientos operativos	$ 358,940	$ 53,595
Depreciación de propiedades de inversión	(105,475)	(2,790)
Total	$ 253,465	$ 50,805

Nota 11 - Activos intangibles:

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

Activos no circulantes	**Software**
Importe en libros inicial al 1 de enero de 2020	$ 110,054
Adiciones - Desarrollo interno	82,762
Amortización	33,164
Importe en libros final al 31 de diciembre de 2020	$ 159,652
Importe en libros inicial al 1 de enero de 2021	$ 159,652
Adiciones - Desarrollo interno	143,363
Amortización	70,095
Importe en libros final al 31 de diciembre de 2021	$ 232,920

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

Nota 12 - Préstamos bancarios:

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

	31 de diciembre de 2021								
Entidades	Línea de crédito	Moneda	Capital	Intereses acumulados por pagar	Comisiones y gastos	Total	Tasa de interés	Fecha de vencimiento	Garantía
Corto plazo:									
Nacional Financiera	$ 3,750,000	MXN	$ 2,275,372	$ 11,747	$ -	$ 2,287,119	Variable	sep-25*	Cuenta por cobrar factoraje, crédito simple y automotriz
		DLS.	145,907	950	-	146,857	Variable	nov-30*	Cuenta por cobrar factoraje, crédito simple y automotriz
Banco Azteca [1]	3,000,000	MXN	725,586	-	(10,718)	714,868	Variable	dic-24*	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Banamex	2,000,000	MXN	2,000,000	19,744	-	2,019,744	Variable	abr-22	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Bladex	4,163,789	DLS.	1,697,354	20,261	(2,113)	1,715,502	Variable	jun-22*	Quirografaria
Bladex 2 [5]	2,051,570	DLS.	256,446	18,582	(26,373)	248,655	Variable	ago-24*	Quirografaria
Scotiabank	1,000,000	MXN	1,000,000	470	-	1,000,470	Variable	may-22	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Scotiabank [AM]	500,000	MXN	500,000	1,886	-	501,886	Variable	ene-22	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Scotiabank	750,000	MXN	249,956	2,765	-	252,721	Variable	jul-26*	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Santander	1,000,000	MXN	1,000,000	2,558	-	1,002,558	Variable	ene-22	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Banamex	410,314	DLS.	410,314	458	-	410,772	Variable	mar-22	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Bancomext	2,000,000	MXN	393,298	1,491	-	394,789	Variable	jul-25*	Cuenta por cobrar de arrendamiento
		DLS.	154,715	199	-	154,914	Variable	nov-30*	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Banobras	4,000,000	MXN	97,459	104	-	97,563	Variable	jun-22	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Barclays [7]	1,384,810	DLS.	1,384,810	5,669	(8,688)	1,381,791	variable	sep-22	Quirografario
CI Banco	250,000	MXN	250,000	182	-	250,182	Vanable	ene-21	Cuenta por cobrar crédito automotriz
Deustche Bank [2]	861,659	DLS.	646,245	241	(2,824)	643,662	Variable	sep-22	Quirografaria
Blue Orchard	657,861	DLS.	192,273	8,818	(2,215)	198,876	Variable	feb-24*	Quirografaria
Blue Orchard 2 [3]	225,673	DLS.	46,940	3,637	(1,325)	49,252	Variable	ago-25*	Quirografaria
Blue Orchard 3 [13]	205,157	DLS.	51,289	948	(991)	51,246	Variable	nov-25*	Quirografaria
Bank of China [4]	200,000	MXN	66,667	2,285	(1,270)	67,682	Variable	may-24*	Cuenta por cobrar de arrendamiento
BTG [9]	1,128,364	DLS.	1,128,364	5,770	(9,444)	1,124,690	Variable	ago-22	Quirografaria
Nomura [5]	1,192,909	DLS.	170,416	17,239	-	187,655	Fija	abr-24*	Quirografaria
Nomura 2 [12]	664,708	DLS.	94,958	8,297	-	103,255	Variable	abr-24*	Quirografaria
Responsability	256,446	DLS.	256,446	1,381	(1,330)	256,497	Variable	oct-22	Quirografaria
Responsability 2 [14]	205,157	DLS.	205,157	299	-	205,456	Variable	dic-22	Quirografaria
Keb Hana [6]	60,000	MXN	60,000	-	(232)	59,768	Variable	dic-21	Quirografaria
Eco-Business Fund [11]	923,207	DLS.	-	1,970	-	1,970	Variable	may-22	Quirografaria
GM Financial [10]	500,000	MXN	2,810	17	-	2,827	Fija	jul-25*	Prendaria
Total			$ 15,462,782	$ 137,968	$ (67,523)	$ 15,533,227			
Largo plazo:									
Nacional Financiera		MXN	$ 539,606	$ -	$ -	$ 539,606	Variable	sep-25	Cuenta por cobrar para factoraje, crédito simple y automotriz
Nacional Financiera		DLS.	744,626	-	-	744,626	Variable	nov-30	Cuenta por cobrar para factoraje, crédito simple y automotriz
Banco Azteca [1]		MXN	540,025	-	-	540,025	Vanable	dic-24	Quirografaria
Bladex 2 [5]		DLS.	1,795,124	-	-	1,795,124	Vanable	ago-24	Quirografaria
Scotiabank		MXN	468,184	-	-	468,184	Variable	jul-26	Cuentas por cobrar de arrendamiento
Bancomext		MXN	218,609	-	-	218,609	Variable	jul-25	Cuentas por cobrar de arrendamiento
Bancomext		DLS.	164,885	-	-	164,885	Variable	nov-30	Cuentas por cobrar de arrendamiento
Blue Orchard		DLS.	292,472	-	-	292,472	Variable	feb-24	Quirografaria
Blue Orchard 2 [3]		DLS.	178,733	-	-	178,733	Variable	ago-25	Quirografaria
Blue Orchard 3 [13]		DLS.	153,868	-	-	153,868	Variable	nov-25	Quirografaria
Bank of China [4]		MXN	100,000	-	-	100,000	Variable	may-24	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Eco-Business Fund [11]		DLS.	923,207	-	-	923,207	Variable	jun-26	Quirografaria
Nomura [5]		DLS.	1,022,493	-	-	1,022,493	Variable	abr-24*	Quirografaria
Nomura 2 [12]		DLS.	569,750	-	-	569,750	Variable	abr-24*	Quirografaria
GM Financial [10]		MXN	3,008	-	-	3,008	Variable	jul-25	Prendaria
Total			$ 7,714,590	$ -	$ -	$ 7,714,590			

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

1 Banco Azteca

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

2 Deutsche Bank

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

3 Blue Orchard 2

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

4 Bank of China

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

5 Nomura

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

6 Keb Hana

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

7 Barclays

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

8 Bladex 2

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

9 BTG Pactual

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

10 GM Financial

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

11 Eco-Business Fund

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

12 Nomura 2

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

13 Blue Orchard 3

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

14 Responsability 2

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

	31 de diciembre de 2020								
Entidades	**Línea de crédito**	**Moneda**	**Capital**	**Intereses acumulados por pagar**	**Comisiones y gastos**	**Total**	**Tasa de interés**	**Fecha de vencimiento**	**Garantía**
Corto plazo:									
Nacional Financiera [3]	$ 3,750,000	MXN	$ 2,456,965	$ 7,698	$ -	$ 2,464,663	Variable	oct-23*	Cuenta por cobrar factoraje, crédito simple y automotriz
		DLS.	154,097	1,664	-	155,761	Variable	nov-30*	Cuenta por cobrar factoraje, crédito simple y automotriz
Banamex	2,000,000	MXN	2,000,000	8,495	-	2,008,495	Variable	may-24*	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Scotiabank	750,000	MXN	323,884	1,439	-	325,323	Variable	feb-21	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Scotiabank [1]	1,000,000	MXN	1,000,000	1,359	-	1,001,359	Variable	jun-21	Cuenta por cobrar de arrendamientos
Scotiabank [1/]	500,000	MXN	500,000	860	-	500,860	Variable	jun-21	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Banamex	398,704	DLS.	398,704	105	-	398,809	Variable	ene-21	Cuenta por cobrar de arrendamientos
Banamex Loan [1]	500,000	MXN	500,000	1,041	-	501,041	Variable	ene-21	Quirografario
Bancomext	1,500,000	MXN	420,411	2,149	-	422,560	Variable	oct-22*	Cuenta por cobrar de arrendamientos
		DLS.	38,414	144	-	38,558	Fija	oct-22*	Cuenta por cobrar de arrendamientos
Santander	1,000,000	MXN	1,000,000	3,767	-	1,003,767	Variable	ene-21	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Bladex	4,163,789	DLS.	2,256,184	88,623	(6,943)	2,337,864	Variable	jun-22*	Quirografario
Barclays	1,283,344	DLS.	1,355,594	12,417	(4,086)	1,363,925	variable	ago-21	Excedente de aforo en instrumentos de deuda
Barclays [3]	1,295,788	DLS	1,295,788	19,441	-	1,315,229	Variable	jul-21	Quirografaria
CI Banco [5]	250,000	MXN	250,000	677	-	250,677	Variable	ene-21	Cuenta por cobrar crédito automotriz
Deustche Loan [4]	498,380	DLS.	498,380	3,101	(2,112)	499,369	Variable	sep-21	Quirografaria
Blue Orchard [2]	187,960	DLS.	187,960	22,116	(2,419)	207,657	Variable	feb-24*	Quirografaria
BTG [3]	398,704	DLS.	398,704	55	(4,984)	393,775	Fija	dic-21	Quirografaria
Responsability [2]	647,894	DLS.	647,894	6,223	(4,665)	649,452	Variable	oct-22*	Quirografaria
Total			$ 15,682,979	$ 181,374	$ (25,209)	$ 15,839,144			
Largo plazo:									
Nacional Financiera		MXN	$ 398,190		$ -	$ 398,190	Variable	oct-23	Cuenta por cobrar para factoraje, crédito simple y automotriz
Nacional Financiera		DLS.	654,572		-	654,572	Variable	nov-30	Cuenta por cobrar para factoraje, crédito simple y automotriz
Bladex		DLS.	1,592,244		(7,846)	1,584,398	Variable	jun-22	Quirografaria
Scotiabank		MXN	109,238		-	109,238	Variable	ene-22	Cuentas por cobrar de arrendamiento
Bancomext		MXN	364,276		-	364,276	Variable	jul-23	Cuentas por cobrar de arrendamiento
Bancomext		DLS.	72,952		-	72,952	Fija	oct-22*	Cuentas por cobrar de arrendamiento
Blue Orchard		DLS.	469,901		(2,918)	466,983	Variable	feb-24	Quirografaria
Responsability		DLS.	249,190		(1,513)	247,677	Variable	oct-22	Quirografaria
Total			$ 3,910,563		$ (12,277)	$ 3,898,286			

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

1 Banamex

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

2 Blue Orchard

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

3 Barclays

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

4 Deutsche Bank

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

5 CI Banco

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

6 Responsability Management Company

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

7 Banobras

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

8 BTG Pactual

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

9 Nacional Financiera

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

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

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

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

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

Valor razonable de los préstamos bancarios:

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

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

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 la Compañía no ha generado transferencias entre niveles de la jerarquía del valor razonable.

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

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

Conciliación pasivos por actividades de financiamiento

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

Principales obligaciones contractuales:

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

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

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

Nota 13 - Instrumentos de deuda y deuda senior:

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

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

i. Deuda senior:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Importe emitido: Dls.300,000 ($5,661,810).
- Tasa anual pactada: 7.375%.
- Exigible al vencimiento: 8 años (vencimiento en febrero de 2026).

- Intereses pagaderos semestralmente durante la vigencia del Bono.
- Lugar de listado de emisión del Bono: Luxemburg Stock Exchange.
- Calificaciones otorgadas: BB / BB / HR BBB - (Standard & Poor's, Fitch Ratings y HR Ratings).
- Garantes: Unifin Credit y Unifin Autos.

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

- Importe emitido: Dls.450,000 ($8,492,715).
- Tasa anual pactada: 7.000%.
- Exigible al vencimiento: 7.8 años (con vencimiento en enero de 2025).
- Intereses pagaderos semestralmente durante la vigencia del Bono.
- Lugar de listado de emisión del Bono: Luxemburg Stock Exchange.
- Calificaciones otorgadas: BB / BB / HR BBB - (Standard & Poor's, Fitch Ratings).
- Garantes: Unifin Credit y Unifin Autos.

f. El 22 de septiembre de 2016 la Compañía concluyó una oferta y colocación privada en la forma de pagarés preferentes en mercados extranjeros, en relación con la regla 144-A y la Regulación S de la Ley de Valores de 1933 de Estados Unidos, así como las regulaciones aplicables en los países en los que se realizó la oferta.

- Importe emitido: Dls.400,000 ($7,549,080).
- Tasa anual pactada: 7.250%.
- Exigible al vencimiento: 7 años (con vencimiento en septiembre de 2023).
- Intereses pagaderos semestralmente durante la vigencia del Bono.
- Lugar de listado de emisión del Bono: Luxemburg Stock Exchange.
- Calificaciones otorgadas: BB / BB / HR BBB - (Standard & Poor's, Fitch Ratings).
- Garantes: Unifin Credit y Unifin Autos.

Compromisos de la deuda senior

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

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

ii. Instrumentos de deuda

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

Identificador	No. de fideicomiso	Amortización
UNFINCB16	F/179866	$ 399,218
UNFINCB16-2	F/179866	398,733
UNFINCB17	F/180295	894,985
UNFINCB17-2	F/180295	896,026
UNFINCB17-3	F/180406	2,272,297
UNFINCB17-4	F/180406	900,756
		$ 5,762,015

a Estructura bursátil

La estructura bursátil corresponde a pagarés fideicomitidos conforme a un programa de bursatilización a través de las cuales la Compañía transfiere ciertos derechos sobre ciertos activos financieros a un vehículo de bursatilización creado para ese fin específico (por lo general, un fideicomiso) con el fin de que el vehículo emita valores que se colocan entre el público inversionista general y para que la Compañía diversifique sus fondos e incremente su capacidad operativa. La Compañía celebró un contrato de administración, comisión comercial y depósito con el fin de que esos derechos se transfieran de nuevo a la Compañía para fines de administración.

Adicionalmente, la Compañía (garante colateral) y el fiduciario (acreedor prendario) han afirmado un contrato de garantía prendaria a través del cual la Compañía entrega en prenda en primer orden de preferencia para pago, cada uno de los activos arrendados de los cuales se derivan los derechos de cobranza antes mencionados en nombre del acreedor prendario para garantizar el total pago y con oportunidad de todas las cuentas por pagar por cada uno de los clientes de la Compañía, de acuerdo con los contratos de arrendamiento de los que estos clientes participan.

El 19 de noviembre de 2013 y el 8 de septiembre de 2015 la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) emitió las resoluciones número 153/7644/2013 y 153/5726/2015 autorizando los programas de bonos fideicomitidos revolventes (programas de fiduciarios) por un importe de hasta $20,000,000 y $10,000,000, respectivamente.

La Compañía ha llevado a cabo emisiones conforme a programas Fiduciarios, celebrando contratos de fideicomiso a través de los cuales actúa como el fideicomitente de fideicomiso; como fiduciarios están Banco Nacional de México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banamex División Fiduciaria (Banamex) e INVEX Banco, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario; Monex Casa de Bolsa, S. A. de C. V., Grupo Financiero Monex como representante común; y los tenedores de títulos de acciones y la Compañía como los fiduciarios en primer y segundo lugar, respectivamente.

De acuerdo con los suplementos de los Programas Fiduciarios, la Compañía y el fiduciario emisor no tienen responsabilidad alguna de pago de las cantidades adeudadas bajo los certificados bursátiles, en caso de que el patrimonio del fideicomiso emisor sea insuficiente para pagar íntegramente las cantidades adeudadas bajo los certificados bursátiles, y los tenedores de dichos certificados no tendrán derecho a reclamar ni al fideicomitente ni al fiduciario emisor el pago de dichas cantidades.

El fideicomitente y el fiduciario tienen la obligación de vigilar que el patrimonio del fideicomiso sea suficiente para pagar las cantidades adeudadas.

Al 31 de diciembre de 2021 no hubo emisiones vigentes de programas fiduciarios.

Las emisiones vigentes de los programas fiduciarios al 31 de diciembre de 2020 se detallan a continuación:

	31 de diciembre de 2020						
Clave de pizarra	Fideicomiso emisor	Número de títulos	Vencimiento	Tasa de interés (%)	Importe a Costo amortizado	Calificación	Fiduciario
UNFINCB16	F/179866		sep-2022	TIIE+2.20	$ 399,218	mxAAAS&P/HRAAA	Banamex
UNFINCB16-2	F/179866		sep-2022	9.47	398,733	mxAAAS&P/HRAAA	Banamex
UNFINCB17	F/180295		mar-2022	TIIE+2.10	894,985	mxAAAS&P/HRAAA	Banamex
UNFINCB17-2	F/180295		mar-2022	9.62	896,026	mxAAAS&P/HRAAA	Banamex
UNFINCB17-3	F/180406		sep-2022	TIIE+2.10	2,272,297	mxAAAS&P/HRAAA	Banamex
UNFINCB17-4	F/180406		sep-2022	9.38	900,756	mxAAAS&P/HRAAA	Banamex
Total					5,762,015		
Intereses acumulados (corto plazo)					14,278		
Total de emisiones vigentes e intereses					$ 5,776,293		

Para los ejercicios que concluyeron el 31 de diciembre de 2021 y 2020, los intereses cargados a resultados por concepto de Instrumentos de deuda ascendieron a $966,569 y $1,066,689, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 la liquidación de las emisiones se realizó conforme a las condiciones establecidas en el correspondiente programa de emisión.

b Estructuras privadas

El 22 de abril de 2021 la Compañía, en su carácter de fideicomitente y segundo fideicomisario, celebró un Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Transferencia de Propiedad "F/3581" (Fideicomiso), con CI Banco, S. A. como fiduciario (CI Banco) y Banco Nacional de México, S. A. (Banamex), como primer fideicomisario, a través del cual los derechos de cobranza de las cuentas por cobrar de arrendamiento (capital fideicomitido) 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 fideicomitido) 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:

•Importe emitido: $2,500,000.

•Tasa anual pactada: TIIE + 280bps.

•Periodo de revolvencia: 2 años.

•Periodo de amortización: comienza después de dos años y finaliza el 30 de junio de 2027.

•Intereses pagaderos mensualmente durante la vigencia.

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

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

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

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

- Importe emitido: $3,000,000.
- Tasa anual pactada: TIIE + 200bps.
- Periodo de revolvencia: 2 años.
- Periodo de amortización: comienza después de dos años y finaliza el 21 de junio de 2027.

Intereses pagaderos mensualmente durante la vigencia.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 las estructuras privadas están integradas como sigue:

	31 de diciembre de					
	2021	2020	Moneda	Vencimiento	Tasa	Tipo
Invex	$2,909,020	$2,453,202	MXN	21/jun/27	TIIE + 2.00	Cobranza
Santander	2,471,752	2,472,212	MXN	30/jun/27	TIIE + 2.80	Cobranza
CI Banco	2,944,201	-	MXN	22/abr/29	TIIE + 3.50	Cobranza
Subtotal	8,324,973	4,925,414				
Intereses devengados	111,780	9,149				
	$8,436,753	$4,934,563				

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, las cesiones de los derechos de cobranza ascienden a $11,596,642 y $5,387,612, respectivamente.

La Compañía ha celebrado con Invex un contrato de administración, comisión mercantil y depósito, para llevar a cabo la administración de los derechos de cobro.

Compromisos de los instrumentos de deuda

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

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 la Compañía está en cumplimiento de todas las obligaciones contractuales financieras restrictivas de hacer y no hacer

Valor razonable de los instrumentos de deuda y deuda senior:

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

- El nivel de jerarquía de valor razonable se consideran Nivel 2.

- Para la medición del valor razonable se utiliza la información pública disponible a través de proveedores de información financiera tales como Bloomberg y/o Valmer (BMV). En caso de no encontrar información en estas fuentes, se utiliza la metodología estándar a través del descuento de flujos de efectivo futuros.

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

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

- Curvas nominales libres de riesgo.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 la Compañía no ha generado transferencias entre niveles de la jerarquía del valor razonable.

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

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

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

	31 de diciembre de 2021		31 de diciembre de 2020	
	Costo amortizado	Valor razonable	Costo amortizado	Valor razonable
Instrumentos de deuda	$ 8,436,753	$ 9,071,211	$10,710,856	$10,637,411
Deuda senior	44,537,988	39,485,901	35,049,267	34,957,767

Conciliación pasivos por actividades de financiamiento:

	Saldo al 31/12/2020	Flujos entradas	Flujos salidas	Intereses devengados	Intereses pagados	Efecto Cambiario	Saldo al 31/12/2021
Instrumentos de deuda	$10,710,856	$ 3,460,035	$ (5,789,962)	$ 966,569	$ (910,745)	$ -	$ 8,436,753
Deuda senior	35,049,266	7,768,537	(127,827)	5,224,046	(4,635,923)	1,259,889	44,537,988
	Saldo al 31/12/2019	**Flujos entradas**	**Flujos salidas**	**Intereses devengados**	**Intereses pagados**	**Efecto Cambiario**	**Saldo al 31/12/2020**
Instrumentos de deuda	$14,635,572	$ -	$ (4,120,923)	$ 1,300,456	$ (1,104,249)	$ -	$ 10,710,856
Deuda senior	33,631,962	-	(666,519)	3,978,169	(3,762,390)	1,868,044	35,049,266

Proveedores y otras cuentas por pagar:

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 las otras cuentas por pagar están integradas como sigue:

	31 de diciembre de	
	2021	**2020**
Proveedores	$ 203,332	$ 417,704
Comisiones por pagar en contrato derivados	33,196	553,029
Provisiones	69,627	22,037
Depósitos en garantía	439,280	354,193
Impuestos y contribuciones por pagar	413,617	406,008
Pasivo por arrendamiento	65,191	54,370
Total a corto plazo	1,224,243	1,807,341
Comisiones por pagar en contratos derivados	1,842,036	-
Beneficios a empleados	51,208	36,533
Pasivo por arrendamiento	65,259	114,714
Otras cuentas por pagar	50,379	-
Total a largo plazo	2,008,882	151,247
Total de proveedores y otras cuentas por pagar	$ 3,233,125	$1,958,588

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

Reforma Laboral

El 23 de abril de 2021, se publicaron diversas disposiciones en la Ley Federal del Trabajo, Ley del Seguro Social, Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, Código Fiscal de la Federación, Ley del Impuesto Sobre la Renta y Ley del impuesto al Valor Agregado con objeto de regular la subcontratación de personal.

En términos generales, los principales aspectos son: a) prohibir la subcontratación de personal; b) incorporar reglas a la legislación actual que permitan a las personas morales y físicas contratar únicamente servicios especializados o de ejecución de obras especializadas, siempre que no formen parte del objeto social ni de la actividad económica preponderante del beneficiario de los mismos; c) establecer montos máximos para el pago de la PTU, y d) creación del Registro de Prestadoras de Servicios Especializados y Obras Especializadas (REPSE) de la Secretaría del Trabajo y Previsión Social (STPS).

Estas entraron en vigor al día siguiente de su publicación, excepto lo referente a las obligaciones señaladas en materia fiscal las cuales entraron en vigor el 1 de agosto de 2021 y las de la reglamentaria del Apartado B), de la Ley Federal de los Trabajadores al Servicio del Estado que entrarán en vigor en el 2022.

El grupo llevó a cabo un análisis sobre la aplicación de estas nuevas disposiciones y se realizaron las siguientes actividades para su adopción:

i. Transferencia de empleados entre subsidiarias del grupo para la asignación de los empleados de acuerdo con su función en cada entidad.

ii. Adecuación y actualización de los beneficios laborales, incluyendo los cálculos actuariales de beneficios a largo plazo de los empleados traspasados

iii. Cambio del objeto social de las subsidiarias que proveerán servicios calificados como especializados y trámite de su alta en el padrón del REPSE.

iv. Revisión del cumplimiento regulatorio de las disposiciones con los proveedores que presten servicios calificados como especializados.

v. Revisión y determinación de la participación de los trabajadores en la utilidad corriente y diferida.

Estas actividades no tuvieron un impacto en resultados a nivel consolidado. No existieron posiciones fiscales inciertas derivadas del cumplimiento de las nuevas disposiciones.

Nota 14 - Capital contable:

i. Capital contable

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 el capital contable estuvo integrado como sigue:

	Número de acciones 31 de diciembre de		Importe 31 de diciembre de	
	2021	2020	2021	2020
Capital fijo Serie "A"	320,000	320,000	$ 1,000	$ 1,000
Capital variable Serie "A" *	484,980,000	484,980,000	1,082,892	1,082,892
Total	485,300,000	485,300,000	$ 1,083,892	$ 1,083,892

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

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

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

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

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

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

En Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 21 de abril de 2021, los Accionistas autorizaron un fondo para la recompra de acciones propias de la Compañía. El fondo opera según lo establece la Ley de Valores y hasta los límites aprobados por el Consejo de Administración. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, se recompraron 27,324,635 y 26,439,503 acciones, respectivamente, el costo asociado a estas recompras fue de $1,232,369 y $1,082,924, respectivamente, estos montos se reconocen en la partida Acciones en tesorería del capital contable.

En Asamblea General Anual de Accionistas celebrada el 5 de junio de 2020, los accionistas decidieron aumentar la parte variable del capital social en la cantidad de hasta $2,520,000 en efectivo a través de la emisión de 140,000,000 nuevas acciones que se ofrecerán a los accionistas de la Compañía en un precio de suscripción de 18.00 pesos por acción y con un valor teórico de 3.125 pesos por acción. La Compañía publicó el aviso de derechos preventivos en el sistema electrónico de la Secretaría de Economía y la Bolsa Mexicana de Valores. La ampliación de capital se constituyó como una contribución de $437,500 en las acciones del Capital social y $2,013,403 como prima en suscripción de acciones (Neto de gastos de registro de $69,097).

En el mes de febrero de 2021, la Compañía contrató instrumentos financieros derivados de cobertura para cubrir la exposición al riesgo cambiario de la Deuda senior con vencimiento en 2029, cuyo costo inicial fue de $1,970,276 y está siendo amortizado durante el plazo obligatorio y opcional. El monto amortizado durante el ejercicio 2021 fue de $214,661 registrado como gastos por intereses dentro del estado de resultados (Ver Nota 3q).

ii. Bono perpetuo

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

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

En 2021 y 2020 la Compañía decretó y pagó $541,241 y 578,648 de dividendos a los tenedores del Bono perpetuo.

iii. Utilidades acumuladas

Los dividendos están libres del impuesto sobre la renta si provienen de la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN). Los dividendos que excedan de la CUFIN y de la CUFIN reinvertida causarán un impuesto equivalente al 42.86% con base en la ley vigente al 31 de diciembre 2021. El impuesto causado será a cargo de la Compañía y podrá acreditarse contra el ISR del ejercicio o el de los dos ejercicios inmediatos siguientes. Los dividendos pagados que provengan de utilidades previamente gravadas no estarán sujetos a ninguna retención o pago adicional de impuestos.

Durante el ejercicio de 2020 la Asamblea General Ordinaria los Accionistas acordaron no pagar dividendos a sus tenedores de acciones.

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

Durante el ejercicio 2020 la Asamblea General Ordinaria los accionistas aprobaron no incrementar la reserva legal de la Compañía, ya que la reserva acumulada es mayor al 20% del capital social de la Compañía.

En Asamblea General Ordinaria celebrada el 5 de junio de 2020 los accionistas autorizaron un fondo para recompra de acciones propias. El fondo opera conforme lo establecido en la Ley del Mercado de Valores y con los limites aprobados por el Consejo de Administración. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 se han recomprado 27,324,635 y 26,439,503 acciones, respectivamente, con un costo acumulado de $1,232,369 y $1,082,924, respectivamente, que se presentan en el Capital contable en el rubro de Acciones en tesorería.

iv. Utilidad por acción básica y diluida

	2021	2020
Utilidad neta atribuible a:		
Utilidad correspondiente a participación:		
Sujeta a cálculo	$ 1,494,894	$ 1,364,019
Utilidad por acción básica y diluida (pesos)	3.29	3.77
Promedio ponderado de acciones utilizadas como denominador	454,978,796	331,384,053

Nota 15 - Impuesto sobre la renta causado y diferido:

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

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

En 2021 y 2020 la Compañía registró gastos por ISR de $367,728 y $424,447, respectivamente.

El gasto del ISR se analiza a continuación:

	31 de diciembre de	
	2021	2020
ISR causado	$ -	$ 76,556
ISR diferido	367,728	347,891
Total	$ 367,728	$424,447

El impuesto diferido reconocido en los otros resultados integrales por concepto de superávit en revaluación de activos medidos a valor razonable y valuación de los IFD de cobertura al 31 de diciembre de 2021 y 2020 asciende a $974,479 y $732,401, respectivamente. El ISR causado del ejercicio 2021 considera la amortización de pérdidas fiscales de ejercicios anteriores.

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

	31 de diciembre de	
	2021	**2020**
Cuentas por cobrar de arrendamientos	$2,571,566	$3,011,470
Inmuebles, mobiliario y equipo	26,902	59,117
Otros activos circulantes y no circulantes	-	(1,808)
Pérdidas fiscales	463,247	376,642
Provisiones del pasivo	346,925	398,658
	3,408,640	3,844,079
Partidas reconocidas en los otros resultados integrales:		
IFD de cobertura	-	196,513
Superávit por revaluación de activos fijos medidos a valor razonable	(979,804)	(1,042,105)
	(979,804)	(845,592)
Activos por impuestos sobre la renta diferidos	$2,428,836	$2,998,487

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

	31 de diciembre de	
	2021	**2020**
Utilidad antes del ISR	$1,862,622	$1,788,466
Tasa del ISR por pagar	30%	30%
ISR a la tasa prevista por ley	558,786	536,540
Más (menos) el efecto de las siguientes partidas permanentes en:		
Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto	(237,260)	(138,080)
Ajuste anual por inflación	466,351	458,784
Gastos de financiamiento	22,140	(426,045)
Pérdidas fiscales	(443,550)	(8,108)
Gastos no deducibles	1,261	1,356
ISR reconocido en resultados	$ 367,728	$ 424,447

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

	Activo (pasivo) diferido 31 de diciembre de 2021	Incrementos		Disminuciones		Activo (pasivo) diferido 31 de diciembre de 2020	Incrementos		Disminuciones		Activo (pasivo) diferido 1 de enero de 2020
		Utilidad neta	Otros resultados integrales	Utilidad neta	Otros resultados integrales		Utilidad neta	Otros resultados integrales	Utilidad neta	Otros resultados integrales	
Cuentas por cobrar de arrendamientos	$ 8,571,888	$	$	$ (1,406,936)	$	$ 9,978,824	$	$	$ (802,836)	$	$ 10,781,660
Inmuebles, mobiliario y equipo	89,673			(107,383)		197,056			(80,441)		277,497
Comisiones pagadas									(2,459,193)		2,459,193
Otros activos circulantes y no circulantes	-			6,027		(6,027)	41,558				(47,585)
IFD de cobertura	-				(655,042)	655,042		(143,270)			798,312
Superávit por revaluación de activos	(3,266,013)				207,671	(3,473,684)		(75,087)			(3,398,597)
Provisión de pasivos	1,156,416			(231,856)		1,388,272			68,630		1,319,642
	6,551,964			(1,710,148)	(447,371)	8,739,483	41,558	(218,357)	(3,273,840)		12,190,122
Tasa de ISR aplicable	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
Pérdidas fiscales	463,247	86,605				376,642					
ISR diferido activo	$ 2,428,836	$ 86,605		$ (522,044)	$(134,211)	$ 2,998,487	$ 12,467	$ (65,507)	$ (982,152)	$ -	$ 3,657,037

Al 31 de diciembre de 2021 la Compañía reconoció una pérdida fiscal por $1,544,156 derivada principalmente de la realización de los efectos en el impuesto diferido por los cambios y terminaciones de ciertos contratos de instrumentos de cobertura. Esta pérdida tendrá un beneficio futuro, por lo que se reconoce un impuesto diferido por la cantidad de $463,247.

Reforma fiscal 2022

El 26 de octubre de 2021, el Congreso de la Unión aprobó diversas modificaciones a la Ley del ISR y el Código Fiscal de la Federación (CCF). Con base en la reforma fiscal aplicable para el ejercicio de 2022, que fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el 12 de noviembre de 2021; destacando lo siguiente:

La deducción de cuentas incobrables tratándose de créditos cuya suerte principal sea mayor a 30,000 unidades de inversión podrá realizarse hasta haber agotado las gestiones de cobro o que fue imposible la ejecución de una resolución favorable. En este tema aún existe la mención que el contribuyente puede tener otras situaciones que generen la imposibilidad práctica de cobro.

Los contribuyentes con ingresos acumulables en el ejercicio anterior superiores a $1,650,490,600 deberán dictaminar sus estados financieros por un contador público registrado en el Servicio de Administración Tributaria (SAT); mientras que sus partes relacionadas residentes en México que no excedan de esos ingresos deberán presentar la declaración con el informe de su situación fiscal.

Las modificaciones mencionadas no tuvieron un impacto la determinación del impuesto del ejercicio 2021.

Nota 16 - Información financiera por segmentos:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

	31 de diciembre de 2020			
	Arrendamiento	**Factoraje**	**Otros créditos**	**Total**
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	$ 3,445,505	$ 83,398	$ 141,380	$ 3,670,283
Cuentas y documentos por cobrar - Neto	46,378,852	1,262,562	14,946,311	62,587,725
Instrumentos financieros derivados	5,521,075	-	-	5,521,075
Activos no circulantes mantenidos para la venta	1,359,283	-	376,882	1,736,165
Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto	6,153,894	37,504	386,415	6,577,812
Propiedades de inversión	745,271	-	-	745,271
Activos intangibles	118,648	3,628	37,376	159,652
Impuestos diferidos	2,228,376	68,133	701,979	2,998,488
Otros activos	1,087,485	33,250	342,577	1,463,311
	$ 67,038,389	$ 1,488,475	$ 16,932,920	$ 85,459,782

	31 de diciembre de 2020			
	Arrendamiento	Factoraje	Otros créditos	Total
Pasivo				
Préstamos bancarios	$ 7,398,887	$ 1,600,696	$ 10,737,848	$ 19,737,430
Instrumentos de deuda	10,710,856	-	-	10,710,856
Deuda senior	29,783,661	-	5,265,605	35,049,266
Proveedores y otras cuentas por pagar	1,807,341	-	-	1,807,341
Instrumentos financieros derivados	4,695,255	-	-	4,695,255
Otras cuentas por pagar	112,402	3,437	35,409	151,246
	$ 54,508,402	$ 1,604,133	$ 16,038,862	$ 72,151,394

Dado que la Administración considera que la información usual para las partes interesadas es el margen bruto, al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la información respectiva es la siguiente:

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

	Ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2020			
	Arrendamiento	Factoraje	Otros créditos	Total
Ingresos financieros	$ 8,760,556	$ 373,289	$ 1,959,726	$ 11,093,571
Gastos financieros	(5,425,904)	(244,976)	(1,357,613)	(7,028,493)
Estimación de deterioro de cuentas y documentos por cobrar	(1,072,202)	(121,071)	(239,720)	(1,432,993)
	$ 2,262,450	$ 7,242	$ 362,393	$ 2,632,085

Nota 17 - Operaciones con partes relacionadas:

Los saldos principales con las partes relacionadas al 31 de diciembre de 2021 y 2020 se integran como sigue:

	31 de diciembre de	
	2021	2020
Préstamos comerciales por cobrar		
Partes relacionadas:		
Administradora Bríos, S. A. de C. V. [1]	$ 635,506	$ 534,201
Estimación de deterioro de cuentas por cobrar	5,461	7,116
Préstamos comerciales - Neto	$ 630,045	$ 527,085

La Compañía ha otorgado préstamos comerciales a sus afiliadas para financiar sus operaciones continuas. Los saldos insolutos se reconocen en el rubro del estado financiero denominado cuentas y documentos por cobrar. Los préstamos comerciales y líneas de crédito tienen plazos de 24 y 48 meses, respectivamente.

	31 de diciembre de 2021	2020
Cuentas por pagar:		
Partes relacionadas:		
Administradora Bríos, S. A. de C. V. [2]	$ -	$ 6,600
Total	$ -	$ 6,600

Las operaciones durante los periodos que concluyeron el 31 de diciembre de 2021 y 2020, fueron las siguientes:

	31 de diciembre de 2021	2020
Ingresos		
Partes relacionadas:		
Administradora Bríos, S. A. de C. V. [1]	$ 61,369	$ 58,875
Egresos		
Parte relacionada:		
Administradora Bríos, S. A. de C. V. [2]	$ 11,379	$ 11,379
Donaciones [3]	36,821	21,696
Total de gastos	$ 48,200	$ 33,075

1. La Compañía ha otorgado contratos de 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.

En agosto de 2020 la Compañía adquirió Unifin Servicios Administrativos, S. A. de C. V. y Unifin Administración Corporativa, S. A. de C. V. (UAC).

Compensación de los consejeros relevantes

En 2021 y 2020 el importe total pagado a los ejecutivos clave de la Compañía ascendió a $184,946 y $146,173, respectivamente, lo que incluye prestaciones fijas, variables en términos de la ley aplicable.

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

La Asamblea General de Accionistas Ordinaria determina los emolumentos por pagar a los consejeros por los servicios prestados a la Compañía en ese carácter. La Asamblea General de Accionistas Anual Ordinaria y Extraordinaria se llevó a cabo el 30 de abril de 2021 y el 5 de junio de 2020 se aprobó pagar a cada uno de los consejeros independientes del Consejo de Administración y al Secretario del Consejo no miembro, la cantidad de $70 por cada una de las sesiones del Consejo a las que asistan, así como la cantidad de $70 al Presidente del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias y el importe de $35 a los miembros de ese Comité, por cada una de las sesiones del Comité a las que asistan.

Nota 18 - Eventos subsecuentes:

Conflicto entre Rusia y Ucrania

Durante el mes de febrero de 2022, Vladímir Putin, presidente de Rusia, ordenó el ataque a la región de Donbás con el que abría las hostilidades contra Ucrania. Dicho conflicto ha desarrollado incertidumbre a nivel internacional pues podría detonar entre muchos aspectos los siguientes:

1. Participación de Estados Unidos.

2. Movimientos a las economías internacionales y la de nuestro país.

3. Movimientos al alza en el petróleo y productos básicos.

Se han impuesto sanciones a Rusia por los Estados Unidos de América, el Reino Unido, la Unión Europea y otros países. Es probable que estas sanciones se incrementen, así como se establezcan otras medidas en el corto plazo. Se espera que estas sanciones puedan tener un impacto global significativo en el crecimiento económico, en los mercados financieros y en las tasas de interés.

A nivel nacional, podría haber potenciales impactos en inflación, finanzas públicas y mercados financieros. El precio al alza en el precio del petróleo podría beneficiar a las finanzas públicas a pesar de los subsidios otorgados a la gasolina. Diversos analistas indican que el tamaño de las economías de Rusia y Ucrania no son lo suficientemente grandes en términos de comercio y flujos financieros como para que tengan una repercusión importante; sin embargo, la Compañía ha decidido mantenerse al tanto de cualquier movimiento que pudiera afectar directa o indirectamente a la misma.

El impacto en los estados financieros de la Compañía por este evento se espera que sean poco significativas; sin embargo, una escalada del conflicto podría conducir a un riesgo mayor si se extiende más allá de estos países.

Financiamientos

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

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

El 23 de febrero de 2022, la CNBV mediante oficio número 153/2622/2022, autorizó la oferta pública de Certificados Bursátiles Fiduciarios ordinarios emitidos a tasa variable con la clave de pizarra "UNIFIN

00122" al amparo del Programa correspondiente por un monto de hasta $3,000,000 y vencerán en febrero de 2023.

Recompras de deuda senior

Durante el primer trimestre de 2022, la Compañía realizó redenciones por Dls.49,751 de notas senior de la siguiente manera:

Deuda senior	**Saldo al 31 de diciembre 2021**	**Monto de redención USD**	**Saldo final**
2025	$ 391,525	$ 10,556	$ 380,969
2026	291,467	2,400	289,067
2028	423,241	20,045	403,196
2029	527,348	16,750	510,598
	$ 1,633,581	$ 49,751	$ 1,583,830

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias
Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2020 y 2019

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias
Índice
31 de diciembre de 2020 y 2019

Contenido **Página**

Informe de los Auditores Independientes ..... 1 a 7

Estados financieros consolidados:

Estados de Situación Financiera Consolidado 8

Estados de Resultados Consolidado 9

Estados de Otros Resultados Integrales Consolidado 10

Estados de Cambios en el Capital Contable Consolidado 11

Estados de Flujos de Efectivo Consolidado 12

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados ..... 13 a 86

Informe de los Auditores Independientes

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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias (la Compañía), que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2020 y los estados consolidados de resultados, de otros resultados integrales, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros consolidados que incluyen las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de la Compañía al 31 de diciembre de 2020 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board (NIIF).

Fundamento de la Opinión

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

Cuestiones Clave de la Auditoría

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

Cuestión clave de la auditoría	Cómo nuestra auditoría abordó la cuestión
Valuación de instrumentos financieros derivados Como se menciona en las Notas 3d. y 6 la Compañía celebra operaciones con instrumentos financieros derivados (IFD) con fines de cobertura en: Swaps de tasas de interés, Swaps de divisas y opciones. Los IFD activos ascienden a $5,521,074 miles de pesos y representan el 6.46% de los activos totales. Los IFD pasivos ascienden a $4,695,254 miles de pesos y representan el 6.51% de los pasivos totales. La mayor parte de estas operaciones se llevan a cabo fuera de mercados de valores organizados ('over-the-counter market') y son de tipo básico o estándar, es decir, carecen de características complejas ('plain vanilla'). Sus contrapartes son principalmente casas de bolsa e instituciones bancarias nacionales e internacionales con contratos de garantías financieras ejecutables en efectivo y determinadas de forma diaria. Nos hemos enfocado en este rubro en nuestra auditoría debido principalmente a la significatividad del valor en libros de los IFD y porque la Administración utiliza su juicio para la determinación de su valor razonable y de los supuestos clave utilizados en dichos modelos, ya que estos instrumentos se negocian fuera de mercados de valores organizados. En particular, concentramos nuestros esfuerzos de auditoría en el modelo y los supuestos clave utilizados para la valuación de los IFD: i) curvas de tipo de interés, y ii) curvas de tipo de cambio de divisas.	**Como parte de nuestra auditoría realizamos los siguientes procedimientos:** • Consideramos el diseño y funcionamiento de los controles implementados por la Administración en el proceso de valuación, incluyendo los supuestos y modelos utilizados. En particular, consideramos los controles clave relacionados con la obtención de datos y supuestos clave de mercado para los modelos de valuación. • Cotejamos las curvas de tipo de interés y curvas de tipo de cambio de divisas con los datos obtenidos de fuentes independientes de mercado. • Con el apoyo de nuestros expertos en valuación, confirmamos que el modelo de valuación utilizado por la Compañía es comúnmente aceptado para este tipo de instrumentos. • Asimismo, determinamos de manera independiente el valor razonable de una muestra de IFD utilizando los modelos de valuación comúnmente aceptados en la industria y tomando datos de fuentes de mercado y los cotejamos con los valores determinados por la Administración.
Determinación de la estimación para pérdidas crediticias esperadas Como se menciona en la Nota 5 sobre los estados financieros, las cuentas por cobrar de la Compañía se clasifican en: Arrendamiento, Factoraje y Crédito. La recuperabilidad de estas cuentas se evalúa periódicamente reconociendo las estimaciones para pérdidas crediticias esperadas basadas en un modelo, que implica identificar para cada tipo de cliente la fase de riesgo (determinada con base en el comportamiento de sus pagos), la exposición al incumplimiento (montos exigibles netos de los porcentajes cubiertos por las garantías recibidas de los clientes a la fecha del estado de situación finan-	**Como parte de nuestra auditoría realizamos los siguientes procedimientos:** • Evaluamos y consideramos las políticas y procedimientos para determinar la estimación para pérdidas crediticias esperadas comparándolas con las prácticas habituales de la industria. • Cotejamos, para una muestra de las cuentas por cobrar, su fase de riesgo y calificación con base en el tipo de producto, de persona, días de atraso y comportamiento de pago.

ciera consolidado), la probabilidad de incumplimiento y la severidad de la pérdida. Para estimar la probabilidad de incumplimiento, la Compañía califica las cuentas por cobrar con base en el comportamiento de sus pagos, considerando tipo de producto, de persona y días de atraso. Asimismo, para estimar la severidad de la pérdida se consideran tipo de producto, de persona y existencia de litigios a la fecha de calificación. Nos hemos enfocado en este rubro en nuestra auditoría debido principalmente a la significatividad del valor en libros de las cuentas por cobrar y de la estimación para pérdidas crediticias esperadas relacionada ($65,124,986 y $2,537,261, al 31 de diciembre de 2020, respectivamente), así como al incremento que tuvo dicha estimación ocasionado principalmente por el aumento en los atrasos de pago de clientes que se vieron afectados por la reducción en su actividad comercial originada por la pandemia del COVID-19 en México y porque esta estimación requiere aplicar juicios por parte de la Administración. En particular concentramos nuestros esfuerzos de auditoría en: i) la probabilidad de incumplimiento y los escenarios económicos prospectivos desarrollados para estimarla y las variables macroeconómicas consideradas: a) indicador global de la actividad económica, b) índice nacional de precios al consumidor y c) producto interno bruto y ii) la severidad de la pérdida.	• Evaluamos los porcentajes de probabilidad de incumplimiento y severidad de la pérdida aplicados a los saldos de las diferentes calificaciones de crédito para determinar la estimación para pérdidas crediticias esperadas, considerando las tendencias históricas de la relación de saldos no recuperados en cada categoría obtenidos de los registros contables auditados de años anteriores. • Evaluamos los escenarios económicos prospectivos desarrollados para estimar la probabilidad de incumplimiento considerando información histórica y proyectada y comparando las variables macroeconómicas consideradas con fuentes públicas reconocidas en la industria y su correlación histórica con la probabilidad de incumplimiento pasada. • Mediante pruebas selectivas, evaluamos los datos de entrada clave, de la siguiente manera: Montos exigibles a la fecha, que recalculamos considerando el monto original del crédito obtenido del contrato y los cobros recibidos según los depósitos en el estado de cuenta de la Compañía. - Tipo de persona y tipo de producto que hemos cotejado contra los contratos con los clientes. - Días de atraso que hemos recalculado considerando la tabla de amortizaciones según el contrato y la última fecha de cobros vencidos, obtenido de los estados de cuenta de la Compañía. - El comportamiento de los pagos por tipo de producto y tipo de persona los cotejamos con los estados de cuenta y los pagos realizados. - Porcentajes cubiertos por las garantías de los créditos, que hemos comparado contra el porcentaje establecido en el contrato de crédito. - La existencia de litigios a la fecha de

Valuación del Equipo Marítimo Como se menciona en la Nota 9 sobre los estados financieros, la Compañía adquirió en 2019 una plataforma semisumergible para perforación en aguas profundas y someras con la intención de otorgarla en arrendamiento. Este activo se clasificó como Equipo Marítimo y se valúa a su valor razonable con base en valuaciones periódicas proporcionadas por un valuador externo. Nos hemos enfocado en esta partida en nuestra auditoría debido, principalmente, a la significatividad del valor en libros del Equipo Marítimo por $5,126,138 al 31 de diciembre de 2020, registrado dentro del rubro de Inmuebles, mobiliario y equipo del estado de situación financiera y, porque la determinación de su valor razonable requiere el uso de juicios por parte de la Administración. En particular, concentramos nuestros esfuerzos de auditoría en las metodologías de valuación aplicadas y los supuestos significativos utilizados: i) para ciertos componentes en los que no existen valores de mercado disponibles se consideró el costo de reproducción de un activo similar y una vida útil estimada y ii) para aquellos componentes en los que existen valores de mercado disponibles se consideraron precios de oferta de activos similares en venta y factores de homologación y ajuste aplicados a los mismos.	la calificación que hemos cotejado contra la confirmación obtenida del área legal de la Compañía. • Con apoyo de nuestro equipo de especialistas reprocesamos de manera independiente, para una muestra de cuentas por cobrar, el cálculo de la estimación para pérdidas crediticias esperadas con base a los datos antes indicados. **Como parte de nuestra auditoría realizamos los siguientes procedimientos:** • Evaluamos y consideramos las políticas y procedimientos de la Administración para determinar el valor razonable del Equipo Marítimo. • Con apoyo de nuestro equipo de expertos: - Comparamos las metodologías utilizadas por el valuador externo de la Compañía para los diferentes componentes con las utilizadas en la industria para este tipo de activos. - Evaluamos los supuestos clave de la siguiente manera: i. Costo de reproducción de un activo similar, cotejándolo con información proporcionada por agencias especializadas en la industria y la vida útil considerada para estimar su depreciación, comparándola con las vidas útiles de activos similares en el mercado. ii. Precios de oferta de activos similares en venta, cotejándolos con precios de transacciones de activos similares en el mercado y los factores de homologación y ajuste, cotejándolos con los factores utilizados comúnmente en la industria.

pwc

Información Adicional

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

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

Sin embargo, en relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados de la Compañía, nuestra responsabilidad es leer esta información adicional cuando se encuentre disponible y evaluar si dicha información es materialmente inconsistente con los estados financieros consolidados o nuestro conocimiento adquirido a través de nuestra auditoría, o aparenta contener un error material por otras circunstancias.

Cuando leamos la información adicional que aún no hemos recibido, debemos emitir la declaratoria sobre el Reporte Anual requerida por la CNBV y si detectamos que existe un error material en la misma, debemos comunicarlo a los encargados del Gobierno de la Compañía y en dicho informe, de corresponder.

Responsabilidades de la Administración y de los Encargados del Gobierno de la Compañía en relación con los Estados Financieros Consolidados

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

Al preparar los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha; revelando, en su caso, las cuestiones relativas a negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene la intención de liquidar la Compañía o de cesar operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista que hacerlo.

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

Responsabilidades de los Auditores en relación con la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros consolidados, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que uno que resulte de un error no intencional, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión de los controles internos.

- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y de las revelaciones relativas presentadas por la Administración.

- Evaluamos si es adecuado que la Administración utilice la base contable de negocio en marcha para preparar los estados financieros consolidados, y si, basados en la evidencia de auditoría obtenida, existe incertidumbre material con base en hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones son inadecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.

- Evaluamos en su conjunto, la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluyendo las revelaciones relativas incluidas en las notas, y si los estados financieros consolidados presentan razonablemente las transacciones y hechos subyacentes.

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

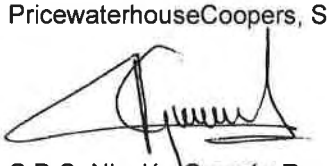
Comunicamos a los encargados del Gobierno de la Compañía, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como, cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

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

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

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

PricewaterhouseCoopers, S.C.



C.P.C. Nicolás Germán Ramírez
Socio de Auditoría

Ciudad de México, a 22 de abril de 2021

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias
Estados de Situación Financiera Consolidado
31 de diciembre de 2020 y 2019

Miles de pesos mexicanos

	2020	2019
Activo		
ACTIVO CIRCULANTE:		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 4)	$ 3,670,283	$ 3,831,330
Cuentas y documentos por cobrar - Neto (Nota 5)	29,566,707	27,797,479
Instrumentos financieros derivados (Nota 6)	494,895	66,176
Otros activos circulantes (Nota 7)	301,380	97,134
Impuesto sobre la renta por recuperar (Nota 16)	697,150	634,663
Total del activo circulante	34,730,415	32,426,782
Activos no circulantes mantenidos para su venta (Nota 8)	1,736,165	1,384,358
ACTIVO NO CIRCULANTE:		
Cuentas y documentos por cobrar - Neto (Nota 5)	33,021,018	29,513,381
Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto (Nota 9)	6,577,812	6,435,531
Propiedades de inversión (Nota 10)	745,271	250,190
Activos intangibles (Nota 11)	159,652	110,054
Instrumentos financieros derivados (Nota 6)	5,026,179	4,909,667
Impuestos diferidos (Nota 16)	2,998,487	3,657,037
Otros activos no circulantes (Nota 7)	464,783	93,308
Suma el activo no circulante	48,993,202	44,969,168
Suma el activo	$ 85,459,782	$ 78,780,308
Pasivo y Capital Contable		
PASIVO A CORTO PLAZO:		
Préstamos bancarios (Nota 12)	$ 15,839,144	$ 8,432,249
Instrumentos de deuda (Nota 13)	4,736,605	4,437,736
Deuda senior (Nota 13)	751,793	1,020,712
Proveedores y otras cuentas por pagar (Nota 14)	1,807,341	1,816,870
Instrumentos financieros derivados (Nota 6)	1,825,621	1,330,321
Total pasivo a corto plazo	24,960,504	17,037,888
PASIVO A LARGO PLAZO:		
Préstamos bancarios (Nota 12)	3,898,286	6,234,794
Instrumentos de deuda (Nota 13)	5,974,251	10,197,836
Deuda senior (Nota 13)	34,297,473	32,611,250
Instrumentos financieros derivados (Nota 6)	2,869,633	1,645,988
Otras cuentas por pagar	151,247	153,280
Suma el pasivo a largo plazo	47,190,890	50,843,148
Suma el pasivo	72,151,394	67,881,036
CAPITAL CONTABLE:		
Capital social (Nota 15)	1,083,892	958,242
Prima en suscripción de acciones (Nota 15)	3,949,303	1,935,900
Reserva legal	274,062	274,062
Acciones en tesorería (Nota 15)	(1,082,924)	(1,325,054)
Bono perpetuo (Nota 15)	4,531,330	4,531,330
Utilidades acumuladas	4,455,852	3,670,481
Instrumentos financieros derivados de cobertura (Nota 6)	(2,133,188)	(1,524,723)
Superávit por revaluación de activos (Nota 9)	2,431,595	2,379,034
Reserva por inversión en subsidiaria (Nota 2c)	(201,534)	-
Total del capital contable	13,308,388	10,899,272
Total del pasivo y capital contable	$ 85,459,782	$ 78,780,308

Lic. Sergio José Camacho Carmona
Director General

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

C.P. Luis Xavier Castro López
Contralor Corporativo

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

Estados de Resultados Consolidado

Año que terminó el 31 de diciembre de 2020 y 2019

Miles de pesos mexicanos, excepto la utilidad por acción

	2020	2019
Intereses obtenidos por arrendamiento (Nota 3p.)	$ 8,547,857	$ 8,109,566
Intereses obtenidos por factoraje (Nota 3p.)	373,289	656,137
Intereses obtenidos por préstamos para autos (Nota 3p.)	437,164	459,540
Intereses de otros créditos (Nota 3p.)	1,522,562	1,332,200
Otros beneficios por arrendamiento (Nota 3p.)	212,699	204,365
Total de ingresos	11,093,571	10,761,808
Gastos por intereses (Notas 12 y 13)	7,028,493	6,945,341
Estimación de deterioro de cuentas y documentos por cobrar (Notas 3b. y 5)	1,432,993	427,679
Total de costos	8,461,486	7,373,020
Margen bruto	2,632,085	3,388,788
Pérdida por baja de activos financieros a costo amortizado	50,290	7,340
Utilidad cambiaria	(2,856,636)	(1,333,425)
Pérdida cambiaria	2,288,464	1,176,413
Intereses por inversiones y comisiones	(252,040)	(390,532)
Otros gastos (productos)	(82,148)	19,596
Gastos de administración y promoción	1,733,533	1,539,922
	881,463	1,019,314
Utilidades antes de resultados de compañías asociadas	1,750,622	2,369,474
Resultados de compañías asociadas	37,844	33,614
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	1,788,466	2,403,088
Gastos por impuesto sobre la renta (Nota 16)	424,447	454,067
Utilidad neta consolidada	$ 1,364,019	$ 1,949,021
Utilidad por acción básica y diluida	$ 3.77	$ 5.97

Lic. Sergio José Camacho Carmona
Director General

C.P. Sergio Manuel Cancino Rodríguez
Director General de Administración

C.P. Luis Xavier Castro López
Contralor Corporativoy Finanzas

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

Estados de Otros Resultados Integrales Consolidado
Año que terminó el 31 de diciembre de 2020 y 2019

Miles de pesos mexicanos

	2020	2019
Utilidad neta consolidada	$ 1,364,019	$ 1,949,021
Partidas que pueden ser reclasificadas a resultados:		
Cambios en la porción efectiva del valor de la cobertura de flujos de efectivo (Nota 6)	(565,444)	(941,833)
Impuesto sobre la renta diferido asociado a la valuación de algunos IFD de cobertura (Nota 16)	(42,981)	(37,511)
	(608,425)	(979,344)
Partidas que no pueden ser reclasificadas a resultados:		
Superávit por revaluación de activos - (Nota 9)	75,086	3,398,613
Impuesto sobre la renta asociado a estas partidas (Nota 16)	(22,525)	(1,019,579)
	52,561	2,379,034
Otro resultado integral del ejercicio - Neto de impuestos	(555,864)	1,399,690
Resultado integral total del periodo	$ 808,155	$ 3,348,711

Lic. Sergio José Camacho Carmona
Director General

C.P. Sergio Manuel Cancino Rodríguez
Director General de Administración

C.P. Luis Xavier Castro López
Contralor Corporativo y Finanzas

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

Estados de Cambios en el Capital Contable Consolidado

Año que terminó el 31 de diciembre de 2020 y 2019

Miles de pesos mexicanos

	Capital contable									
	Capital social	Prima en suscripción de acciones	Reserva legal	Acciones en tesorería	Bono perpetuo	Utilidades acumuladas	Instrumentos financieros derivados de cobertura	Superávit por revaluación de activos	Reserva por Inversión en Subsidiarias	Capital contable
Saldo al 1 de enero de 2019	$ 958,242	$ 1,935,900	$ 274,062	$ -	$ 4,531,330	$ 2,471,295	$ (545,379)	$ -	$ -	$ 9,625,450
Transacciones con los accionistas en su capacidad de accionistas:										
Recompra de acciones	-	-	-	(1,325,054)	-	-	-	-	-	(1,325,054)
Decreto de dividendo a los tenedores de Bono perpetuo	-	-	-	-	-	(420,868)	-	-	-	(420,868)
Decretos de dividendos	-	-	-	-	-	(328,967)	-	-	-	(328,967)
	-	-	-	(1,325,054)	-	(749,835)	-	-	-	(2,074,889)
Transacciones distintas de los accionistas:										
Pérdida en derivados de cobertura de flujos de efectivo	-	-	-	-	-	-	(979,344)	-	-	(979,344)
Superávit por revaluación neto de Impuestos	-	-	-	-	-	-	-	2,379,034	-	2,379,034
Utilidad neta consolidada	-	-	-	-	-	1,949,021	-	-	-	1,949,021
	-	-	-	-	-	1,949,021	(979,344)	2,379,034	-	3,348,711
Saldo al 31 de diciembre de 2019	958,242	1,935,900	274,062	$ (1,325,054)	4,531,330	3,670,481	(1,524,723)	2,379,034	-	10,899,272
Transacciones con los accionistas en su capacidad de accionistas:										
Recompra de acciones	-	-	-	(69,720)	-	-	-	-	-	(69,720)
Cancelación de acciones	(311,850)			311,850						-
Emisión de acciones	437,500	2,013,403	-	-	-	-	-	-	-	2,450,903
Decreto de dividendo a los tenedores de Bono perpetuo	-	-	-	-	-	(578,648)	-	-	-	(578,648)
Decretos de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	125,650	2,013,403	-	242,130	-	(578,648)	-	-	-	1,802,535
Transacciones distintas de los accionistas:										
Pérdida en derivados de cobertura de flujos de efectivo	-	-	-	-	-	-	(608,465)	-	-	(608,465)
Superávit por revaluación neto de impuestos	-	-	-	-	-	-	-	52,561	-	52,561
Reserva por inversión en subsidiarias	-	-	-	-	-	-	-	-	(201,534)	(201,534)
Utilidad neta consolidada	-	-	-	-	-	1,364,019	-	-	-	1,364,019
	-	-	-	-	-	1,364,019	(608,465)	52,561	(201,534)	606,581
Saldo al 31 de diciembre de 2020	$ 1,083,892	$ 3,949,303	$ 274,062	$ (1,082,924)	$ 4,531,330	$ 4,455,852	$ (2,133,188)	$ 2,431,595	$ (201,534)	$ 13,308,388

Lic. Sergio José Camacho Carmona
Director General

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

C.P. Luis Xavier Castro López
Contralor Corporativo

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

Estados de Flujos de Efectivo Consolidado

Año que terminó el 31 de diciembre de 2020 y 2019

Miles de pesos mexicanos

	2020	2019
Utilidad neta	$ 1,364,019	$ 1,949,021
Ajustes para la conciliación de la utilidad neta y el efectivo generado por (usado en) actividades de operación:		
Depreciación y amortización	253,702	162,792
Estimación para cuentas de cobro dudoso (Nota 5)	1,432,993	427,679
Gasto por impuesto sobre la renta (Nota 16)	424,447	445,623
Utilidad por intereses	(10,880,871)	(10,557,445)
Gastos por intereses	7,028,492	6,945,341
Utilidad cambiaria	(2,856,636)	(1,333,425)
Pérdida cambiaria	2,288,464	1,176,413
Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros derivados de negociación	186,950	(129,278)
	(758,440)	(913,279)
Actividades de operación		
Cambios en:		
Cuentas y documentos por cobrar - Neto	(5,830,365)	(12,488,695)
Otros activos no circulantes	(17,825)	432,311
Instrumentos financieros derivados	4,684,511	821,474
Proveedores	(1,174,639)	584,769
Intereses pagados	(6,728,770)	(6,455,273)
Intereses cobrados	10,295,141	9,679,050
Activos no circulantes mantenidos para su venta	68,218	(638,500)
Impuesto sobre la renta pagado	(516,016)	(958,183)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	780,255	(9,023,047)
Actividades de inversión		
Pagos por adquisición de inmuebles, maquinaria y equipo	(977,767)	(2,207,510)
Pagos por adquisición de bienes intangibles	(49,599)	(20,143)
Adquisición de inversiones bajo el método de participación (Nota 7)	(370,380)	-
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	(1,397,746)	(2,227,653)
Actividades de financiamiento		
Pagos por acciones recompradas (Nota 15)	(69,720)	(1,325,054)
Obtención de préstamos bancarios (Nota 12)	15,347,378	14,582,865
Pago de préstamos bancarios (Nota 12)	(10,858,733)	(12,226,423)
Recursos obtenidos en emisión de Instrumentos de deuda (Nota 13)	-	2,750,000
Pago de Instrumentos de deuda (Nota 13)	(4,120,923)	(3,527,127)
Recursos obtenidos por la colocación de deuda senior (Nota 13)	-	12,357,914
Pago de deuda senior (nota 13)	(666,519)	-
Dividendos pagados en efectivo (Nota 15)	(578,648)	(749,836)
Pagos por arrendamiento de oficinas (Nota 9)	(55,690)	(61,370)
Emisión de acciones	2,200,903	-
Flujos de efectivo generado en actividades de financiamiento	1,198,048	11,800,969
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(177,882)	(363,010)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	3,831,330	4,282,274
Efecto de variación de tipo de cambio en efectivo y equivalentes durante el periodo	16,835	(87,934)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo (Nota 4)	$ 3,670,283	$ 3,831,330

Lic. Sergio José Camacho Carmona
Director General

C.P. Sergio Manuel Cancino Rodríguez
Director General de Administración

C.P. Luis Xavier Castro López
Contralor Corporativo y Finanzas

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

Nota 1 - Descripción del negocio:

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias (anteriormente Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada) (Compañía o UNIFIN), se constituyó el 3 de febrero de 1993 de conformidad con las leyes mexicanas. Su domicilio fiscal y principal lugar de operaciones está ubicado en Av. Pdte. Masaryk No. 111, Col. Polanco III Sección, 11550, en la Ciudad de México.

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

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

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

En la Asamblea General del 21 de marzo de 2019, los accionistas decidieron modificar los estatutos de la Compañía cambiando su razón social de S. A. B. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada a S. A. B. de C. V. La Compañía operaba como una institución financiera no regulada o Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada, como lo establece el artículo 87-B de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito (LGOAAC). Derivado de lo anterior la Compañía adoptó las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para preparar su información financiera y las notas relevantes. Este cambio de régimen y las normas contables le dieron mayor flexibilidad a la estructura corporativa de la Compañía para continuar con su estrategia de crecimiento y asegurar la comparabilidad de su información financiera para fines de la inversión pública.

Cambios significativos ocurridos en el periodo de reporte

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

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

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

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

La situación financiera y el desempeño de la Compañía se vio particularmente afectados por los siguientes eventos y transacciones durante el año terminado el 31 de diciembre de 2020:

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

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

- La Compañía firmó nuevos contratos de préstamos bancarios y disposiciones por un total de $15,347,378 para financiar las operaciones de la Compañía (ver Nota 12).

- Una disminución de la posición neta sobre los instrumentos financieros derivados de $1,173,714 como consecuencia de los movimientos del mercado sobre las tasas de interés de referencia y los tipos de cambio al 31 de diciembre, 2020 (ver Nota 6).

- Una amortización de Instrumentos de Deuda en forma de estructuras bursátiles por $4,120,923 bajo los términos y condiciones de los Programas de Fideicomisarios, terminando dos instrumentos de deuda en su totalidad (ver Nota 13).

- El cambio en las Notas Senior fue impulsado principalmente por el pago de USD $39,964 (ver Nota 13) y el aumento derivado a la depreciación del peso de $1.06 MXN por $1USD en 2020; la depreciación del peso también generó una fluctuación importante en la ganancia y pérdida de cambio dentro del Estado de Resultados Consolidado.

- Un aumento de $2,520,000 (140,000,000 de nuevas acciones), mismo que se constituyó como una contribución de $2,013,403 en prima en suscripción de acciones y $437,500 de capital social, neto de gastos de registro de $69,097. (véase la Nota 15).

Nota 2 - Bases de preparación:

a. Base de preparación:

i. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados fueron preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF o IFRS, por sus siglas en inglés) y con las Interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de NIIF (CINIIF). Los estados financieros consolidados cumplen las NIIF emitidas por el Consejo Internacional de Normas de Información Contable (IASB, por sus siglas en inglés). Los estados financieros consolidados han sido preparados bajo el supuesto de que la Compañía opera como un negocio en marcha.

ii. Autorización de los estados financieros

La emisión de estos estados financieros consolidados y sus notas al 31 de diciembre de 2020 y 2019, fueron autorizados el 22 de abril de 2021 por Sergio José Camacho Carmona, Director General, Sergio Manuel Cancino Rodríguez, Director de Administración y Finanzas, y Luis Xavier Castro López, Contralor Corporativo.

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

iii. Monedas funcional y de reporte

Los estados financieros consolidados se presentan en pesos mexicanos, que es la moneda funcional y de reporte de la Compañía. Todas las cifras han sido redondeadas al millar más cercano, a menos que se especifique lo contrario, lo que genera un redondeo de la unidad final que deriva en diferencias inmateriales.

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 contractos 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 criticas

Información sobre las incertidumbres en los supuestos y las estimaciones al 31 de diciembre de 2020 y 2019 que conllevan un riesgo significativo de derivar en ajustes materiales a las cifras contables de los activos y pasivos en el siguiente año:

- Nota 3 (b, iv) y 5 - Estimaciones de deterioro relacionadas con la adopción de la NIIF 9 "Instrumentos financieros".

- Nota 3 (e., i.) y 9 - Superávit por revaluación. Las condiciones en los datos no observables son determinados bajo la mejor estimación realizada por la Compañía basados en los supuestos establecidos por los expertos contratados para tal efecto sobre los datos no observables, así como elementos externos e internos. La Compañía realiza análisis periódicos sobre la valuación del Equipo Marítimo para verificar si existen indicadores de necesidad de revaluación de dichos activos.

b. Costo histórico

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

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

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".

i. Subsidiarias

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

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

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

Los estados financieros consolidados incluyen saldos de la Compañía y sus subsidiarias al 31 de diciembre de 2020 y 2019, en los que la Compañía tiene la siguiente participación:

		Tenencia accionaria	
Compañía	**Actividad**	**31/12/2020**	**31/12/2019**
Unifin Credit, S. A. de C. V. SOFOM E.N.R. (Unifin Credit)	Factoraje	99.99%	99.99%
Unifin Autos, S. A. de C. V.	Compra y venta de autos	99.99%	99.99%
Inversiones Inmobiliarias Industriales, S. A. P. I. de C. V.	Arrendamiento	94.08%	94.08%
Unifin Administración corporativa, S. A. de C. V. [1]	Servicios especializados	99.99%	
Unifin Servicios administrativos, S. A. de C. V. [1]	Servicios especializados	99.99%	
Respaldamos tu Necesidad, S. A. de C. V. SOFOM E.N.R. [1]	Servicios	100.00%	
Fideicomisos de Emisión de Certificados Bursátiles (Entidades Estructuradas)	Programas fiduciarios	100.00%	100.00%

[1] Adquisición de Compañías

Adquisición de Compañías en 2020

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

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

	USA	UAC	Respaldamos	Total
Consideración pagada	$150,003	$150,003	$50	$300,056

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

a) USA y UAC

La Administración evaluó las siguientes consideraciones:

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

Con base en estas evaluaciones la Compañía concluyó lo siguiente:

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

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

b) Respaldamos

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

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

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

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

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

No hubo adquisiciones en el año que termina el 31 de diciembre de 2019.

ii. Asociadas

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

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

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

iii. Método de participación

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

iv. Entidades estructuradas

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

d. Información financiera por segmentos

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

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

e. Conversión de moneda extranjera

i. Transacciones y saldos

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

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

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

Nota 3 - Resumen de políticas contables significativas:

A continuación se resumen las políticas de contabilidad más significativas, las cuales han sido aplicadas consistentemente en los años que se presentan, a menos que se especifique lo contrario.

a. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

b. Cuentas y documentos por cobrar

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

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

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

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

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

i. Arrendamientos

Arrendador

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

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

ii. Arrendamiento operativo

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

iii. Arrendamiento financiero

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

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

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

Arrendatario

La Compañía reconoce, por cada uno de sus contratos de arrendamiento como arrendatario, el derecho de uso del activo que represente su derecho a utilizar el activo arrendado subyacente, y un pasivo por arrendamiento que represente su obligación de hacer pagos de arrendamiento. El pasivo por arrendamiento se mide inicialmente al valor presente de la renta mínima, y posteriormente los pagos de renta se distribuyen entre los gastos financieros y la reducción en las obligaciones por arrendamiento, para así llegar a una base constante del saldo restante del pasivo.

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

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

iv. Factoraje financiero

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

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.

c. Determinación del valor razonable

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

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

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

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

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

- Nivel 1: precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para instrumentos financieros idénticos.

- Nivel 2: datos de entrada distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para el activo o pasivo, ya sea de manera directa (esto es, como precios) o indirecta (esto es, derivados de los precios).

- Nivel 3: datos de entrada sobre el activo o pasivo no basados en datos observables de mercado, es decir, datos no observables.

Si los datos de entrada utilizados para determinar el valor razonable de un activo o pasivo caen dentro niveles diferentes de la jerarquía del valor razonable, la determinación del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía del valor razonable para el nivel más bajo de los datos de entrada que sean significativos para la determinación total.

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

- Nota 3 (d) Instrumentos financieros derivados.

- Nota 3 (e, i) Inmuebles, mobiliario y equipo - Equipo Marítimo.

d. Instrumentos financieros derivados (IFD)

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

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

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

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

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

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

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

Las cantidades acumuladas en el capital contable se reclasifican a resultados en los periodos en los que la partida cubierta afecta dichos resultados. Cuando un instrumento de cobertura expira o se vende, o cuando una cobertura ya no cumple los criterios contables de cobertura, cualquier utilidad o pérdida acumulada en ese momento en el capital contable se deja en el capital contable y se reconoce cuando la transacción prevista finalmente se registra en el estado de resultados. Cuando ya no se espera que una transacción prevista ocurra, la utilidad o pérdida acumulada reportada en el capital contable se transfiere de inmediato al estado de resultado integral dentro de "Otros gastos (productos)".

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Compañía no posee derivados implícitos que requieran ser apartados del contrato principal y registrados de forma separada en cumplimiento con la NIIF 9.

Rebalanceo instrumentos financieros derivados de cobertura

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

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

e. Inmuebles, mobiliario y equipo

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

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

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

i. Equipo marítimo:

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

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

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
Mejores a inmuebles arrendados	5
Equipo de transporte	5
Equipo de cómputo	5
Mobiliario y equipo de oficina	5
Otros	5

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

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

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

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

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

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

f. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión representan una nave industrial que se arrienda a un tercero y un terreno que se mantiene con el interés de arrendarlo, generar plusvalía o ambas. Las propiedades de inversión son medidas inicialmente al costo, incluyendo los costos de transacción y, cuando es aplicable, los costos financieros.

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

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

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

g. Activos no circulantes mantenidos para su venta

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

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

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

h. Activos intangibles

i. Activos intangibles (software desarrollado internamente)

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

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

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

i. Deterioro de activos no financieros

Los activos no financieros se someten a pruebas de deterioro cuando eventos o cambios en circunstancias indiquen que el valor en libros puede no ser recuperado. Se reconoce una pérdida por deterioro por el valor en libros del activo que exceda su valor recuperable. El valor recuperable es el mayor entre el valor razonable de un activo menos sus costos de disposición y su valor en uso. Para efectos de evaluar el deterioro, los activos se agrupan en los niveles más bajos para los que existan flujos de efectivos identificables por separado, que son en gran medida independientes de los flujos de efectivo de otros activos o la Compañía de activos (unidades generadoras de efectivo). Los activos no financieros deteriorados se revisan para determinar la posible reversión del deterioro al final de cada periodo de reporte.

j. Otros activos

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

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

k. Pasivos financieros

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

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

Los instrumentos de deuda a través de una estructura privada, representan la transacción por medio de la cual ciertos derechos de cobranza se ceden a un Fideicomiso en calidad de capital fideicomitido, 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 fecha del estado de situación financiera consolidado en el lugar en donde opera la Compañía y genera ingresos gravables, al total de las diferencias temporales derivadas de comparar los valores contables y fiscales de los activos y pasivos que se espera apliquen cuando el ISR diferido activo se realice o el ISR diferido pasivo se liquide, considerando en su caso las pérdidas fiscales por amortizar, previo análisis de su recuperación.

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

La Administración evalúa de forma periódica las posiciones adoptadas en las declaraciones de impuestos respecto de las situaciones en las que las normas fiscales aplicables están sujetas a interpretación. Establece las provisiones necesarias sobre la base de los importes que espera serán pagados a la autoridad tributaria. De acuerdo con dicha evaluación, al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 no existen posiciones fiscales inciertas.

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

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

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

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

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 subsidiaras adquiridas y la consideración pagada.

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

o. Otros Resultados Integrales (ORI)

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

p. Ingresos y costos

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

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

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

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

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

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

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

q. Dividendos

El importe de los dividendos reconocidos como distribuciones a los accionistas en el periodo y el importe por acción relacionado se presenta en el estado de cambios en el capital contable o la Nota 15.

r. Utilidad básica por acción

La utilidad por acción básica se calcula dividiendo:

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

s. Utilidad diluida por acción

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

t. Beneficios a los empleados

i. Planes de aportaciones definidas

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

ii. Planes de beneficios definidos

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

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

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

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

Nota 4 - Efectivo y equivalentes de efectivo:

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

	Moneda local		Moneda extranjera valorizada a pesos		Total	
	31 de diciembre de		31 de diciembre de		31 de diciembre de	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Bancos del país y extranjeros	$ 32,953	$ 98,661	$ -	$ 127,236	$ 32,953	$ 225,897
Depósitos de corto plazo	2,118,634	3,507,869	1,518,696	97,564	3,637,330	3,605,433
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	$ 2,151,587	$ 3,606,530	$ 1,518,696	$ 224,800	$ 3,670,283	$ 3,831,33

Los saldos de bancos en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2020 y 2019 corresponden a Dls.76,182 y Dls.11,911, respectivamente, convertidos al tipo de cambio de $19.93 y $18.87, por dólar, respectivamente.

La Compañía invierte los excedentes de flujos de efectivo en depósitos a corto plazo con instituciones bancarias. La tasa de interés obtenida diariamente sobre dichos depósitos a corto plazo es de aproximadamente 4.79% y 6.79% por los años al 31 de diciembre de 2020 y 2019, respectivamente.

Nota 5 - Cuentas y documentos por cobrar:

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 las cuentas y documentos por cobrar se clasifican como sigue:

	31 de diciembre de	
	2020	2019
Cuenta y documentos por cobrar de corto plazo		
Arrendamiento	$ 20,286,328	$ 16,478,851
Factoraje financiero	1,479,793	3,255,748
Créditos al consumo para autos	30,901	36,383
Créditos comerciales para autos	1,227,162	1,114,669
Otros créditos	7,472,231	7,229,593
Subtotal	30,496,415	28,115,244
Estimación de cuentas y documentos por cobrar	929,708	317,765
Subtotal a corto plazo	29,566,707	27,797,479

Cuentas y documentos por cobrar de largo plazo

Arrendamiento	28,112,375	26,503,369
Créditos al consumo para autos	22,808	35,785
Créditos comerciales para autos	1,206,456	1,708,210
Otros créditos	5,286,932	2,248,492
Subtotal	34,628,571	30,495,856
Estimación de cuentas y documentos por cobrar	1,607,553	982,475
Subtotal a largo plazo	33,021,018	29,513,381
Total de cuentas y documentos por cobrar - Neto	$ 62,587,725	$ 57,310,860

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:

	31 de diciembre de 2020			31 de diciembre de 2019		
Etapa	Saldo	Estimación de cuentas y documentos por cobrar	% Estimación de cuentas y documentos por cobrar	Saldo	Estimación de cuentas y documentos por cobrar	% Estimación de cuentas y documentos por cobrar
1	$ 37,972,816	$ 511,325	1.35%	$ 36,495,271	$ 151,013	0.41%
2	7,780,128	350,392	4.50%	4,541,116	321,751	7.09%
3	2,645,759	837,752	31.66%	1,945,833	620,540	31.89%
	$ 48,398,703	$ 1,699,469		$ 42,982,220	$ 1,093,304	

Factoraje financiero:

	31 de diciembre de 2020			31 de diciembre de 2019		
Etapa	Saldo	Estimación de cuentas y documentos por cobrar	% Estimación de cuentas y documentos por cobrar	Saldo	Estimación de cuentas y documentos por cobrar	% Estimación de cuentas y documentos por cobrar
Sin atraso	$ 1,111,535	$ 33,779	3.04%	$ 3,160,247	$ 65,433	2.07%
Con atraso	368,258	368,258	100%	95,501	35,181	36.84%
	$ 1,479,793	$ 402,037		$ 3,255,748	$ 100,614	

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

Créditos comerciales para autos:

	31 de diciembre de 2020			31 de diciembre de 2019		
Etapa	Saldo	Estimación de cuentas y documentos por cobrar	% Estimación de cuentas y documentos por cobrar	Saldo	Estimación de cuentas y documentos por cobrar	% Estimación de cuentas y documentos por cobrar
1	$ 2,196,558	$ 17,897	0.81%	$ 2,727,746	$ 2,375	0.09%
2	85,865	15,941	18.56%	41,346	10,786	26.09%
3	151,195	151,195	100%	53,787	53,781	99.99%
	$ 2,433,618	$ 185,033		$ 2,822,879	$66,942	

Créditos al consumo para autos:

	31 de diciembre de 2020			31 de diciembre de 2019		
Etapa	Saldo	Estimación de cuentas y documentos por cobrar	% Estimación de cuentas y documentos por cobrar	Saldo	Estimación de cuentas y documentos por cobrar	% Estimación de cuentas y documentos por cobrar
1	$ 34,016	$ 206	0.60%	$ 63,712	$ 367	0.58%
2	2,384	455	19.08%	585	49	8.38%
3	17,309	17,309	100%	7,871	6,126	77.83%
	$ 53,709	$ 17,970		$ 72,168	$ 6,542	

Otros créditos:

	31 de diciembre de 2020			31 de diciembre de 2019		
Etapa	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	$ 12,759,163	$ 232,752	1.82%	$ 9,478,085	$ 32,838	0.35%

Estimación de deterioro de cuentas y documentos por cobrar

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 los movimientos en la estimación reconocida en el estado consolidado de situación financiera para deterioro de las cuentas y documentos por cobrar son los que se muestran a continuación:

Arrendamiento:

	Estimación para deterioro			
	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	Total
1ro de enero 2019	$ 213,270	$ 245,107	$ 313,206	$ 771,583
Remedición de activos financieros que permanecen en la misma etapa	$ (61,634)	$ 9,198	$ 364,266	$ 311,830
De la etapa 1 a la etapa 2	(127,604)	127,604	-	-
De la etapa 1 a la etapa 3	(43,161)	-	43,161	-
De la etapa 2 a la etapa 1	5,755	(5,755)	-	-
De la etapa 2 a la etapa 3	-	(76,969)	76,969	-
De la etapa 3 a la etapa 1	333	-	(333)	-
De la etapa 3 a la etapa 2	-	52,551	(52,551)	-
Activos financieros otorgados durante el periodo	82,252	63,481	51,971	197,704
Remedición de activos financieros que cambiaron de etapa en el periodo	146,792	5,936	(91,975)	60,753
Activos financieros cancelados en el periodo	(64,990)	(99,402)	(84,174)	(248,566)
Al 31 de diciembre de 2019	$ 151,013	$ 321,751	$ 620,540	$ 1,093,304
Remedición de activos financieros que permanecen en la misma etapa	$ 238,190	$ (38,897)	$ 123,482	$ 322,775
De la etapa 1 a la etapa 2	(174,282)	174,282	-	-
De la etapa 1 a la etapa 3	(58,405)	-	58,405	-
De la etapa 2 a la etapa 1	9,653	(9,653)	-	-
De la etapa 2 a la etapa 3	-	(438,212)	438,212	-
De la etapa 3 a la etapa 1	4,969	-	(4,969)	-
De la etapa 3 a la etapa 2	-	29,852	(29,852)	-
Activos financieros otorgados durante el periodo	161,405	91,835	11,694	264,934
Remedición de activos financieros que cambiaron de etapa en el periodo	210,674	294,916	(267,936)	237,654
Activos financieros cancelados en el periodo	(31,892)	(75,482)	(111,824)	(219,198)
Al 31 de diciembre de 2020	$ 511,325	$ 350,392	$ 837,752	$ 1,699,469

Factoraje:

	1 de enero 2019	Movimiento	31 de diciembre 2019	Movimiento	31 de diciembre 2020
Sin atraso	$ 24,837	$ 40,596	$ 65,433	$ (31,654)	$ 33,779
Con atraso	92,720	(57,539)	35,181	333,077	368,258
	$ 117,557	$ (16,943)	$ 100,614	$ 301,423	$ 402,037

Créditos comerciales para autos

	Estimación para deterioro			
	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	Total
1ro de enero 2019	$ 9,623	$ 3,484	$ 5,960	$ 19,067
Remedición de activos financieros que permanecen en la misma etapa	$ (5,712)	$ 181	$ 14,866	$ 9,335
De la etapa 1 a la etapa 2	(9,300)	9,300	-	-
De la etapa 1 a la etapa 3	(30,820)	-	30,820	-
De la etapa 2 a la etapa 1	7	(7)	-	-
De la etapa 2 a la etapa 3	-	(2,113)	2,113	-
De la etapa 3 a la etapa 1	-	-	-	-
De la etapa 3 a la etapa 2	-	-	-	-
Activos financieros otorgados durante el periodo	989	455	1,752	3,196
Remedición de activos financieros que cambiaron de etapa en el periodo	38,119	1,580	(660)	39,039
Activos financieros cancelados en el periodo	(531)	(2,094)	(1,070)	(3,695)
Al 31 de diciembre de 2019	$ 2,375	$ 10,786	$ 53,781	$ 66,942
Remedición de activos financieros que permanecen en la misma etapa	$ 9,180	$ -	$ 2,678	$ 11,858
De la etapa 1 a la etapa 2	(14,988)	14,988		
De la etapa 1 a la etapa 3	(88,155)		88,155	
De la etapa 2 a la etapa 1	236	(236)		
De la etapa 2 a la etapa 3		(13,693)	13,693	
De la etapa 3 a la etapa 1				
De la etapa 3 a la etapa 2		17	(17)	
Activos financieros otorgados durante el periodo	6,635	933	2,898	10,466
Remedición de activos financieros que cambiaron de etapa en el periodo	102,715	5,445	(88)	108,072
Activos financieros cancelados en el periodo	(101)	(2,299)	(9,905)	(12,305)
Al 31 de diciembre de 2020	$ 17,897	$ 15,941	$ 151,195	$ 185,033

Créditos de consumo para autos

	Estimación para deterioro			
	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	Total
1 de enero 2019	$ 435	$ 46	$ 1,754	$ 2,235
Remedición de activos financieros que permanecen en la misma etapa	$ (216)	$ (12)	$ 3,978	$ 3,750
De la etapa 1 a la etapa 2	(46)	46	-	-
De la etapa 1 a la etapa 3	(739)	-	739	-
De la etapa 2 a la etapa 1	-	-	-	-
De la etapa 2 a la etapa 3	-	(17)	17	-
De la etapa 3 a la etapa 1	-	-	-	-
De la etapa 3 a la etapa 2	-	-	-	-
Activos financieros otorgados durante el periodo	224	1	70	295
Remedición de activos financieros que cambiaron de etapa en el periodo	766	3	(1)	768
Activos financieros cancelados en el periodo	(57)	(18)	(431)	(506)
Al 31 de diciembre de 2019	$ 367	$ 49	$ 6,126	$ 6,542

Remedición de activos financieros que permanecen en la misma etapa	$ 54	$	$ 806	$ 860
De la etapa 1 a la etapa 2	(455)	455		
De la etapa 1 a la etapa 3	(12,297)		12,297	
De la etapa 2 a la etapa 1				
De la etapa 2 a la etapa 3		(316)	316	
De la etapa 3 a la etapa 1				
De la etapa 3 a la etapa 2				
Activos financieros otorgados durante el periodo	46			46
Remedición de activos financieros que cambiaron de etapa en el periodo	12,500	279	-	12,779
Activos financieros cancelados en el periodo	(9)	(12)	(2,236)	(2,257)
Al 31 de diciembre de 2020	$ 206	$ 455	$ 17,309	$ 17,970

Crédito simple

	1 de enero 2019	Movimiento	31 de diciembre 2019	Movimiento	31 de diciembre 2020
Etapa 1	$ 42,082	$ 9,244	$ 32,838	$ 199,914	$ 232,752

Afectaciones al modelo de perdidas crediticias esperadas por COVID-19

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

1. Para aquellos clientes que tuvieron algún tipo de apoyo COVID se identificó el sector económico al que pertenece y se asignó un impacto prospectivo (Alto, Medio o Bajo) de acuerdo con el consenso experto de las perspectivas económicas de cada sector.

2. De acuerdo con el impacto prospectivo determinado para cada cliente en el paso anterior se determinó la etapa por efectos del apoyo, considerando el máximo atraso en los últimos 4 meses, incluyendo el mes de calificación, y el atraso en el mes de calificación.

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

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

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

Saldo al 1 de enero de 2019:	$ 952,524
(+) Incrementos en la reserva	427,679
(-) Aplicaciones	(79,963)
Saldo al 31 de diciembre 2019:	$ 1,300,240

(+) Incrementos en la reserva	1,432,993
(-) Aplicaciones	(195,992)
Saldo al 31 de diciembre 2020:	$ 2,537,241

Cuentas y documentos por cobrar de arrendamiento

La integración de las cuentas y documentos por cobrar de arrendamiento al 31 de diciembre de 2020 y 2019, es la siguiente:

	Pagos mínimos	Valor residual	Ingreso financiero por acumular	Cuentas por cobrar de arrendamiento
31 de diciembre de 2020	$ 54,344,115	$ 12,624,773	$ (18,570,185)	$ 48,398,703
31 de diciembre de 2019	$ 46,406,953	$ 11,352,830	$ (14,777,563)	$ 42,982,220

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 las cuentas y documentos por cobrar de los arrendamientos otorgados respaldan los créditos recibidos de instituciones bancarias y los pasivos bursátiles. Véanse Notas 12 y 13.

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

Contratos de arrendamiento

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

	Valor de los pagos mínimos futuros 31 de diciembre de	
	2020	**2019**
2020	$ -	$ 24,567,880
2021	31,953,943	14,735,111
2022	16,393,565	11,634,624
2023	10,942,519	5,429,867
2024 en adelante	4,908,131	1,392,301
2025 en adelante	2,770,731	-
	$ 66,968,889	$ 57,759,783

Valor razonable de las cuentas y documentos por cobrar

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

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

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

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

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

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

31 de diciembre de 2020	**Costo amortizado**	**Valor razonable**	**Por encima (Por debajo)**
Arrendamiento	$ 48,398,704	$ 50,246,444	$ 1,847,740
Factoraje financiero	1,479,793	1,525,469	45,676
Créditos al consumo para autos	56,935	53,051	(3,884)
Créditos comerciales para autos	2,451,698	2,293,383	(158,315)
Otros créditos	12,737,836	12,104,205	(633,631)
Total	$ 65,124,966	$ 66,222,552	$ 1,097,586

31 de diciembre de 2019	**Costo amortizado**	**Valor razonable**	**Por encima (Por debajo)**
Arrendamiento	$ 42,982,220	$ 41,794,350	$ (1,187,870)
Factoraje financiero	3,255,748	3,330,153	74,405
Créditos al consumo para autos	72,168	71,857	(311)
Créditos comerciales para autos	2,822,879	2,851,010	28,131
Otros créditos	9,478,085	9,507,715	29,630
Total	$ 58,611,100	$ 57,555,085	$ (1,056,015)

Nota 6 - Administración de riesgos:

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

Riesgo	Riesgo proveniente de	Medición	Administración
Riesgo de mercado - tipo de cambio	• Futuras transacciones comerciales. • Activos y pasivos financieros reconocidos en moneda extranjera (Dls.) dólares estadounidenses.	• Análisis de sensibilidad. • Monitoreo de liquidez.	• Swaps de divisas (CCS) y contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD).
Riesgo de mercado - tasa de interés	• Deuda a largo plazo con tasas variables.	• Análisis de sensibilidad. • Monitoreo de liquidez.	• Swaps de tasa de interés (IRS). • Opciones de tasas de interés (CAP).
Riesgo de crédito (ver Nota 5)	• Cuentas y documentos por cobrar - Neto.	• Análisis de vencimientos. • Determinación de estimaciones crediticias.	• Diversificación de límites de crédito y cuentas y documentos por cobrar.
Riesgo de liquidez	• Préstamos y otros pasivos.	• Pronósticos de flujos de efectivo actualizables.	• 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 de UNIFIN como tesorería, administración de cartera, contraloría y control interno a través de las políticas aprobadas por el Consejo de Administración. Dicha Dirección ha creado el Comité de gestión de riesgos, el cual es responsable por el desarrollo y el monitoreo de las políticas de gestión de riesgos de la Compañía. Este comité informa regularmente al Consejo de Administración acerca de sus actividades.

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

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

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

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

a. IFD

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 los IFD son los siguientes:

	31 de diciembre de	
	2020	**2019**
Activo circulante		
Swaps de divisas (CCS) - cobertura de flujos de efectivo	$ 39,333	$ -
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD) - cobertura de flujo de efectivo	244,857	
Opciones de tasas de interés (CAP) - cobertura de flujos de efectivo		1,157
Swaps de tasas de interés (IRS) - cobertura económica	210,705	65,019
Total en activo circulante	494,895	66,176
Activo no circulante		
Swaps de divisas (CCS) - cobertura de flujos de efectivo	149,810	1,825,098
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD) - cobertura de flujo de efectivo	4,582,741	2,879,107
Opciones de tasas de interés (CAP) - cobertura de los flujos de efectivo	-	1,052
Swaps de divisas (CCS) - cobertura económica	82,516	-
Swaps de tasas de interés (IRS) - cobertura flujo de efectivo	211,112	-
Swaps de tasas de interés (IRS) - cobertura económica	-	204,409
Total en activo no circulante	5,026,179	4,909,667
Total en activo	$ 5,521,074	$4,975,842

Pasivo a corto plazo

Swaps de divisas (CCS) - cobertura de flujos de efectivo	$ 1,353,793	$1,207,479
Contrato de opciones en moneda extranjera (CSPRD) coberturas de flujos de efectivo	-	5,304
Swaps de divisas (CCS) - cobertura económica	45,434	73,708
Swaps de tasas de interés (IRS) - cobertura flujo de efectivo	426,394	-
Swaps de tasas de interés (IRS) - cobertura económica		43,830
Total en pasivo a corto plazo	1,825,621	1,330,321

Pasivos a largo plazo

Swaps de divisas (CCS) - cobertura de flujos de efectivo	2,443,538	1,403,439
Swaps de divisas (CCS) - cobertura económica	-	63,787
Swaps de tasas de interés (IRS) - cobertura flujo de efectivo	426,095	-
Swaps de tasas de interés (IRS) - cobertura económica		178,762
Total en pasivo a largo plazo	2,869,633	1,645,988
Total en pasivo	$ 4,695,254	$2,976,309
Posición neta	$ 825,820	$1,999,533

Valor razonable de IFD

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

	31/12/2020 Nivel 2	31/12/2019 Nivel 2
Activos financieros:		
Instrumentos financieros derivados	5,521,074	4,975,843
Pasivos financieros:		
Instrumentos financieros derivados	4,695,254	2,976,309

Aspectos utilizados para la determinación del valor razonable:

- Para la medición del valor razonable se utiliza la siguiente metodología:
  - Swaps
    1. El valor razonable se determina con la metodología estándar de mercado a través del descuento de flujos, considerando las tasas aplicables a cada periodo de intercambio.
    2. Si la tasa de interés es fija, se utiliza directamente.
    3. Si la tasa de interés es variable, se obtiene la tasa forward correspondiente a cada periodo.

- Opciones

  4. El valor razonable se determina con base en metodología estándar a través del modelo de Black Scholes.

- Los datos de entrada utilizados para la determinación del valor razonable incluyen:
  - Curvas nominales libres de riesgo
  - Curva de Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio
  - Curva Basis Swaps
  - Curvas LIBOR
  - Volatilidades observadas

Operaciones contratadas

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

Tipo de derivado	Monto Nocional Dls.	Inicio	Termino	Subyacente
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	5mdd	Mar 2020	Dec 2020	Tipo de cambio
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	5mdd	Mar 2020	Jun 2021	Tipo de cambio
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	5mdd	Mar 2020	Dec 2021	Tipo de cambio
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	5mdd	Mar 2020	Jun 2022	Tipo de cambio
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	3.75mdd	Mar 2020	Apr 2021	Tipo de cambio
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	3.75mdd	Mar 2020	Oct 2021	Tipo de cambio
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	3.75mdd	Mar 2020	Apr 2022	Tipo de cambio
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	3.75mdd	Mar 2020	Oct 2022	Tipo de cambio
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	4.686mdd	Mar 2020	Feb 2021	Tipo de cambio
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	4.686mdd	Mar 2020	Aug 2021	Tipo de cambio
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	4.686mdd	Mar 2020	Feb 2022	Tipo de cambio
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	4.686mdd	Mar 2020	Aug 2022	Tipo de cambio
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	4.686mdd	Mar 2020	Feb 2023	Tipo de cambio
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	4.686mdd	Mar 2020	Aug 2023	Tipo de cambio

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

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

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

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

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

Las operaciones contratadas durante el ejercicio 2019 y que se mantienen vigentes al cierre de ese mismo año son las siguientes:

Tipo de derivado	Nocional en millones de dólares ("mdd")	Inicio	Vencimiento	Subyacente
Swaps de divisas (CCS)	75mdd	jul 2019	ene 2028	Tipo de cambio
Swaps de divisas (CCS)	75mdd	jul 2019	ene 2028	Tipo de cambio
Swaps de divisas (CCS)	150mdd	jul 2019	ene 2028	Tipo de cambio
Swaps de divisas (CCS)	150mdd	jul 2019	ene 2028	Tipo de cambio
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	75mdd	jul 2019	ene 2028	Tipo de cambio
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	75mdd	jul 2019	ene 2028	Tipo de cambio
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	150mdd	jul 2019	ene 2028	Tipo de cambio

Tipo de derivado	Nocional en millones de dólares ("mdd")	Inicio	Vencimiento	Subyacente
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	150mdd	jul 2019	ene 2028	Tipo de cambio
Swaps de divisas (CCS)	60.63mdd	jul 2019	jun 2022	Tipo de cambio
Swaps de divisas (CCS)	100mdd	jul 2019	jun 2022	Tipo de cambio
Swaps de divisas (CCS)	60mdd	jul 2019	jun 2022	Tipo de cambio
Swaps de divisas (CCS)	70mdd	ago 2019	ago 2022	Tipo de cambio
Swaps de divisas (CCS)	50mdd	ago 2019	ago 2022	Tipo de cambio
Swaps de tasa de interés (IRS)	2500mdp	mar 2019	mar 2025	Tasa de interés

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

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 la Compañía no ha otorgado efectivo ni activos financieros como garantía real por los pasivos resultantes de los derivados.

Contabilidad de coberturas

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

Descripción de las relaciones de cobertura

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

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

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

Durante los periodos que concluyeron el 31 de diciembre de 2020 y 2019, los movimientos de los efectos de valuación reconocidos en el capital contable por la valuación de los IFD, segmentados por tipo de instrumento, se detallan a continuación:

	Swaps de divisas (CCS)	Opciones cambiarias (CSPRD)	Opciones de tasas de interés (CAP)	Total
Saldo al 1 de enero de 2019	$3,013,652	$1,523,165	$77,889	$4,614,706
Cambio en el valor razonable del instrumento de cobertura reconocido en ORI del ejercicio	($ 852,143)	$ -	($89,690)	($ 941,833)
Valorización de IFD reconocido en estados de resultados	(2,947,329)	1,350,639	14,009	(1,582,681)
Saldo final al 31 de diciembre de 2019	($ 785,820)	$2,873,804	$ 2,208	$2,090,192

	Swaps de divisas (CCS)	Opciones cambiarias (CSPRD)	Opciones de tasas de interés (CAP)	Total
Saldo final al 31 de enero de 2020	$ (785,820)	$ 2,873,804	$ 2,208	$ 2,090,192
Cambio en el valor razonable del instrumento de cobertura reconocido en ORI del ejercicio	(237,012)	61,627	(390,059)	(565,444)
Valorización de IFD reconocido en estados de resultados	(2,585,356)	1,892,167	(42,822)	(736,011)
Saldo final al 31 de diciembre de 2020	$(3,608,188)	$ 4,827,598	$(430,673)	$ 788,737

Efectividad de la cobertura

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

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

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

- Nocional.
- Fecha de vencimiento.
- Fecha(s) de pago.
- Fechas de "reseteo" de tasa de interés.
- Subyacente(s) como precio, índices, tasas de interés, tipo de cambio, etc.

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

i. El mercado financiero mexicano suele presentar alta volatilidad en sus variables fundamentales, incluyendo las que inciden directamente en la valuación de los IFD que tiene la Compañía como lo son tipos de cambio y tasas de interés de mercado local e internacional.

ii. Debido a que la actividad principal de la Compañía no tiene relación con la compra/venta de IFD, como ocurre en fondos de inversión, hedge funds o mesas de dinero, no puede acceder a los beneficios preferenciales sobre condiciones que permitieran recalibrar las posiciones, por lo que, dado las volatilidades de los indicadores mencionados anteriormente, se considera prudente establecer un rango con base en los históricos documentados por la Compañía.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 los resultados confirman que la efectividad de la cobertura es muy alta.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 se reconocieron $42,822 y $129,278, respectivamente, en "Gastos por intereses" en el estado de resultados, en relación con las operaciones de los IFD de tasas de interés que no reunieron los requisitos como coberturas.

Riesgo de mercado

i. Tipo de cambio

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

	31 de diciembre de 2020	2019
Exposición al riesgo / Instrumento de cobertura		
Riesgo de mercado - Tipo de cambio		
Intercambio de tasas de interés y principal en otra moneda (CCS)	$ (3,571,106)	$ (923,315)
Opciones cambiarias (CSPRD)	4,827,598	2,873,803
Total	$ 1,256,492	$ 1,950,488
Exposición al riesgo / Concepto cubierto		
Riesgo de mercado - Tipo de cambio		
Préstamos bancarios en divisas	$ 6,459,939	$ 6,609,999
Deuda internacional en divisas	35,049,267	33,631,961
Total	$ 41,509,206	$ 40,241,960

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

	Aumento	Aumento	Disminución	Disminución
31 de diciembre de 2020				
Riesgo de mercado - Tipo de cambio	+8%	+4%	-4%	-8%
Intercambio de tasas de interés y Principal en otra moneda (CCS)	$1,176,493	$ 588,246	$ (565,621)	$ (1,089,345)
Opciones cambiarias (diferencial de la opción de compra)	1,284,322	648,623	(618,050)	(1,170,852)
Total	$2,460,815	$1,236,869	$(1,183,672)	$ (2,260,197)
31 de diciembre de 2019				
Riesgo de mercado - Tipo de cambio	+8%	+4%	-4%	-8%
Intercambio de tasas de interés y Principal en otra moneda (CCS)	$2,627,021	$ 1,313,511	$ (1,313,511)	$ (2,627,021)
Opciones cambiarias (diferencial de la opción de compra)	573,290	292,088	(298,532)	(598,559)
Total	$3,200,311	$1,605,599	$(1,612,043)	$ (3,225,580)

ii. Tasa de interés

El principal riesgo relacionado con tasas de interés de la Compañía se deriva de la deuda con tasas variables. Durante los periodos que concluyeron el 31 de diciembre de 2020 y 2019, los préstamos de tasa de interés variable se denominaron principalmente en pesos mexicanos y dólares estadounidenses.

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

	31 de diciembre de 2020	% del total de préstamos	31 de diciembre de 2019	% del total de préstamos
Préstamos bancarios a tasas variables:				
< 1 año	$ 15,864,353	50.04%	$ 8,406,160	32.42%
1-3 años	3,124,334	9.85%	6,260,884	24.14%
3-5 años	244,916	0.77%	-	00.00%
5-10 años	598,584	1.89%	-	00.00%
	$ 19,832,187	62.55%	$ 14,667,044	56.56%
Instrumentos de deuda a tasa variable:				
< 1 año	$ 4,736,605	14.94%	$ 3,030,418	11.69%
1-3 años	4,203,417	13.26%	5,237,918	20.20%
3-5 años	2,931,858	9.25%	2,994,453	11.55%
5 – 10 años		00.00%	-	00.00%
	11,871,880	37.45%	11,262,789	43.44%
Total	$ 31,704,067	100.00%	$ 25,929,833	100.00%

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

	Aumento 50pb	Aumento 25pb	Disminución -25pb	Disminución -50pb
31 de diciembre de 2020				
Riesgo de mercado - Tasa de interés				
Intercambio de Tasas de Interés (IRS)	$ 73,420	$ 36,838	$(37,096)	$ (74,453)
Opciones de tasas de interés (CAP)	0	0	0	0
Opciones cambiarias (CSPRD)	(289)	(692)	1,809	4,753
Swap de tasa de interés (CCS)	(178,430)	(90,359)	92,697	187,782
Total	$ (105,299)	$ (54,213)	$ 57,410	$ 118,082
31 de diciembre de 2019				
Riesgo de mercado - Tasa de interés				
Intercambio de Tasas de Interés (IRS)	$ 27,291	$ 14,125	$(12,543)	$ (26,050)
Opciones de tasas de interés (CAP)	6,790	4,172	(402)	(656)
Opciones cambiarias (CSPRD)	(118,686)	(61,705)	58,289	121,496
Swap de tasa de interés (CCS)	(45,152)	(21,412)	30,290	58,390
Total	$ (129,757)	$ (64,820)	$ 75,634	$ 153,180

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

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

Después de la crisis financiera, la reforma y el reemplazo de las tasas de interés de referencia, como la LIBOR GBP y otras tasas interbancarias (IBOR) se ha convertido en una prioridad para los reguladores globales. la Compañía ha realizado el acercamiento a las contrapartes financieras para discutir la adopción de una tasa alternativa libre de riesgo a un día. Esta adopción será en total cumplimiento del Protocolo IBOR, o enmiendas bilaterales en sus transacciones heredadas, para aplicar los términos del Protocolo IBOR, sin necesidad de adherirse a él. La Compañía estará en una discusión constante para encontrar la alternativa más segura, para determinar una tasa de referencia como respaldo a las coberturas u otros productos actuales.

Se espera que todas las nuevas transacciones de derivados que se incorporarán en 2021 se adhieran a la versión modificada de la Asociación Internacional de Estandarización de Derivados (ISDA, por sus siglas en inglés), cuando entre en vigor, y se espera que incluya todas las posibles alternativas.

Si bien no existe una fecha límite para adherirse a los términos del Protocolo IBOR y por lo tanto cambiar los contratos vigentes, se prevé que los cambios relevantes sean discutidos y ejecutados a corto plazo y antes de un precese o cese definitivo de cualquiera de las LIBOR relevantes.

Al 31 de diciembre de 2020, la Compañía mantenía préstamos bancarios con líneas de crédito por $9,760,511 (Dls. 489,612) o 49.4% del total de préstamos bancarios, referenciados con tasa LIBOR. La Compañía cuenta con cuatro líneas de crédito por $3,096,183 (Dls.155,312) con tasa variable que hacen referencia a la tasa LIBOR y vencimiento posterior al 31 de diciembre de 2021; sin embargo, la Compañía tiene cobertura para tres de estas líneas de crédito y la exposición a este cambio es de $726,638 (Dls.36,450).

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

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

Los sistemas de la Compañía calculan el valor razonable de mercado usando curvas LIBOR; sin embargo, están listos para usar una nueva referencia cuando sea necesario. La Compañía llevará a cabo un análisis más adelante en 2021 para anticipar impactos en el valor razonable de mercado en nuestros contratos IFD debido a la nueva tasa de referencia.

Alternativa aplicada

La Compañía ha aplicado las siguientes alternativas que fueron introducidas por las modificaciones realizadas a la NIIF 9 Instrumentos financieros en septiembre de 2019:

- Al considerar el requisito "altamente probable", la Compañía ha asumido que la tasa de interés LIBOR en la que se basa la deuda cubierta no cambia como resultado de la reforma IBOR.

- Al evaluar si se espera que la cobertura sea altamente efectiva sobre una base prospectiva, la Compañía ha asumido que la tasa de interés LIBOR en la que los flujos de efectivo de la deuda cubierta y el swap de tasa de interés en que se basan no se vea modificada por la Reforma IBOR.

Supuestos realizados

Al calcular el cambio en el valor razonable atribuible al riesgo cubierto de la deuda a tasa variable, la Compañía ha hecho los siguientes supuestos que reflejan sus expectativas actuales:

- La deuda a tasa variable se moverá a una tasa libre de riesgo alternativa a un día durante 2022 y el margen será similar al margen incluido en el swap de tasa de interés utilizado como instrumento de cobertura.

- No se anticipan otros cambios en los términos de la deuda a tasa variable.

- La Compañía ha incorporado la incertidumbre sobre cuándo la deuda a tasa variable pasará a una tasa libre de riesgo a un día, el ajuste resultante al spread y los demás aspectos de la reforma que aún no se han finalizado agregando un spread adicional a la tasa de descuento utilizada en el cálculo.

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 perdida de crédito esperada que se describe en la sección de "Estimación de deterioro de cuentas y documentos por cobrar" en las Notas 3 (b, iv) y 5. En lo concerniente a los bancos e instituciones con las que se pactan operaciones de instrumentos financieros derivados (también conocidas como Contrapartes), las únicas aceptadas son aquellas cuyas calificaciones de riesgo son por lo menos "A".

Dichas calificaciones son monitoreadas frecuentemente y reveladas cada que se pacta un nuevo instrumento financiero derivado en los llamados *hedge files* de cada operación. En caso de que una Contraparte sea degradada por debajo del nivel aceptado por la Compañía, no se podrán pactar nuevas operaciones de derivados con ella.

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

Contraparte	Calificación	Agencia	Escala
Citibanamex	mxAAA	S&P	Local
Barclays	mxAA	S&P	Local
Bank of America (Bofa)	mxAAA	S&P	Local
Credit Suisse	mxAA+	S&P	Local
Goldman Sachs	mxAA+	S&P	Local
Morgan Stanley	mxAA+	S&P	Local
Santander	mxAAA	S&P	Local
Scotiabank	mxAAA	S&P	Local

Riesgo de liquidez

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

Los flujos de efectivo proyectados de la Compañía y la información que genera el área de Finanzas está enfocada a supervisar las proyecciones sobre los requerimientos de liquidez y así asegurar que la Compañía tenga suficientes recursos para cumplir con las necesidades operativas y las obligaciones pactadas y evitar el no cumplir sus obligaciones contractuales, mismas que al 31 de diciembre de 2020 y de 2019 se han cumplido satisfactoriamente. Dichas proyecciones consideran los planes de financiamiento a través de deuda, el cumplimiento de las obligaciones contractuales y el cumplimiento de las razones financieras con base en el estado consolidado de situación financiera.

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

	31 de diciembre 2020				
Concepto	**1 año**	**> 1 y hasta 3 años**	**> 3 y hasta 5 años**	**> 5 años**	**Flujos de efectivo contractuales**
Préstamos bancarios	$ 15,839,144	$ 3,124,334	$ 244,916	$ 598,584	$ 19,806,978
Instrumentos de deuda	4,736,605	4,203,417	2,931,858		11,871,880
Deuda senior	0	11,921,668	8,822,323	14,342,679	35,086,670
Proveedores	417,704				417,704
Pasivo por arrendamiento	59,078	119,073			178,151
Instrumentos financieros derivados	9,887,625	26,010,893	17,794,491	9,771,527	63,464,537
Total	$ 30,940,156	$ 45,379,385	$ 29,793,588	$ 24,712,790	$ 130,825,920

	31 de diciembre 2019				
Concepto	**1 año**	**> 1 y hasta 3 años**	**> 3 y hasta 5 años**	**> 5 años**	**Flujos de efectivo contractuales**
Préstamos bancarios	$ 8,250,311	$ 6,259,213	$ -	$ -	$ 14,509,524
Instrumentos de deuda	4,454,782	7,370,930	2,500,000	520,833	14,846,545
Deuda senior	1,074,796	3,774,540	7,549,080	22,647,240	35,045,656
Proveedores	330,094	-	-	-	330,094
Pasivo por arrendamiento	55,691	155,547	8,315	-	219,553
Instrumentos financieros derivados	5,499,663	13,120,366	14,192,292	26,389,479	59,201,800
Total	$ 19,665,337	$ 30,680,596	$ 24,249,687	$ 49,557,552	$ 124,153,172

Administración del Capital

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

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

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

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

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

La estrategia de la Compañía al 31 de diciembre de 2020 y 2019 fue mantener la razón de apalancamiento financiero por debajo de siete veces (7x), la razón de capitalización contra portafolio neto arriba del 13.5%, la razón de capitalización contra activo total por arriba del 9.0%, así como una calificación crediticia en escala local de 'A'. La calificación crediticia se ha mantenido a lo largo de los periodos. Las razones financieras al 31 de diciembre de 2020 y 2019 se muestran a continuación:

	31 de diciembre de	
	2020	**2019**
Pasivos financieros (excluyendo Instrumentos de deuda)	$ 54,786,697	$ 48,299,005
Capital total	13,308,388	10,899,272
Razón de apalancamiento financiero	4.1x	4.43x
Capital total	$ 13,308,388	$ 10,899,272
Cuentas y documentos por cobrar - Neto	62,587,725	57,310,860
Razón de capitalización (c/ Cuentas y documentos por cobrar neto)	21.3%	19.0%
Capital total	$ 13,308,388	$ 10,899,272
Activo total	85,459,782	78,780,308
Razón de capitalización (c/ Activo total)	15.6%	13.8%

La administración del portafolio de derivados que se realizó durante 2020, consistió en operaciones que buscaron en todo momento hacer eficiente el portafolio dadas las condiciones de mercado, así como la administración proveniente de las coberturas naturales de los activos denominados en dólares con los que cuenta la Compañía.

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

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

Nota 7 - Otros activos:

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 los otros activos están integrados como sigue:

	31 de diciembre de	
	2020	**2019**
Otros activos circulantes:		
Anticipo a proveedores	$ 276,583	$ 49,549
Depósitos en garantía	9,663	5,604
Gastos pagados por anticipado	15,134	41,981
Total de otros activos circulantes	301,380	97,134
Otros activos no circulantes:		
Inversión en compañías asociadas	464,783	93,308
Total de otros activos no circulantes	464,783	93,308
Total	$ 766,163	$ 190,442

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

Las inversiones en compañías asociadas al 31 de diciembre de 2020 y 2019, están integradas como sigue:

	31 de diciembre de	
	2020	**2019**
Otros activos circulantes:		
Blue Phnx, S. A. P. I. de C. V. [2]	$ 370,380	$ -
Unifin Agente de Seguros y Fianzas, S. A. de C. V.	50,724	49,629
Unidoc JV, S. A. de C. V. [1]	40,000	40,000
Otras inversiones	3,679	3,679
Total	$ 464,783	$ 93,308

La naturaleza y tenencia accionaria de las inversiones en asociadas al 31 de diciembre de 2020, 2019 se presenta a continuación:

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

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

2 En diciembre de 2020 la Compañía realizó la adquisición del 50% de acciones ordinarias, nominativas, íntegramente suscritas de Blue Phnx, S. A. P. I. de C. V. (Blue Pnhx), entidad del sector petróleo y gas, de acuerdo con los estatus sociales y acuerdos con los accionistas la Compañía no ejerce control para fines de consolidación.

Nota 8 - Activos no circulantes mantenidos para su venta:

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 los activos mantenidos para venta se refieren a los activos adjudicados que están integrados como sigue:

	31 de diciembre de	
	2020	2019
Activos mantenidos para venta:		
Inmuebles	$ 1,557,596	$ 1,169,393
Equipo de transporte	178,569	209,559
Maquinaria y equipo	-	5,406
Total	$ 1,736,165	$ 1,384,358

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 la Compañía reclasificó al rubro de Propiedades de Inversión $263,450 y $85,114 como activos disponibles para la venta derivado de que se estos activos se vuelven productivos.

Las adjudicaciones son actividades de operación que no involucran intercambio de flujos de efectivo, por los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019 fueron de $399,016 y $638,500, respectivamente.

Durante 2020 la Compañía incrementó considerablemente los activos mantenidos para la venta derivado de la terminación anticipada de los contratos de arrendamiento de clientes que vieron afectada la continuidad de su negocio por las restricciones sanitarias derivadas del COVID-19; del mismo modo se han realizado reclasificaciones de activos que ya cumplen con las características para ser puestos a la venta.

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

Nota 9 - Inmuebles, mobiliario y equipo:

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 el rubro de inmuebles, mobiliario y equipo estuvo integrado como:

	Inmueble	Equipo de transporte	Equipo de cómputo	Mobiliario y equipo	Equipo marítimo	derecho de uso y otros activos	Activo por mejoras a locales arrendados	Total
Periodo terminado el 1 de enero de 2019								
Importe inicial en libros neto	$ 395,887	$ 49,794	$ 17,439	$ 14,049	$ -	$ 265,422	$ 153,819	$ 896,410
Adiciones	-	24,765	10,153	37,982	1,687,580	442,835	79,922	2,283,237
Superávit por revaluación	-	-	-	-	3,398,613	-	-	3,398,613
Bajas	-	(4,132)	(278)	-	-	-	(3,253)	(7,662)
Cargos por depreciación	(300)	(17,769)	(8,913)	(6,712)	-	(38,475)	(10,342)	(82,511)
Importes en libros - Neto	$ 395,587	$ 52,658	$ 18,401	$ 45,319	$ 5,086,193	$ 669,782	$ 220,146	$ 6,488,086
Activo arrendado								
Adiciones	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -
Cargos por depreciación	-	-	-	-	-	(52,555)	-	(52,555)
Importes en libros - Neto	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ (52,555)	$ -	$ (52,555)
Costo o valor razonable	$ 416,606	$ 122,618	$ 59,334	$ 85,001	$ 5,086,193	$ 768,371	$ 266,415	$ 6,804,537
Depreciación acumulada	(21,019)	(69,960)	(40,933)	(39,682)	-	(151,144)	(46,269)	(369,006)
Valor en libros - Neto Al 31 de diciembre de 2019	$ 395,587	$ 52,658	$ 18,401	$ 45,319	$ 5,086,193	$ 617,227	$ 220,146	$ 6,435,531
Periodo terminado el 31 de diciembre de 2019								
Importe inicial en libros - Neto	$ 395,587	$ 52,658	$ 18,401	$ 45,319	$ 5,086,193	$ 617,227	$ 220,146	$ 6,435,531
Adiciones		$ 38,873	$ 3,272	$ 8,562	$ -	$ 479,357	$ 19,015	$ 549,079
Superávit por revaluación					198,889			198,889
Bajas	(154,601)	(49,035)	(24,273)	(19,358)	16	(175,984)	(26,370)	(449,605)
Depreciación de bajas	21,019	44,535	21,405	16,906	(16)	32,555	20,839	157,243
Cargos por depreciación	(1,480)	(18,854)	(9,341)	(11,650)	(158,944)	(47,632)	(12,430)	(260,331)
Importes en libros - Neto	$ (135,062)	$ 15,519	$ (8,937)	$ (5,541)	$ 39,945	$ 288,296	$ 1,054	$ 195,275
Activo arrendado								
Adiciones	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -
Cargos por depreciación	-	-	-	-	-	(52,994)	-	(52,994)
Importes en libros - Neto	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ (52,994)	$ -	$ (52,994)
Costo o valor razonable	$ 262,005	$ 87,031	$ 18,805	$ 51,429	$ 5,285,082	$ 953,155	$ 233,630	$ 6,891,137
Depreciación acumulada	(1,480)	(18,854)	(9,341)	(11,650)	(158,944)	(100,626)	(12,430)	(313,325)
Valor en libros - Neto Al 31 de diciembre de 2020	$ 260,525	$ 68,177	$ 9,464	$ 39,779	$ 5,126,138	$ 852,529	$ 221,200	$ 6,577,812

La depreciación registrada en el estado de resultados consolidado al 31 de diciembre de 2020 y 2019 ascendieron a $193,531 y $135,066, respectivamente.

Bajas

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

En 2020 la Compañía reclasificó $263,483 correspondientes a Inmuebles, maquinaria y equipo a Activos disponibles para la venta por cumplir los requerimientos para poder ser puestos a la venta.

Equipo Marítimo

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

Como se describe en la Nota 3e., el equipo marítimo es valuado con base en valuaciones periódicas de valuadores externos, al 31 de diciembre de 2020 y 2019 el valor razonable ascendió a $5,285,082 y $5,086,193, respectivamente. El superávit por revaluación reconocido en los Otros resultados integrales al 31 de diciembre de 2020 y 2019 fue de $198,889 ($139,222 - Neto de ISR diferido) y $3,398,613 ($2,379,034 - Neto de ISR diferido) respectivamente. La depreciación del superávit registrado en Otros resultados integrales al 31 de diciembre de 2020 fue de $123,801 ($86,661 - Neto de ISR Diferido).

Valor razonable del equipo marítimo

i. Jerarquía del valor razonable

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

No existieron transferencias entre los niveles para mediciones de valor razonable durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2020 y 2019.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

APLICACIÓN DE LA FORMULA COSTO-CAPACIDAD:

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

r= exponente de correlación

c. Mediciones de valor razonable

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

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

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

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

e. Proceso de valuación de la Compañía

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

El avaluó al 31 de diciembre de 2020 y 2019 del equipo marítimo fue preparado por el valuador externo de VIP Estates, S. de R. L. de C. V. ("VIP Estates"). Con base en las discusiones de la Administración y del valuador externo, han determinado que los datos no observables sobre los que se basan las valuaciones como el estado de conservación, obsolescencia física y económica e índice de deseabilidad estimados por VIP Estates, así como los factores económicos locales, son comparables con los precios en la correspondiente industria y geografía.

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

Superávit por revaluación

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

Inmuebles como arrendatario

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

Los contratos celebrados entre el 31 de diciembre 2020 y 2019, y que se encontraron vigentes, poseen las siguientes características:

- No tienen opciones de ampliación o de terminación que generen una obligación o modificación en los flujos del contrato.
- No generaran obligaciones adicionales a las rentas normales.
- No contienen pasivos adicionales o rentas variables, que 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 2020 y 2019, no se tienen contratos de arrendamiento en su carácter de arrendatario que comiencen en fecha futura.

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

	31 de diciembre de 2019	Aumento	Disminución	31 de diciembre de 2020
Activo por derecho de uso (inmuebles)	$ 301,349	$ 4,924	$ -	$ 306,273
Depreciación	(104,293)	(50,202)	-	(154,495)
Activo por derecho de uso neto de su depreciación	$ 197,056	$ (45,278)	$ -	$ 151,778

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

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

	31 de diciembre de 2019	Aumento	Disminución	Intereses	Pago	Efecto por tipo de cambio	31 de diciembre de 2020
Pasivo por arrendamiento	$ 205,374	$ 4,924	$ -	$ 6,012	$ (55,690)	$ 8,465	$ 169,085

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

	2020	2019
Menos de un año	$ 59,078	$ 55,691
Entre uno y cinco años	119,074	163,862
	178,152	219,553
(-) cargos por financiamiento	(9,067)	(14,179)
Total	$ 169,085	$ 205,374
Porción de largo plazo registrado en:		
Otras cuentas por pagar	$ 114,714	$ 153,280

Nota 10 - Propiedades de inversión:

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

	31 de diciembre de	
	2020	**2019**
Nave industrial y terreno	$ 186,001	$ 271,115
Propiedades en arrendamiento operativo	582,985	-
Depreciación acumulada	(23,715)	(20,925)
Total	$ 745,271	$ 250,190

En 2020 y 2019 la Compañía reclasificó $263,450 y $85,114, respectivamente, correspondientes a un inmueble (terreno) del rubro de Activos no circulantes mantenidos para la venta a Propiedades de inversión, debido a que se identificó la oportunidad de obtener una mejor plusvalía en el mercado de inmuebles de la zona. Esta reclasificación no tuvo impactos en el resultado del año. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 la Compañía no realizó transferencias a otras categorías; asimismo, adquirió un inmueble de oficinas por $319,535.

Los pagos mínimos de arrendamiento por acumularse por la renta de la nave industrial ascienden a $19,200 por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

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

	31 de diciembre de	
	2020	**2019**
Ingresos por arrendamientos operativos	$ 53,595	$ 49,518
Depreciación de propiedades de inversión	(2,790)	(19,225)
Total	$ 50,805	$ 30,293

Nota 11 - Activos intangibles:

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 el rubro de activos intangibles estuvo integrado como sigue:

Activos no circulantes	**Software**
Importe en libros inicial al 1 de enero de 2019	$ 121,107
Adiciones - Desarrollo interno	20,143
Amortización	31,196
Importe en libros final al 31 de diciembre de 2019	$ 110,054
Importe en libros inicial al 1 de enero de 2019	$ 110,054
Adiciones - Desarrollo interno	82,762
Amortización	33,164
Importe en libros final al 31 de diciembre de 2020	$ 159,652

La Compañía está llevando el desarrollo de un nuevo software que pudiera reemplazar el actual sistema operativo denominado UNICS. Se ha incurrido en su desarrollo al 31 de diciembre de 2020 y 2019 montos por $82,762 y $20,143, respectivamente. En 2019 se inició la utilización de la dos primeras etapas de la implementación del sistema registrando en gastos de administración y promoción una amortización por $33,164 y $31,196 al 31 de diciembre de 2020 y 2019, respectivamente.

Nota 12 - Préstamos bancarios:

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 los préstamos bancarios están integrados como sigue:

	31 de diciembre de 2020								
Entidades	Línea de crédito	Moneda	Capital	Intereses acumulados por pagar	Comisiones y gastos	Total	Tasa de interés	Fecha de vencimiento	Garantía
Corto plazo:									
Nacional financiera(9)	$ 3,750,000	MXN	$ 2,456,965	$ 7,698	$ -	$ 2,464,663	Variable	oct-23*	Cuenta por cobrar factoraje, crédito simple y automotriz
		DLS	154,097	1,664	-	155,761	Variable	nov-30*	Cuenta por cobrar factoraje, crédito simple y automotriz
Banamex	2,000,000	MXN	2,000,000	8,495	-	2,008,495	Variable	may-24*	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Scotiabank	750,000	MXN	323,884	1,439	-	325,323	Variable	feb-21	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Scotiabank (1)	1,000,000	MXN	1,000,000	1,359	-	1,001,359	Variable	jun-21	Cuenta por cobrar de arrendamientos
Scotiabank (1)	500,000	MXN	500,000	860	-	500,860	Variable	jun-21	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Banamex	398,704	DLS	398,704	105	-	398,809	Variable	ene-21	Cuenta por cobrar de arrendamientos
Banamex Loan (1)	500,000	MXN	500,000	1,041	-	501,041	Variable	ene-21	Quirografario
Bancomext	1,000,000	MXN	420,411	2,149	-	422,560	Variable	oct-22*	Cuenta por cobrar de arrendamientos
		DLS	38,414	144	-	38,558	Fija	oct-22*	Cuenta por cobrar de arrendamientos
Santander	1,000,000	MXN	1,000,000	3,767	-	1,003,767	Variable	ene-21	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Bladex	4,163,789	DLS	2,256,184	88,623	(6,943)	2,337,864	Variable	jun-22*	Quirografario
Barclays	1,283,344	DLS	1,355,594	12,417	(4,086)	1,363,925	variable	ago-21	Excedente de aforo en instrumentos de deuda
Barclays (3)	1,295,788	DLS	1,295,788	19,441	-	1,315,229	Variable	jul-21	Quirografaria
CI Banco (5)	250,000	MXN	250,000	677	-	250,677	Variable	ene-21	Cuenta por cobrar crédito automotriz
Deustche Loan (4)	498,380	DLS	498,380	3,101	(2,112)	499,369	Variable	sep-21	Quirografaria
Blue Orchard (2)	187,960	DLS	187,960	22,116	(2,419)	207,657	Variable	feb-24*	Quirografaria
BTG (8)	398,704	DLS	398,704	55	(4,984)	393,775	Fija	dic-21	Quirografaria
Responsability (6)	647,894	DLS	647,894	6,223	(4,665)	649,452	Variable	oct-22*	Quirografaria
Total			$ 15,682,979	$ 181,374	$ (25,209)	$ 15,839,144			
Largo plazo:									
Nacional Financiera automotriz		MXN	398,190		-	398,190	Variable	oct-23	Cuenta por cobrar para factoraje, crédito simple y
Nacional Financiera automotriz		DLS	654,572		-	654,572	Variable	nov-30	Cuenta por cobrar para factoraje, crédito simple y
Bladex		DLS	1,592,244		(7,846)	1,584,398	Variable	jun-22	Quirografaria
Scotiabank		MXN	109,238		-	109,238	Variable	ene-22	Cuentas por cobrar de arrendamiento
Bancomext		MXN	364,276		-	364,276	Variable	jul-23	Cuentas por cobrar de arrendamiento
Bancomext		DLS	72,952		-	72,952	Fija	oct-22*	Cuentas por cobrar de arrendamiento
Blue Orchard		DLS	469,901		(2,918)	466,983	Variable	feb-24	Quirografaria
Responsability		DLS	249,190		(1,513)	247,677	Variable	oct-22	Quirografaria
Total			$ 3,910,563		$ (12,277)	$ 3,898,286			

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

1 Banamex

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

2 Blue Orchard

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

3 Barclays

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

4 Deutsche Bank

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

5 CI Banco

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

6 Responsability Management Company

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

7 Banobras

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

8 BTG Pactual

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

9 Nacional Financiera

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

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

	31 de diciembre de 2019								
Entidades	Línea de crédito	Moneda	Capital	Intereses acumulados por pagar	Comisiones y gastos	Total	Tasa de interés	Fecha de vencimiento	Garantía
Corto plazo:									
Nacional financiera	$ 2,500,000	MXN	$ 2,500,000	$ 11,749	$ -	$ 2,511,749	Variable	abr-20	Cuenta por cobrar de factoraje
Banamex	2,000,000	MXN	2,000,000	13,905	-	2,013,905	Variable	mar-20	Quirografaria
Scotiabank	750,000	MXN	305,086	2,561	-	307,647	Variable	ene-22*	Cuenta por cobrar de arrendamientos
Scotiabank (1)	1,000,000	MXN	1,000,000	1,118	-	1,001,118	Variable	dic-20	Quirografaria
Banamex	377,454	DLS.	377,454	1,951	-	379,405	Variable	ene-20	Quirografaria
Bancomext	1,000,000	MXN	451,265	4,752	-	456,017	Variable	jul-23*	Cuenta por cobrar de arrendamientos
Santander	1,000,000	MXN	1,000,000	3,120	-	1,003,120	Variable	mar-20	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Bladex (2)	4,163,789	DLS.	520,474	148,544	(19,167)	649,851	Variable	jun-22*	Quirografario
Barclays	1,283,344	DLS	-	19,835	(6,116)	13,719	variable	ago-21*	Quirografaria
Responsability	690,739	DLS.	94,363	1,631	(276)	95,718	Variable	oct-20	Cuenta por cobrar arrendamiento
Total			$ 8,248,642	$ 209,166	$(25,559)	$ 8,432,249			

Largo plazo:							
Barclays	DLS.	$ 1,283,344	$ (3,655)	$ 1,279,689	Variable	ago-21	Excedente de aforo en instrumentos de deuda
Bladex [2]	DLS.	3,643,316	(17,880)	3,625,436	Variable	jun-22	Quirografaria
Scotiabank	MXN	266,948	(4,553)	262,395	Variable	ene-22	Cuentas por cobrar de arrendamiento
Bancomext	MXN	501,093	-	501,093	Variable	jul-23	Quirografaria
Responsability [3]	DLS.	592,269	(26,088)	566,181	Variable	oct-22	Quirografaria
Total		$ 6,286,970	$ (52,176)	$ 6,234,794			

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

Durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2019 la Compañía celebró convenios modificatorios con Nacional Financiera, Banamex y Scotiabank para renovar sus contratos de préstamo actualizando condiciones como garantías, razones financieras y monto de las líneas de crédito principalmente.

1 El 26 de diciembre de 2019 la Compañía contrató un crédito quirografario con Scotiabank Inverlat (adicional a la línea de crédito ya obtenida), con vencimiento de 12 meses e intereses pagaderos mensualmente durante la vigencia.

2 El 28 de junio de 2019 la Compañía contrató un crédito quirografario sindicado, actuando Bladex y Nomura como agentes líderes estructurados y colocadores, por un importe de Dls.220,625 con intereses pagaderos semestralmente durante la vigencia.

3 En junio y octubre de 2019 la Compañía suscribió diversos pagares con ResponsAbility Management Company y ResponsAbility SICAV (en su conjunto "Responsability") por Dls.15,500 y Dls.19,500, respectivamente, con intereses pagaderos semestralmente durante la vigencia.

Para los periodos que concluyeron el 31 de diciembre de 2020 y 2019, los intereses cargados a gastos de los préstamos bancarios ascendieron a $1,899,920 y $831,626, respectivamente.

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

	31 de diciembre de	
	2020	2019
Azteca	$ 3,000,000	$ -
Nafin	86,173	-
Banco del Bajío	175,000	175,000
Bancomext	104,251	47,641
Banobras	4,000,000	-
Scotiabank	316,879	177,967
Total	$ 7,682,303	$ 400,608

Valor razonable de los préstamos bancarios:

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

- El nivel de jerarquía de valor razonable as operaciones se consideran Nivel 2.
- Para la medición del valor razonable se utiliza la metodología estándar a través del descuento de flujos de efectivo futuros.

- Los valores de entrada utilizados para la determinación del valor razonable incluyen:
  - Tasas de interés aplicables
  - Sobretasas
  - Periodos de pago de interés
  - Curvas nominales libres de riesgo

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 la Compañía no ha generado transferencias entre niveles de la jerarquía del valor razonable.

La técnica de valuación utilizadas para la medición del valor razonable de los instrumentos financieros fue el análisis de flujos de efectivo descontados.

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

	31 de diciembre de 2020		31 de diciembre de 2019	
	Costo amortizado	Valor razonable	Costo amortizado	Valor razonable
Préstamos bancarios	$ 19,737,430	$ 18,240,364	$ 14,667,043	$ 13,280,726

Conciliación pasivos por actividades de financiamiento

Pasivos financieros	Saldo al 12/31/2019	Flujos entradas	Flujos salidas	Intereses devengados	Intereses pagados	Efecto Cambiario	Saldo al 31/12/2020
Préstamos bancarios	$ 14,667,043	$ 15,347,378	$ (10,858,733)	$ 1,889,920	$ (1,862,130)	$ 553,951	$ 19,737,430
	Saldo al 31/12/2018	**Flujos entradas**	**Flujos salidas**	**Intereses devengados**	**Intereses pagados**	**Efecto Cambiario**	**Saldo al 31/12/2019**
Préstamos bancarios	$12,395,911	$14,734,922	$ (12,226,423)	$ 1,238,554	$ (1,323,866)	$ (152,055)	$ 14,667,043

Principales obligaciones contractuales:

Algunos de los contratos de préstamo incluyen diferentes obligaciones contractuales que requieren cumplir con ciertas razones financieras. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 las principales obligaciones contractuales bajo dichos contratos de préstamo nos exigen mantener las siguientes razones:

- Razón de Capitalización (total del capital contable / Total de activos): ≥9.99%
- Razón de Capitalización (total del capital contable / Cuentas y documentos y cuentas por cobrar): ≥13.5%
- Razón de Apalancamiento Consolidado (Pasivo total, sin incluir instrumentos de deuda/ total del capital contable): ≤7.5x
- Razón de Apalancamiento Consolidado Financiero (Pasivo financiero, sin incluir instrumentos de deuda/ total del capital contable): ≤7x

- Cuentas y documentos por cobrar vencidos (cuentas y documentos por cobrar vencida / total de las cuentas y documentos por cobrar): ≤7.0%

- Razón de Cobertura de las Cuentas y documentos por cobrar vencidas de arrendamiento (estimación de cuentas y documentos por cobrar de arrendamiento / total de las cuentas y documentos por cobrar vencidos de arrendamiento): ≥0.4x

- Razón de Cobertura de las Cuentas y documentos por cobrar vencidas de factoraje (estimación de cuentas y documentos por cobrar de factoraje / total de las cuentas y documentos por cobrar vencidos de factoraje): ≥1x

- Razón de Cobertura de las Cuentas y documentos por cobrar vencidas de autos (estimación de cuentas y documentos por cobrar de crédito automotriz y otros / total de las cuentas y documentos por cobrar vencidos de crédito automotriz): ≥1x

- Razón de Cobertura de Deuda (Efectivo más las cuentas y documentos por cobrar - Neto /pasivo financiero total, sin incluir instrumentos de deuda: ≥1 x

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 la Compañía cumple debidamente con todas las obligaciones contractuales de los préstamos.

Nota 13 - Instrumentos de deuda y deuda senior:

	31 de diciembre de	
	2020	**2019**
Corto plazo:		
Deuda senior (intereses acumulados)	$ 751,793	$ 1,020,712
Instrumentos de deuda:		
Estructura bursátil (intereses acumulados)	14,278	33,928
Estructura privada (intereses acumulados)	663,730	7,278
Estructura bursátil	4,058,597	4,396,530
Total de instrumentos de deuda	4,736,605	4,437,736
Total a corto plazo	$ 5,488,398	$ 5,458,448
Largo plazo:		
Deuda senior	$ 34,297,474	$ 32,611,250
Instrumentos de deuda:		
Estructura bursátil	1,703,418	5,304,106
Estructura privada	4,270,833	4,893,730
Total de instrumentos de deuda	5,974,251	10,197,836
Total a largo plazo	$ 40,271,725	$ 42,809,086
Total de instrumentos de deuda y deuda senior	$ 45,760,123	$ 48,267,534

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

i. Deuda senior:

Durante el ejercicio 2020, la Compañía realizó redenciones por Dls. 39,964 de notas senior de la siguiente manera:

Deuda senior	Monto original USD	Monto de redención USD	Saldo al 31 de diciembre 2020
2023	400,000	1,979	398,021
2025	450,000	7,450	442,550
2026	300,000	8,533	291,467
2028	450,000	22,002	427,998
	$ 1,600,000	$ 39,964	$ 1,560,036

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

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

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

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

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

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

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

* Importe emitido: Dls.450,000 ($8,492,715).
* Tasa anual pactada: 7.000%.
* Exigible al vencimiento: 7.8 años (con vencimiento en enero de 2025).
* Intereses pagaderos semestralmente durante la vigencia del Bono.
* Lugar de listado de emisión del Bono: Luxemburg Stock Exchange.
* Calificaciones otorgadas: BB / BB / HR BBB - (Standard & Poor's, Fitch Ratings).
* Garantes: Unifin Credit y Unifin Autos.

e. El 22 de septiembre de 2016 la Compañía concluyó una oferta y colocación privada en la forma de pagarés preferentes en Estados Unidos y en otros mercados extranjeros, en relación con la regla 144-A y la Regulación S de la Ley de Valores de 1933 de Estados Unidos, así como las regulaciones aplicables en los países en los que se realizó la oferta.

* Importe emitido: Dls.400,000 ($7,549,080).
* Tasa anual pactada: 7.250%.
* Exigible al vencimiento: 7 años (con vencimiento en septiembre de 2023).
* Intereses pagaderos semestralmente durante la vigencia del Bono.
* Lugar de listado de emisión del Bono: Luxemburg Stock Exchange.
* Calificaciones otorgadas: BB / BB / HR BBB - (Standard & Poor's, Fitch Ratings).
* Garantes: Unifin Credit y Unifin Autos.

Compromisos de la deuda senior

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

Al 31 de diciembre 2020 y 2019 la Compañía ha cumplido con los compromisos descritos anteriormente.

ii. Instrumentos de deuda

Durante el ejercicio 2020 la Compañía realizó las siguientes amortizaciones de las estructuras:

Identificador	No. de fideicomiso	Amortización
UFINCB15	F/2539	$ 402,776
UNFINCB16	F/179866	1,190,212
UNFINCB16-2	F/179866	508,476
UFINCB16	F/2720	508,476
UNFINCB17	F/180295	600,099
UNFINCB17-2	F/180295	600,099
UNFINCB17-3	F/180295	221,989
UNFINCB17-4	F/180295	88,796
		$ 4,120,923

a Estructura bursátil

La estructura bursátil corresponde a pagarés fideicomitidos conforme a un programa de bursatilización a través de las cuales la Compañía transfiere ciertos derechos sobre ciertos activos financieros a un vehículo de bursatilización creado para ese fin específico (por lo general, un fideicomiso) con el fin de que el vehículo emita valores que se colocan entre el público inversionista general y para que la Compañía diversifique sus fondos e incremente su capacidad operativa. La Compañía celebró un contrato de administración, comisión comercial y depósito con el fin de que esos derechos se transfieran de nuevo a la Compañía para fines de administración.

Adicionalmente, la Compañía (garante colateral) y el fiduciario (acreedor prendario) han afirmado un contrato de garantía prendaria a través del cual la Compañía entrega en prenda en primer orden de preferencia para pago, cada uno de los activos arrendados de los cuales se derivan los derechos de cobranza antes mencionados en nombre del acreedor prendario para garantizar el total pago y con oportunidad de todas las cuentas por pagar por cada uno de los clientes de la Compañía, de acuerdo con los contratos de arrendamiento de los que estos clientes participan.

El 19 de noviembre de 2013 y el 8 de septiembre de 2015 la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (Comisión o CNBV) emitió las resoluciones número 153/7644/2013 y 153/5726/2015 autorizando los programas de bonos fideicomitidos revolventes (programas de fiduciarios) por un importe de hasta $20,000,000 y $10,000,000, respectivamente.

El 14 de septiembre de 2017, 5 de abril de 2017, 29 de noviembre de 2016, 9 de febrero de 2016, 8 de septiembre de 2015 y 4 de febrero de 2015, la CNBV emitió las resoluciones número 153/10740/2017, 153/10194/2017, 153/105977/2016, 153/105236/2016, 153/5727/2015 y 153/5047/2015 autorizando la oferta pública de Bonos Fideicomitidos conforme a los respectivos programas de bonos fideicomitidos (programas del fiduciario). Esos bonos se emitieron con las claves de pizarra UNFINCB17-4 y UNFINCB17-3, UNFINCB17-2 y UNFINCB17, UNFINCB16-2 y UNFINCB16, UFINCB16, UFINCB15 y UNFINCB15, por un importe de hasta $1,000,000, $2,500,000, $1,500,000, $1,500,000, $1,250,000, $1,250,000, $2,500,000, $2,000,000 y $2,000,000, respectivamente.

La Compañía ha llevado a cabo emisiones conforme a programas Fiduciarios, celebrando contratos de fideicomiso a través de los cuales actúa como el fideicomitente de fideicomiso; como fiduciarios están Banco Nacional de México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banamex División Fiduciaria (Banamex) e INVEX Banco, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario; Monex Casa de Bolsa, S. A. de C. V., Grupo Financiero Monex como representante común; y los tenedores de títulos de acciones y la Compañía como los fiduciarios en primer y segundo lugar, respectivamente.

De acuerdo con los suplementos de los Programas Fiduciarios, la Compañía y el fiduciario emisor no tienen responsabilidad alguna de pago de las cantidades adeudadas bajo los certificados bursátiles, en caso de que el patrimonio del fideicomiso emisor sea insuficiente para pagar íntegramente las cantidades adeudadas bajo los certificados bursátiles, y los tenedores de dichos certificados no tendrán derecho a reclamar ni al fideicomitente ni al fiduciario emisor el pago de dichas cantidades. El fideicomitente y el fiduciario tienen la obligación de vigilar que el patrimonio del fideicomiso sea suficiente para pagar las cantidades adeudadas.

Las emisiones vigentes de los programas fiduciarios al 31 de diciembre de 2020 y 2019 se detallan a continuación:

			31 de diciembre de 2020				
Clave de pizarra	**Fideicomiso emisor**	**Número de títulos**	**Vencimiento**	**Tasa de interés (%)**	**Importe a Costo amortizado**	**Calificación**	**Fiduciario**
UNFINCB16	F/179866		sep-2022	TIIE+2.20	$ 399,218	mxAAAS&P/HRAAA	Banamex
UNFINCB16-2	F/179866		sep-2022	9.47	398,733	mxAAAS&P/HRAAA	Banamex
UNFINCB17	F/180295		mar-2022	TIIE+2.10	894,985	mxAAAS&P/HRAAA	Banamex
UNFINCB17-2	F/180295		mar-2022	9.62	896,026	mxAAAS&P/HRAAA	Banamex
UNFINCB17-3	F/180406		sep-2022	TIIE+2.10	2,272,297	mxAAAS&P/HRAAA	Banamex
UNFINCB17-4	F/180406		sep-2022	9.38	900,756	mxAAAS&P/HRAAA	Banamex
Total					5,762,015		
Intereses acumulados (corto plazo)					14,278		
Total de emisiones vigentes e intereses					$5,776,293		

			31 de diciembre de 2019				
Clave de pizarra	**Fideicomiso emisor**	**Número de títulos**	**Vencimiento**	**Tasa de interés (%)**	**Importe a Costo amortizado**	**Calificación**	**Fiduciario**
UFINCB15	F/2539	20,000,000	sep-2020	TIIE+1.60	$ 295,698	mxAAAS&P/HRAAA	Invex
UFINCB16	F/2720	25,000,000	feb-2021	TIIE+1.80	1,174,696	mxAAAS&P/HRAAA	Invex
UNFINCB16	F/179866	12,500,000	sep-2021	TIIE+2.20	903,504	mxAAAS&P/HRAAA	Banamex
UNFINCB16-2	F/179866	12,500,000	sep-2021	9.47	896,515	mxAAAS&P/HRAAA	Banamex
UNFINCB17	F/180295	15,000,000	mar-2022	TIIE+2.10	1,472,801	mxAAAS&P/HRAAA	Banamex
UNFINCB17-2	F/180295	15,000,000	mar-2022	9.62	1,487,568	mxAAAS&P/HRAAA	Banamex
UNFINCB17-3	F/180406	25,000,000	sep-2022	TIIE+2.10	2,492,365	mxAAAS&P/HRAAA	Banamex
UNFINCB17-4	F/180406	10,000,000	sep-2022	9.38	977,490	mxAAAS&P/HRAAA	Banamex
Total					9,700,637		
Intereses acumulados (corto plazo)					33,927		
Total de emisiones vigentes e intereses					$9,734,564		

Para los ejercicios que concluyeron el 31 de diciembre de 2020 y 2019, los intereses cargados a resultados por concepto de Instrumentos de deuda ascendieron a $1,066,689 y $1,270,572, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 la liquidación de esas emisiones se ha cumplido conforme a las condiciones establecidas en el correspondiente programa de emisión.

b Estructuras privadas

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 las estructuras privadas están integradas como sigue:

	31 de diciembre de					
	2020	2019	Moneda	Vencimiento	Tasa	Tipo
Invex	$2,453,202	$2,426,841	MXN	14/07/25	TIIE + 2.00	Cobranza
Santander	2,472,212	2,466,889	MXN	11/04/25	TIIE + 2.20	Cobranza
Subtotal	4,925,414	4,893,730				
Intereses devengados	9,149	7,278				
	$4,934,563	$4,901,008				

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, las cesiones de los derechos de cobranza ascienden a $5,387,612 y $3,347,481, respectivamente.

La Compañía ha celebrado con Invex un contrato de administración, comisión mercantil y depósito, para llevar a cabo la administración de los derechos de cobro.

Compromisos de los instrumentos de deuda

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

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 la Compañía está en cumplimiento de todas las obligaciones contractuales financieras restrictivas de hacer y no hacer

Valor razonable de los Instrumentos de Deuda y Deuda senior:

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

- El nivel de jerarquía de valor razonable se consideran Nivel 2.

- Para la medición del valor razonable se utiliza la información pública disponible a través de proveedores de información financiera tales como Bloomberg y/o Valmer (BMV). En caso de no encontrar información en estas fuentes, se utiliza la metodología estándar a través del descuento de flujos de efectivo futuros.

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

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

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 la Compañía no ha generado transferencias entre niveles de la jerarquía del valor razonable.

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

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

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

	31 de diciembre de 2020		31 de diciembre de 2019	
	Costo amortizado	Valor razonable	Costo amortizado	Valor razonable
Instrumentos de deuda de deuda	$ 10,710,856	$ 10,637,411	$ 14,635,572	$ 14,686,669
Deuda senior	35,049,267	34,957,767	33,631,961	37,590,348

Conciliación pasivos por actividades de financiamiento

Pasivos financieros	Saldo al 12/31/2019	Flujos entradas	Intereses Devengados	Intereses pagados	Efecto cambiario	Saldo al 12/31/2020
Instrumentos de deuda	$ 14,635,572	$ (4,120,923)	$ 1,300,456	$ (1,104,249)	$ -	$10,710,856
Deuda senior	33,631,962	(666,519)	3,978,169	(3,762,390)	1,868,044	35,049,266

Pasivos por actividades de financiamiento	Saldo al 31/12/2018	Flujos de efectivo (obtención)	Flujos de efectivo (pagos)	Intereses devengados	Intereses pagados	Saldo al 31/12/2019
Instrumentos de deuda	$ 15,418,204	$ 2,750,000	$ (3,527,127)	$ 1,615,005	$ (1,620,510)	$ 14,635,572
Deuda Senior	21,938,653	12,357,914		2,074,024	(2,738,629)	33,631,962

Nota 14 - Proveedores y otras cuentas por pagar:

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 las otras cuentas por pagar están integradas como sigue:

	31 de diciembre de	
	2020	2019
Proveedores	$ 417,704	$ 330,094
Comisiones por pagar en contrato derivados	553,029	798,313
Provisiones	22,037	322,195
Depósitos en garantía	354,193	314,174
Impuestos y contribuciones por pagar	406,008	-
Pasivo por arrendamiento	54,370	52,094
Total a corto plazo	1,807,341	1,816,870
Beneficios a empleados	36,533	-
Pasivo por arrendamiento	114,714	153,280
Total a largo plazo	151,247	153,280
Total de proveedores y otras cuentas por pagar	$ 1,958,588	$1,970,150

Reforma Laboral

El 12 de noviembre de 2020 el Ejecutivo Federal presentó a la Cámara de Diputados una iniciativa con Proyecto de Decreto por el que se reforman las siguientes leyes: Ley Federal del Trabajo, Ley del Seguro Social, Ley del INFONAVIT, Código Fiscal de la Federación, Ley del ISR y del Impuesto al Valor Agregado. Dicha iniciativa se encuentra encaminada a prohibir la figura de Subcontratación de Personal ("outsourcing" / "insourcing").

Como excepción, podrán prestarse y recibirse servicios especializados o ejecución de obras especializadas por parte de un contratista, lo que no se considerará Subcontratación de Personal, siempre y cuando se cumplan ciertos requisitos.

La Administración de la Compañía se encuentra en proceso de evaluación de esta iniciativa.

Nota 15 - Capital Contable:

i. Capital contable

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 el capital contable estuvo integrado como sigue:

	Número de acciones 31 de diciembre de		Importe 31 de diciembre de	
	2020	2019	2020	2019
Capital fijo Serie "A"	320,000	320,000	$ 1,000	$ 1,000
Capital variable Serie "A" *	484,980,000	352,480,000	1,082,892	957,242
Total	485,300,000	352,800,000	$ 1,083,892	$ 958,242

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

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

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

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

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

En la Junta General Anual de Accionistas celebrada el 5 de junio de 2020, los accionistas decidieron aumentar la parte variable del capital social en la cantidad de hasta $2,520,000 en efectivo a través de la emisión de 140,000,000 nuevas acciones que se ofrecerán a los accionistas de la Compañía en un precio de suscripción de 18.00 pesos por acción y con un valor teórico de 3.125 pesos por acción. La Compañía publicó el aviso de derechos preventivos en el sistema electrónico de la Secretaría de Economía y la Bolsa Mexicana de Valores. La ampliación de capital se constituyó como una contribución de $437,500 en las acciones del Capital social y $2,013,403 como prima en suscripción de acciones (Neto de gastos de registro de $69,097).

ii. Bono perpetuo

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

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

iii. Utilidades acumuladas

Los dividendos están libres del impuesto sobre la renta si provienen de la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN). Los dividendos que excedan de la CUFIN y de la CUFIN reinvertida causarán un impuesto equivalente al 42.86% con base en la ley vigente al 31 de diciembre 2019. El impuesto causado será a cargo de la Compañía y podrá acreditarse contra el ISR del ejercicio o el de los dos ejercicios inmediatos siguientes. Los dividendos pagados que provengan de utilidades previamente gravadas no estarán sujetos a ninguna retención o pago adicional de impuestos.

Durante el ejercicio de 2020 la Asamblea General Ordinaria los Accionistas acordaron no pagar dividendos a sus tenedores de acciones.

El 21 de marzo de 2019 en Asamblea General Ordinaria los accionistas acordaron pagar dividendos por $328,967, derivados de la utilidad acumuladas. Los dividendos se pagaron el 30 de abril de 2019 a razón de $1 peso por acción (sin incluir las acciones en la reserva para compra de acciones).

Durante el ejercicio 2020 y 2019 la Asamblea General Ordinaria los accionistas aprobaron no incrementar la reserva legal de la Compañía, ya que la reserva acumulada es mayor al 20% del capital social de la Compañía.

En Asambleas de Accionistas celebradas el 25 de abril de 2018 y 21 de marzo 2019, fue aprobada la cancelación de acciones Serie "A" del capital social variable por 2,500,000 y 5,000,000, respectivamente. El 22 y 24 enero de 2020 la Compañía recibió los oficios de la CNBV donde se resuelve la actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores de las acciones representativas de su capital social variable, consecuentemente sus acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, Serie "A" representativas del capital social pasaron de 352,800,000 a 345,300,000.

En Asamblea General Ordinaria celebrada el 5 de junio de 2020 los accionistas autorizaron un fondo para recompra de acciones propias. El fondo opera conforme lo establecido en la Ley del Mercado de Valores y con los limites aprobados por el Consejo de Administración. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 se han recomprado 26,439,503 y 32,347,132 acciones, respectivamente. con un costo de $1,082,924y $1,325,054, respectivamente. que se presentan en el Capital contable en el rubro de Acciones en tesorería.

iv. Utilidad por acción básica y diluida

	2020	2019
Utilidad neta atribuible a:		
Utilidad correspondiente a participación:		
Sujeta a cálculo	$ 1,364,019	$ 1,949,021
Utilidad por acción básica y diluida (pesos)	3.77	5.97
Promedio ponderado de acciones utilizadas como denominador	331,384,053	326,582,611

Nota 16 - Impuesto sobre la renta causado y diferido:

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

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

En 2020 y 2019 la Compañía registró gastos por ISR de $424,447 y $454,067, respectivamente.

El gasto del ISR se analiza a continuación:

	31 de diciembre de	
	2020	2019
ISR causado	$ 76,556	$133,677
ISR diferido	347,891	320,390
Total	$ 424,447	$454,067

El impuesto diferido reconocido en los otros resultados integrales por concepto de superávit en revaluación de activos medidos a valor razonable y valuación de los IFD de cobertura al 31 de diciembre de 2020 y 2019 asciende a $732,401 y $780,085, respectivamente.

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

	31 de diciembre de	
	2020	**2019**
Cuentas por cobrar de arrendamientos	$3,011,470	$3,234,498
Inmuebles, mobiliario y equipo	59,117	83,249
Comisiones pagadas [1]	-	737,758
Otros activos circulantes y no circulantes	(1,808)	(14,276)
Pérdidas fiscales	376,642	-
Provisiones del pasivo	398,658	395,893
	3,844,079	4,437,122
Partidas reconocidas en los otros resultados integrales:		
IFD de cobertura	196,513	239,494
Superávit por revaluación de activos fijos medidos a valor razonable	(1,042,105)	(1,019,579)
	(845,592)	(780,085)
Activos por impuestos sobre la renta diferidos	$2,998,487	$3,657,037

1 Corresponde a comisiones pagadas en 2016 para acceder a la apertura de ciertos contratos de IFD que se concertaron con Instituciones bancarias conforme a las políticas de Administración de riesgos de la Compañía.

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

	31 de diciembre de	
	2020	**2019**
Utilidad antes del ISR	$1,788,466	$2,403,088
Tasa del ISR por pagar	30%	30%
ISR a la tasa prevista por ley	536,540	720,926
Más (menos) el efecto de las siguientes partidas permanentes en:		
Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto	(138,080)	(216,108)
Ajuste anual por inflación	458,784	301,649
Gastos de financiamiento	(426,045)	(360,573)
Pérdidas fiscales	(8,108)	
Gastos no deducibles	1,356	8,173
ISR reconocido en resultados	$ 424,447	$ 454,067

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

	Activo (pasivo) diferido 31 de diciembre de 2020	Incrementos		Disminuciones		Activo (pasivo) diferido 31 de diciembre de 2019	Incrementos		Disminuciones		Activo (pasivo) diferido 1 de enero de 2019
		Utilidad neta	Otros resultados integrales	Utilidad neta	Otros resultados integrales		Utilidad neta	Otros resultados integrales	Utilidad neta	Otros resultados integrales	
Cuentas por cobrar de arrendamientos	$ 9,978,824			$ (802,836)		$ 10,781,660	$ -	$ -	$ (2,639,377)	$ -	$ 13,421,037
Inmuebles, mobiliario y equipo	197,056			(80,441)		277,497	-	-	-134,520	-	412,017
Comisiones pagadas				(2459193)		2459193	-	-	-	-	2459193
Otros activos circulantes y no circulantes	(6,027)	41,558				(47,585)	-	-	584,416		-632,001
IFD de cobertura	655,042		(143,270)			798,312	-	(125,038)	-	-	923,350
Superávit por revalúación de activos	(3,473,684)		(75,087)			(3,398,597)	-	(3,398,597)	-	-	-
Provisión de pasivos	1,388,272			68,630		1,319,642	1,302,842	-	-	-	16,797
	8,739,483	41,558	(218,357)	(3,273,840)		12,190,122	1,302,842	(3,523,635)	(2,189,481)	-	16,600,393
Tasa de ISR aplicable	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
Pérdidas fiscales	376,642										
ISR diferido activo	$ 2,998,487	12,467	(65,507)	$ (982,152)	-	$ 3,657,037	$ 390,853	$ (1,057,091)	$ (656,844)	$ -	$ 4,980,118

Al 31 de diciembre de 2020 la Compañía reconoció una pérdida fiscal por $1,255,474 derivada principalmente de la realización de los efectos en el impuesto diferido por los cambios y terminaciones de ciertos contratos de instrumentos de cobertura. Esta pérdida tendrá un beneficio futuro, por lo que se reconoce un impuesto diferido por la cantidad de $376,642.

Reforma fiscal 2020

Con base en la reforma fiscal aplicable para el ejercicio de 2020, que fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el 9 de diciembre de 2019 en la que mencionan que de conformidad con la adición de la fracción XXXII al artículo 28 del ISR vigente, no serán deducibles los intereses netos del ejercicio que excedan el monto que resulte de multiplicar la utilidad fiscal ajustada por el 30%; sin embargo, este diferencial podrá ser considerado como deducción autorizada en los siguientes ejercicios hasta el año 2031.

Las modificaciones mencionadas no tuvieron un impacto la determinación del impuesto del ejercicio 2020.

Nota 17 - Información financiera por segmentos:

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

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

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

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

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

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

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

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

	31 de diciembre de 2020			
	Arrendamiento	Factoraje	Otros créditos	Total
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	$ 3,445,505	$ 83,398	$ 141,380	$ 3,670,283
Cuentas y documentos por cobrar - Neto	46,378,852	1,262,562	14,946,311	62,587,725
Instrumentos financieros derivados	5,521,075	-	-	5,521,075
Activos no circulantes mantenidos para la venta	1,359,283	-	376,882	1,736,165
Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto	6,153,894	37,504	386,415	6,577,812
Propiedades de inversión	745,271	-	-	745,271
Activos intangibles	118,648	3,628	37,376	159,652
Impuestos diferidos	2,228,376	68,133	701,979	2,998,488
Otros activos	1,087,485	33,250	342,577	1,463,311
	$ 67,038,389	$ 1,488,475	$ 16,932,920	$ 85,459,782
Pasivo				
Préstamos bancarios	$ 7,398,887	$ 1,600,696	$ 10,737,848	$ 19,737,430
Instrumentos de deuda	10,710,856	-	-	10,710,856
Deuda senior	29,783,661	-	5,265,605	35,049,266
Proveedores y otras cuentas por pagar	1,807,341	-	-	1,807,341
Instrumentos financieros derivados	4,695,255	-	-	4,695,255
Otras cuentas por pagar	112,402	3,437	35,409	151,246
	$ 54,508,402	$ 1,604,133	$ 16,038,862	$ 72,151,394

	31 de diciembre de 2019			
	Arrendamiento	Factoraje	Otros créditos	Total
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	$ 3,191,716	$ 442,154	$ 197,460	$ 3,831,330
Cuentas y documentos por cobrar - Neto	41,888,916	3,155,134	12,266,810	57,310,860
Instrumentos financieros derivados	4,975,843	-	-	4,975,843
Activos no circulantes mantenidos para la venta	1,007,476	-	376,882	1,384,358
Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto	6,435,531	-	-	6,435,531
Propiedades de inversión	-	-	250,190	250,190
Activos intangibles	80,798	6,113	23,143	110,054
Impuestos diferidos	3,046,521	422,039	188,477	3,657,037
Otros activos	605,088	45,833	174,184	825,105
	$ 61,231,889	$ 4,071,273	$ 13,477,146	$ 78,780,308
Pasivo				
Préstamos bancarios	$ -	$ 3,495,910	$ 11,171,133	$ 14,667,043
Instrumentos de deuda	14,635,572	-	-	14,635,572
Deuda senior	31,568,810	-	2,063,152	33,631,962
Proveedores y otras cuentas por pagar	1,816,870	-	-	1,816,870
Instrumentos financieros derivados	2,976,309	-	-	2,976,309
Otras cuentas por pagar	127,690	17,690	7,900	153,280
	$ 51,125,251	$ 3,513,600	$ 13,242,185	$ 67,881,036

Dado que la Administración considera que la información usual para las partes interesadas es el margen bruto, al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la información respectiva es la siguiente:

	Ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2020			
	Arrendamiento	Factoraje	Otros créditos	Total
Ingresos financieros	$ 8,760,556	$ 373,289	$ 1,959,726	$ 11,093,571
Gastos financieros	(5,425,904)	(244,976)	(1,357,613)	(7,028,493)
Estimación de deterioro de cuentas y documentos por cobrar	(1,072,202)	(121,071)	(239,720)	(1,432,993)
	$ 2,262,450	$ 7,242	$ 362,393	$ 2,632,085

	Ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2019			
	Arrendamiento	Factoraje	Otros créditos	Total
Ingresos financieros	$ 8,109,203	$ 656,137	$ 1,996,468	$ 10,761,808
Gastos financieros	(5,213,629)	(351,808)	(1,379,904)	(6,945,341)
Estimación de deterioro de cuentas y documentos por cobrar	(452,194)	81,427	(56,912)	(427,679)
	$ 2,443,380	$ 385,756	$ 559,652	$ 3,388,788

Nota 18 - Operaciones con partes relacionadas:

Los saldos principales con las partes relacionadas al 31 de diciembre de 2020 y 2019 se integran como sigue:

	31 de diciembre de	
	2020	2019
Préstamos comerciales por cobrar		
Partes relacionadas:		
Administradora Bríos, S. A. de C. V. (1)	$ 534,201	$ 301,511
Unifin Administración Corporativa, S. A. de C. V. (1)	-	133,219
Unifin Servicios Administrativos, S. A. de C. V. (1)	-	88,116
	534,201	522,846
Estimación de deterioro de cuentas por cobrar	7,116	2,020
Préstamos comerciales - Neto	$ 527,085	$ 520,826

La Compañía ha otorgado préstamos comerciales a sus afiliadas para financiar sus operaciones continuas. Los saldos insolutos se reconocen en el rubro del estado financiero denominado cuentas y documentos por cobrar. Los préstamos comerciales y líneas de crédito tienen plazos de 24 y 48 meses, respectivamente.

	31 de diciembre de	
	2020	2019
Cuentas por pagar:		
Partes relacionadas:		
Administradora Bríos, S. A. de C. V. [2]	$ 6,600	$ -
Unifin Administración Corporativa, S. A. de C. V. [3]	-	153,192
Unifin Servicios Administrativos, S. A. de C. V. [3]	-	149,386
Total	$ 6,600	$ 302,578

Las operaciones durante los periodos que concluyeron el 31 de diciembre de 2020 y 2019, fueron las siguientes:

	31 de diciembre de 2020	2019
Ingresos		
Partes relacionadas:		
Administradora Bríos, S. A. de C. V.	$ 58,875	$ 15
Unifin Administración Corporativa, S. A. de C. V. [1]	-	3,392
Unifin Servicios Administrativos, S. A. de C. V. [1]	-	247
Otros ingresos	58,875	3,654
Egresos		
Parte relacionada:		
Administradora Bríos, S. A. de C. V. [2]	$ 11,379	$ 11,779
Unifin Administración Corporativa, S. A. de C. V. [3]	-	531,696
Unifin Servicios Administrativos, S. A. de C. V. [3]	-	515,143
	11,379	1,058,618
Donaciones [4]	21,696	15,554
Total de gastos	$ 33,075	$ 1,074,172

1 La Compañía ha otorgado contratos de 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 tiene contratos de servicios administrativos con Unifin Administración Corporativa, S. A. de C. V. y Unifin Servicios Administrativos, S. A. de C. V., que prestan, entre otros, servicios de consultoría, contables y financieros.

4 La Compañía ha otorgado a una organización no lucrativa varias donaciones para Fundación Unifin, S. C.

En agosto de 2020 la Compañía adquirió Unifin Servicios Administrativos, S. A. de C. V. y Unifin Administración Corporativa, S. A. de C. V. ("UAC"). Véase Nota *2c.*

Compensación de los consejeros relevantes

En 2020 y 2019 el importe total pagado a los ejecutivos clave de la Compañía ascendió a $146,173 y $126,760, respectivamente, lo que incluye prestaciones fijas, variables en términos de la ley aplicable.

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

La Asamblea General de Accionistas Ordinaria determina los emolumentos por pagar a los consejeros por los servicios prestados a la Compañía en ese carácter. La Asamblea General de Accionistas Anual Ordinaria y Extraordinaria se llevó a cabo el 5 de junio de 2020 y el 21 de marzo de 2019 se aprobó pagar a cada uno de los consejeros independientes del Consejo de Administración y al Secretario del Consejo no miembro, la cantidad de $70 por cada una de las sesiones del Consejo a las que asistan, así como la cantidad de $70 al Presidente del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias y el importe de $35 a los miembros de ese Comité, por cada una de las sesiones del Comité a las que asistan.

Nota 19 - Eventos subsecuentes:

Financiamientos

El 5 de enero de 2021 firmamos un contrato de crédito con Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, por un monto principal de hasta $3,000,000, con fecha de vencimiento el 5 de enero de 2025. Se ha utilizado $460,000 del importe total del préstamo disponible. Este préstamo está garantizado con ciertos créditos de nuestra cartera de arrendamiento. Los ingresos de este préstamo se utilizaron con fines corporativos generales.

El 25 de enero de 2021 la Compañía concluyó una oferta (notas 2029) privada de valores de deuda en la forma de notas senior (senior notes) en los Estados Unidos de América y otros mercados extranjeros, de conformidad con la Regla 144 A (Rule 144ª) y la Regulación S (Regulation S) de la Ley de Valores de 1933 de Estados Unidos, y la normatividad aplicable en los países en los que se realizó dicha oferta (las "Nuevas Notas").

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

Cómo se comenta en la Nota 14, la iniciativa con Proyecto de Decreto por el que se reforman varias leyes para regular la Subcontratación de Personal ("outsourcing" / "insourcing"), fue el 20 de abril de 2021 aprobada por el senado de la republica de México. A la fecha de los estados financieros la compañía se encuentra en proceso de evaluación del impacto de dichas reformas.

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

Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 1 de enero de 2018 y por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias
Índice
31 de diciembre de 2019 y 2018

Contenido	Página
Informe de los Auditores Independientes	1 a 8
Estados financieros consolidados:	
Estados de Situación Financiera Consolidado	9
Estados de Resultados Consolidado	10
Estados de Otros Resultados Integrales Consolidado	11
Estados de Cambios en el Capital Contable Consolidado	12
Estados de Flujos de Efectivo Consolidado	13
Notas sobre Los Estados Financieros Consolidados	14 a 88

pwc

Informe de los Auditores Independientes

A los Accionistas y Consejeros de
Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., (antes Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada) 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 2019 y los estados consolidados de resultados, de otros resultados integrales, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, así como las notas explicativas a los estados financieros consolidados que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

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 2019 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board (NIIF).

Fundamento de la opinión

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

Cuestiones clave de la auditoría

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

Cuestión clave de la auditoría	Cómo nuestra auditoría abordó la cuestión
Adopción por primera vez de las NIIF Como se menciona en la Nota 1, el 21 de marzo de 2019 la Compañía dejó de ser una Sociedad Financiera de Objeto Múltiple (SOFOM) en términos de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito y, consecuentemente, adoptó las NIIF, para la preparación de sus estados financieros consolidados a partir del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, ajustando los saldos al 31 de diciembre y 1 de enero de 2018 para reconocer los efectos iniciales de dicha adopción. Nos hemos enfocado en este asunto debido a la significatividad de los ajustes y reclasificaciones reconocidos en los estados financieros consolidados comparativos por la aplicación inicial de las NIIF y porque el proceso relacionado con la implementación de este marco contable fue complejo debido a que implicó cambios en las normas de reconocimiento, presentación y revelación relativas a las transacciones derivadas de las actividades principales de la Compañía. En particular concentramos nuestros esfuerzos de auditoría en los ajustes relacionados con i) las operaciones de arrendamiento que la Compañía realizó en su carácter de arrendador debido a que la Administración revaluó todos sus contratos de arrendamiento para determinar la clasificación y el modelo contable para cada contrato de arrendamiento o grupo de contratos de arrendamiento similares; ii) la valuación de las cuentas por cobrar, y iii) la estimación de pérdidas crediticias esperadas.	Como parte de nuestra auditoría realizamos los siguientes procedimientos: • Evaluamos el análisis técnico efectuado por la Administración para identificar las diferencias entre las NIIF y los criterios contables previamente aplicados. Asimismo, llevamos a cabo entrevistas con la Dirección de Administración y Finanzas para obtener el entendimiento sobre el proceso de adopción y los cambios en el control interno asociado. • Con base en pruebas selectivas, evaluamos la clasificación de los contratos o grupos de contrato de arrendamiento entre operativo y capitalizable analizando su sustancia económica con base a los contratos y acuerdos celebrados. • En relación con las cuentas por cobrar al 1 de enero y 31 de diciembre de 2018, las cuales incluyen los arrendamientos clasificados como financieros, recalculamos con bases selectivas su costo amortizado. y la tasa de interés efectiva. Asimismo, cotejamos con los contratos y facturas, las siguientes condiciones: i) para los arrendamientos financieros: el valor del activo arrendado, plazo, monto de la renta y costos de transacción asociados; ii) para los créditos: el monto del crédito otorgado, plazos, tasa de interés y costos de transacción asociados a su otorgamiento, y iii) para el factoraje financiero: valor nominal de las facturas, porcentaje de aforo, plazos, tasa interés aplicado y el monto de la cesión.

Cuestión clave de la auditoría	Cómo nuestra auditoría abordó la cuestión
Adopción por primera vez de las NIIF (continuación)	• En relación con la estimación de pérdidas crediticias esperadas de las cuentas por cobrar al 31 de diciembre y 1 de enero de 2018, la evaluamos aplicando procedimientos similares a los que se detallan más adelante en la cuestión clave de auditoría "Determinación de la estimación para pérdidas crediticias esperadas".
Valuación de instrumentos financieros derivados Como se menciona en las Notas 3d. y 6 la Compañía celebra operaciones con instrumentos financieros derivados (IFD) con fines de cobertura en: Swaps de tasas de interés, Swaps de divisas y opciones. Los IFD activos ascienden a $4,975,843 miles de pesos y representan el 6.32% de los activos totales. Los IFD pasivos ascienden a $2,976,309 miles de pesos y representan el 4.38% de los pasivos totales. La mayor parte de estas operaciones se llevan a cabo fuera de mercados de valores organizados ('over-the-counter market') y son de tipo básico o estándar, es decir, carecen de características complejas ('plain vanilla'). Sus contrapartes son principalmente casas de bolsa e instituciones bancarias nacionales e internacionales con contratos de garantías financieras ejecutables en efectivo y determinadas de forma diaria. Nos hemos enfocado en este rubro en nuestra auditoría debido principalmente a la significatividad del valor en libros de los IFD y porque la Administración utiliza su juicio para la determinación de su valor razonable y de los supuestos clave utilizados en dichos modelos, ya que estos instrumentos se negocian fuera de mercados de valores organizados.	Como parte de nuestra auditoría realizamos los siguientes procedimientos: - Consideramos el diseño y funcionamiento de los controles implementados por la Administración en el proceso de valuación, incluyendo los supuestos y modelos utilizados. En particular, consideramos los controles clave relacionados con la obtención de datos y supuestos clave de mercado para los modelos de valuación. - Cotejamos las curvas de tipo de interés y curvas de tipo de cambio de divisas con los datos obtenidos de fuentes independientes de mercado. - Con el apoyo de nuestros expertos en valuación, confirmamos que el modelo de valuación utilizado por la Compañía es comúnmente aceptado para este tipo de instrumentos. Asimismo, determinamos de manera independiente el valor razonable de una muestra de IFD utilizando otros modelos de valuación comúnmente aceptados en la industria y tomando datos de fuentes de mercado y los cotejamos con los valores determinados por la Administración.

Cuestión clave de la auditoría	Cómo nuestra auditoría abordó la cuestión
Valuación de instrumentos financieros derivados (continuación) En particular, concentramos nuestros esfuerzos de auditoría en el modelo y los supuestos clave utilizados para la valuación de los IFD, tales como: las curvas de tipo de interés y curvas de tipo de cambio de divisas.	
Determinación de la estimación para pérdidas crediticias esperadas Como se menciona en la Nota 5 sobre los estados financieros, las cuentas por cobrar de la Compañía se clasifican en: Arrendamiento, Factoraje y Crédito. La recuperabilidad de estas cuentas se evalúa periódicamente reconociendo las estimaciones para pérdidas crediticias esperadas basadas en un modelo, que implica identificar para cada tipo de cliente la fase de riesgo (determinada con base en el comportamiento de sus pagos), la exposición al incumplimiento (montos exigibles netos de los porcentajes cubiertos por las garantías recibidas de los clientes a la fecha del estado de situación financiera consolidado), la probabilidad de incumplimiento y la severidad de la pérdida. Para estimar la probabilidad de incumplimiento, la Compañía califica las cuentas por cobrar con base en el comportamiento de sus pagos, considerando tipo de producto, de persona y días de atraso. Asimismo, para estimar la severidad de la pérdida se consideran tipo de producto, de persona y existencia de litigios a la fecha de calificación.	Como parte de nuestra auditoría realizamos los siguientes procedimientos: • Evaluamos y consideramos las políticas y procedimientos para determinar la estimación para pérdidas crediticias esperadas comparándolas con las prácticas habituales de la industria. • Cotejamos, para una muestra de las cuentas por cobrar, su calificación con base en el tipo de producto, de persona, días de atraso y comportamiento de pago. • Evaluamos los porcentajes de probabilidad de incumplimiento y severidad de la pérdida aplicados a los saldos de las diferentes calificaciones de crédito para determinar la estimación para pérdidas crediticias esperadas, considerando las tendencias históricas de la relación de saldos no recuperados en cada categoría obtenidos de los registros contables auditados de años anteriores.

Cuestión clave de la auditoría	Cómo nuestra auditoría abordó la cuestión
Determinación de la estimación para pérdidas crediticias esperadas (continuación) Nos hemos enfocado en este rubro en nuestra auditoría debido principalmente a la significatividad del valor en libros de las cuentas por cobrar y de la estimación para pérdidas crediticias esperadas relacionada, $58,611,100 y $1,300,240, al 31 de diciembre de 2019, respectivamente, y porque esta estimación requiere aplicar juicios por parte de la Administración. En particular concentramos nuestros esfuerzos de auditoría en i) la probabilidad de incumplimiento, severidad de la pérdida y los cambios en las tasas de interés que afectan la capacidad de los clientes para pagar en el futuro.	• Evaluamos los cambios pasados y proyectados en las tasas de interés y su relación con la capacidad de pago de los clientes y su impacto en la probabilidad de incumplimiento y severidad de la pérdida, comparando estas tasas contra fuentes públicas externas reconocidas en el ambiente financiero y con las tendencias de severidad de pérdida y probabilidad de incumplimiento pasadas. • Mediante pruebas selectivas, evaluamos los datos de entrada clave, de la siguiente manera: - Montos exigibles a la fecha, que recalculamos considerando el monto original del crédito obtenido del contrato y los cobros recibidos según los depósitos en el estado de cuenta de la Compañía. - Tipo de persona y tipo de producto que hemos cotejado contra los contratos con los clientes. - Días de atraso que hemos recalculado considerando la tabla de amortizaciones según el contrato y la última fecha de cobros vencidos, obtenido de los estados de cuenta de la Compañía. - El comportamiento de los pagos por tipo de producto y tipo de persona los cotejamos con los estados de cuenta y los pagos realizados. - Porcentajes cubiertos por las garantías de los créditos, que hemos comparado contra el porcentaje establecido en el contrato de crédito.

Cuestión clave de la auditoría	Cómo nuestra auditoría abordó la cuestión
Determinación de la estimación para pérdidas crediticias esperadas (continuación)	- La existencia de litigios a la fecha de la calificación que hemos cotejado contra la confirmación obtenida por el área legal de la Compañía. - Con apoyo de nuestro equipo de especialistas reprocesamos de manera independiente, para una muestra de cuentas por cobrar, el cálculo de la estimación para pérdidas crediticias esperadas con base a los datos antes indicados.

Información adicional

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

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

Sin embargo, en relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados de la Compañía, nuestra responsabilidad es leer esta información adicional cuando se encuentre disponible y evaluar si dicha información es materialmente inconsistente con los estados financieros consolidados o nuestro conocimiento adquirido a través de nuestra auditoría, o aparenta contener un error material por otras circunstancias.

Cuando leamos la información adicional que aún no hemos recibido, debemos emitir la declaratoria sobre el Reporte Anual requerida por la CNBV y si detectamos que existe un error material en la misma, debemos comunicarlo a los encargados del Gobierno de la Compañía y en dicho informe, de corresponder.

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

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

Al preparar los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha; revelando, en su caso, las cuestiones relativas a negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene la intención de liquidar la Compañía o de cesar operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista que hacerlo.

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

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

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros consolidados, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que uno que resulte de un error no intencional, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión de los controles internos.

- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y de las revelaciones relativas presentadas por la Administración.

- Evaluamos si es adecuado que la Administración utilice la base contable de negocio en marcha para preparar los estados financieros consolidados, y si, basados en la evidencia de auditoría obtenida, existe incertidumbre material con base en hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en

nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones son inadecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.

- Evaluamos, en su conjunto, la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluyendo las revelaciones relativas incluidas en las notas, y si los estados financieros consolidados presentan razonablemente las transacciones y hechos subyacentes.

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

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

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

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

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

PricewaterhouseCoopers, S. C.

C.P.C. Nicolás Germán Ramírez
Socio de Auditoría

Ciudad de México, a 27 de abril de 2020

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

Miles de pesos mexicanos

Activo:	Nota	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018	1 de enero de 2018
Activo circulante				
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	$ 3,831,330	$ 4,282,274	$ 2,435,337
Cuentas y documentos por cobrar, neto	5	27,797,479	19,187,825	15,575,212
Instrumentos financieros derivados	6	66,176	90,183	82,723
Otros activos circulantes	7	97,134	301,967	329,165
Impuesto sobre la renta por recuperar	16	634,663	63,948	4,605
Total del activo circulante		32,426,782	23,926,197	18,427,042
Activos no circulantes mantenidos para su venta	8	1,384,358	830,972	590,757
Activo no circulante				
Cuentas y documentos por cobrar, neto	5	29,513,381	25,008,204	19,201,240
Inmuebles, mobiliario y equipo, neto	9	6,435,531	896,409	860,123
Propiedades de inversión	10	250,190	168,300	168,725
Activos intangibles	11	110,054	121,107	77,827
Instrumentos financieros derivados	6	4,909,667	4,761,375	4,300,487
Impuestos diferidos	16	3,657,037	4,980,118	3,916,794
Otros activos no circulantes	7	93,308	75,441	49,541
Suma el activo no circulante		44,969,168	36,010,954	28,574,737
Suma el activo		$78,780,308	$60,768,123	$47,592,536
Pasivo:				
Pasivo a corto plazo				
Préstamos bancarios	12	$ 8,432,249	$ 8,419,335	$ 4,258,268
Instrumentos de deuda	13	4,437,736	2,259,470	583,333
Deuda senior	13	1,020,712	664,765	503,832
Proveedores y otras cuentas por pagar	14	1,816,870	1,175,264	1,077,062
Instrumentos financieros derivados	6	1,330,321	4,523	-
Total pasivo a corto plazo		17,037,888	12,523,357	6,422,495
Pasivo a largo plazo				
Préstamos bancarios	12	6,234,794	3,976,576	3,880,504
Instrumentos de deuda	13	10,197,836	13,158,734	16,969,751
Deuda senior	13	32,611,250	21,273,888	15,439,761
Instrumentos financieros derivados	6	1,645,988	-	-
Otras cuentas por pagar		153,280	210,118	9,611
Suma el pasivo a largo plazo		50,843,148	38,619,316	36,299,627
Suma el pasivo		67,881,036	51,142,673	42,722,122
Capital contable:				
Capital social	15	958,242	958,242	958,242
Prima en suscripción de acciones	15	1,935,900	1,935,900	1,935,900
Reserva legal		274,062	274,062	185,528
Acciones en tesorería	15	(1,325,054)	-	-
Bono perpetuo	15	4,531,330	4,531,330	-
Utilidades acumuladas		3,670,481	2,471,295	1,159,392
Instrumentos financieros derivados de cobertura	6	(1,524,723)	(545,379)	631,352
Superávit por revaluación de activos	9	2,379,034	-	-
Total del capital contable		10,899,272	9,625,450	4,870,414
Total del pasivo y capital contable		$78,780,308	$60,768,123	$47,592,536

Lic. Sergio José Camacho Carmona
Director General

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

C.P. Luis Xavier Castro López
Contralor Corporativo

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

Miles de pesos mexicanos, excepto la utilidad por acción

	Por los años que terminaron el 31 de diciembre de	
	2019	2018
Intereses obtenidos por arrendamiento (Nota 3p.)	$ 8,109,566	$ 6,588,901
Intereses obtenidos por factoraje (Nota 3p.)	656,137	414,187
Intereses obtenidos por préstamos para autos	459,540	309,420
Intereses de otros créditos (Nota 3p.)	1,332,200	1,305,402
Otros beneficios por arrendamiento (Nota 3p.)	204,365	109,039
Total de ingresos	10,761,808	8,726,949
Gastos por intereses (Nota 12 y 13)	6,945,341	5,512,418
Estimación de deterioro de cuentas y documentos por cobrar (Nota 3b. y 4)	427,679	327,776
Total de costos	7,373,020	5,840,194
Margen bruto	3,388,788	2,886,755
Pérdida por baja de activos financieros a costo amortizado	7,340	-
Utilidad cambiaria	(1,333,425)	(715,520)
Pérdida cambiaria	1,176,413	484,235
Intereses por inversiones y comisiones	(390,532)	(391,740)
Otros gastos (productos)	19,596	31,078
Gastos de administración y promoción	1,539,922	1,150,533
	1,019,314	558,586
Utilidades antes de resultados de compañías asociadas	2,369,474	2,328,169
Resultados de compañías asociadas	33,614	36,209
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	2,403,088	2,364,378
Gastos por impuesto sobre la renta (Nota 16)	454,067	381,877
Utilidad neta consolidada	$ 1,949,021	$ 1,982,501
Utilidad por acción básica y diluida	$ 5.97	$ 5.74

Lic. Sergio José Camacho Carmona
Director General

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

C.P. Luis Xavier Castro López
Contralor Corporativo

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias
Estados de Otros Resultados Integrales Consolidado

Miles de pesos mexicanos

	Por los años que terminaron el 31 de diciembre de	
	2019	2018
Utilidad neta consolidada	$1,949,021	$1,982,501
Partidas que pueden ser reclasificadas a resultados:		
Cambios en la porción efectiva del valor de la cobertura de flujos de efectivo (Nota 6)	(941,833)	(1,453,735)
Impuesto sobre la renta diferido asociado a la valuación de algunos IFD de cobertura (Nota 16)	(37,511)	277,005
	(979,344)	(1,176,730)
Partidas que no pueden ser reclasificadas a resultados:		
Superávit por revaluación de activos (Nota 9)	3,398,613	-
Impuesto sobre la renta asociado a estas partidas (Nota 16)	(1,019,579)	-
	2,379,034	-
Otro resultado integral del ejercicio, neto de impuestos	1,399,690	(1,176,730)
Resultado integral total del periodo	$3,348,711	$ 805,771

Lic. Sergio José Camacho Carmona
Director General

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

C.P. Luis Xavier Castro López
Contralor Corporativo

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

Estados de Cambios en el Capital Contable Consolidado

Miles de pesos mexicanos

	Capital contable								
	Capital Social	Prima en suscripción de acciones	Reserva legal	Acciones en Tesorería	Bono perpetuo	Utilidades acumuladas	Instrumentos financieros derivados de cobertura	Superávit por revaluación de activos	Capital contable
Saldos al 1 de enero de 2018	$ 958,242	$1,935,900	$ 185,528	$ -	$ -	$1,159,392	$ 631,352	$ -	$ 4,870,414
Transacciones con los accionistas en su capacidad de accionistas:									
Decreto de dividendos						(352,800)			(352,800)
Emisión de Bono perpetuo					4,531,330				4,531,330
Decreto de dividendo a los tenedores de Bono perpetuo						(229,264)			(229,264)
	-	-	-	-	4,531,330	(582,064)	-	-	3,949,266
Transacciones distintas de los accionistas en su capacidad de accionistas:									
Pérdida de derivados de cobertura de flujo de efectivo							(1,176,731)		(1,176,731)
Traspaso a reserva legal			88,534			(88,534)			-
Utilidad neta consolidada			-			1,982,501			1,982,501
			88,534			1,893,967	(1,176,731)		805,770
Saldo al 31 de diciembre de 2018	$ 958,242	$1,935,900	$ 274,062	$ -	$ 4,531,330	$2,471,295	($ 545,379)	$ -	$ 9,625,450
Transacciones con los accionistas en su capacidad de accionistas:									
Recompra de acciones				(1,325,054)					(1,325,054)
Decreto de dividendo a los tenedores de Bono perpetuo						(420,868)			(420,868)
Decretos de dividendos						(328,967)			(328,967)
	-	-	-	(1,325,054)	-	(749,835)	-	-	(2,074,889)
Transacciones distintas de los accionistas en su capacidad de accionistas:									
Pérdida en derivados de cobertura de flujos de efectivo							(979,344)		(979,344)
Superávit por revaluación neto de impuestos								2,379,034	2,379,034
Utilidad neta consolidada						1,949,021			1,949,021
	-	-	-	-	-	1,949,021	(979,344)	2,379,034	3,348,711
Saldo al 31 de diciembre de 2019	$ 958,242	$1,935,900	$ 274,062	($ 1,325,054)	$ 4,531,330	$3,670,481	($1,524,723)	$ 2,379,034	$ 10,899,272

Lic. Sergio José Camacho Carmona
Director General

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

C.P. Luis Xavier Castro López
Contralor Corporativo

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias
Estados de Flujos de Efectivo Consolidado

Miles de pesos mexicanos

	Por los años que terminaron el 31 de diciembre de	
	2019	2018
Utilidad neta	$ 1,949,021	$ 1,982,502
Ajustes para la conciliación de la utilidad neta y el efectivo generado por (usado en) actividades de operación:		
Depreciación y amortización	162,792	58,622
Estimación para cuentas de cobro dudoso (Nota 5)	427,679	327,772
Gasto por impuesto sobre la renta (Nota 16)	445,623	381,877
Utilidad por intereses	(10,557,445)	(8,726,950)
Gastos por intereses	6,945,341	5,512,418
Utilidad cambiaria	(1,333,425)	(715,520)
Pérdida cambiaria	1,176,413	484,234
Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros derivados de negociación	(129,278)	(197,539)
	(913,279)	(892,584)
Actividades de operación		
Cambios en:		
Cuentas y documentos por cobrar - neto	(12,488,695)	(8,975,566)
Otros activos no circulantes	432,311	(4,673)
Instrumentos financieros derivados	821,474	(1,009,159)
Proveedores	584,769	(154,789)
Intereses pagados	(6,455,273)	(5,259,992)
Intereses cobrados	9,679,050	8,168,505
Activos no circulantes mantenidos para su venta	(638,500)	(240,215)
Impuesto sobre la renta pagado	(958,183)	(1,045,075)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	(9,023,047)	(8,520,964)
Actividades de inversión		
Pagos por adquisición de inmuebles, maquinaria y equipo	(2,207,510)	(12,707)
Pagos por adquisición de bienes intangibles	(20,143)	(74,477)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	(2,227,653)	(87,184)
Actividades de financiamiento		
Pagos por acciones recompradas (Nota 15)	(1,325,054)	-
Obtención de préstamos bancarios (Nota 12)	14,582,865	8,020,853
Pago de préstamos bancarios (Nota 12)	(12,226,423)	(3,804,514)
Recursos obtenidos en emisión de Instrumentos de deuda (Nota 13)	2,750,000	-
Pago de Instrumentos de deuda (Nota 13)	(3,527,127)	(2,126,184)
Recursos obtenidos por la colocación de deuda senior (Nota 13)	12,357,914	5,290,504
Dividendos pagados en efectivo (Nota 15)	(749,836)	(582,067)
Pagos por arrendamiento de oficinas (Nota 9)	(61,370)	(50,573)
Recursos obtenidos por emisión de Bono Perpetuo (Nota 15)	-	4,531,330
Flujos de efectivo generado en actividades de financiamiento	11,800,969	11,279,349
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(363,010)	1,778,617
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	4,282,274	2,435,337
Efecto de variación de tipo de cambio en efectivo y equivalentes durante el periodo	(87,934)	68,320
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo (Nota 4)	$ 3,831,330	$ 4,282,274

Lic. Sergio José Camacho Carmona
Director General

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

C.P. Luis Xavier Castro López
Contralor Corporativo

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

Nota 1 - Descripción del negocio:

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias (anteriormente Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada) (Compañía o UNIFIN), se constituyó el 3 de febrero de 1993 de conformidad con las leyes mexicanas. Su domicilio fiscal y principal lugar de operaciones está ubicado en Av. Pdte. Masaryk 111, Col. Polanco III Sección, 11550, en la Ciudad de México.

La última parte controladora de la Compañía pertenece a un grupo de personas físicas que tienen directa o indirectamente el 60% de la tenencia accionaria de la Compañía y el porcentaje restante pertenece al público inversionista.

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

La Compañía no tiene empleados, y todos los servicios legales, contables y administrativos le son prestados por una parte relacionada.

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

En la Asamblea General del 21 de marzo de 2019, los Accionistas decidieron modificar los estatutos de la Compañía cambiando su razón social de S. A. B. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada a S. A. B. de C. V. La Compañía operaba como una institución financiera no regulada o Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada, como lo establece el artículo 87-B de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito (LGOAAC). Derivado de lo anterior la Compañía adoptó las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para preparar su información financiera y las notas relevantes. Este cambio de régimen y Normas contables le dio mayor flexibilidad a la estructura corporativa de la Compañía para continuar con su estrategia de crecimiento y asegurar la comparabilidad de su información financiera para fines de la inversión pública.

Nota 2 - Bases de preparación:

a. Base de preparación:

i. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados fueron preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF o IFRS, por sus siglas en inglés) y con las Interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de NIIF (CINIIF). Los estados financieros consolidados cumplen las NIIF emitidas por el Consejo Internacional de Normas de Información Contable (IASB, por sus siglas en inglés). Los estados financieros consolidados han sido preparados bajo el supuesto de que la Compañía opera como un negocio en marcha.

ii. Transición a las NIIF

Estos son los primeros estados financieros consolidados de la Compañía preparados de acuerdo con las NIIF y se ha aplicado la NIIF 1 "Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera".

Los estados financieros consolidados de la Compañía al 1 de enero y 31 de diciembre 2018, preparados de acuerdo con las NIIF provienen de los estados financieros consolidados que se prepararon de conformidad con los criterios de contabilidad emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (Criterios Contables) aplicables a las Sociedades Financieras de Objetivo Múltiple Reguladas, haciendo los ajustes y las reclasificaciones para reflejar los cambios de presentación, reconocimiento y valoración requeridos por las NIIF.

En particular, los ajustes han sido realizados conforme a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2019 (fecha de término del primer reporte anual), los cuales han sido aplicadas de forma consistente en la preparación del estado de situación financiera consolidado inicial al 1 de enero de 2018 (fecha de transición) y los estados financieros consolidados al y por el año terminado al 31 de diciembre de 2018 (periodo comparativo), a menos que se indique lo contrario.

Las conciliaciones y descripciones de los efectos de la transición de criterios contables a NIIF en los estados situación financiera, de resultado y de flujos de efectivo se explican en la Nota 19.

iii. Autorización de los estados financieros

La emisión de estos estados financieros consolidados y sus notas al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018 y por los años terminados el 31 de diciembre de 2019, fueron autorizados el 24 de abril de 2020 por Sergio José Camacho Carmona, Director General, Sergio Manuel Cancino Rodríguez, Director de Administración y Finanzas, y Luis Xavier Castro López, Contralor Corporativo.

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

iv. Monedas funcional y de reporte

Los estados financieros consolidados se presentan en pesos mexicanos, que es la moneda funcional y de reporte de la Compañía. Todas las cifras han sido redondeadas al millar más cercano, a menos que se especifique lo contrario, lo que genera un redondeo de la unidad final que deriva en diferencias inmateriales.

v. Uso de juicios y estimaciones

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

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

- Juicios

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

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

    Con base en las evaluaciones técnicas realizadas de las características de los contractos 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. Véase Nota 5.

- Incertidumbres en los supuestos y las estimaciones criticas

  Información sobre las incertidumbres en los supuestos y las estimaciones al 31 de diciembre de 2019 y 2018 que conllevan un riesgo significativo de derivar en ajustes materiales a las cifras contables de los activos y pasivos en el siguiente año:

  - Nota 3 (b, iv) y 5 - Estimaciones de deterioro relacionadas con la adopción de la NIIF 9 "Instrumentos financieros".

  - Nota 3 (e, i) y 9 – Superávit por revaluación. Las condiciones en los datos no observables son determinados bajo la mejor estimación realizada por la Compañía basados en los supuestos establecidos por los expertos contratados para tal efecto sobre los datos no observables, así como elementos externos e internos. La Compañía realiza análisis periódicos sobre la valuación del Equipo Marítimo para verificar si existen indicadores de necesidad de revaluación de dichos activos.

b. Costo histórico

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

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

c. Bases de la consolidación

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 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018, en los que la Compañía tiene la siguiente participación:

		% de Participación		
Entidad	Actividad	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018	1 enero de 2018
Unifin Credit, S. A. de C. V. SOFOM, E. N. R. (Unifin Credit)	Factoraje financiero	99.99	99.99	99.99
Unifin Autos, S. A. de C. V. (Unifin Autos)	Compraventa de automóviles	99.99	99.99	99.99
Inversiones Inmobiliarias Industriales, S. A. P. I. de C. V. (Inversiones inmobiliarias)	Arrendamiento Inmobiliario	94.08	94.08	94.08
Fideicomisos de emisión de Certificados Bursátiles (Entidades estructuradas)	Emisión de Certificados	100.00	100.00	100.00

ii. Asociadas

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

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

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

iii. Método de participación

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

iv. Entidades estructuradas

Como se describe en las Notas 3j y 13 ii), la Compañía transfiere ciertos derechos sobre activos financieros a un vehículo de bursatilización (generalmente un fideicomiso), a 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

i. Transacciones y saldos

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

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

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

Nota 3 - Resumen de políticas contables significativas:

A continuación se resumen las políticas de contabilidad más significativas, las cuales han sido aplicadas consistentemente en los años que se presentan, a menos que se especifique lo contrario.

a. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

b. Cuentas y documentos por cobrar

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

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

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

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

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

i. Arrendamientos

Arrendador

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

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

i. 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.

ii. 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.

ii. Factoraje financiero

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

La Compañía considera la probabilidad de incumplimiento en el reconocimiento inicial del activo y determina de forma continua si el riesgo de crédito ha aumentado a lo largo de cada periodo de informe. Para evaluar si el riesgo de crédito ha aumentado de forma considerable, la Compañía compara el riesgo de incumplimiento del activo a la fecha del informe contra el riesgo de incumplimiento a la fecha de reconocimiento inicial. Para esto se considera la información razonable histórica disponible.

La Compañía evalúa la posibilidad de generar un castigo sobre las cuentas por cobrar de factoraje cuando no existe una expectativa razonable para su recuperación. Cuando dichos activos se han castigado, la Compañía continua sus esfuerzos de recuperación para tratar de recuperar las cantidades adeudadas. Cuando se logra la recuperación, las cantidades correspondientes se reconocen en otros ingresos en el estado de resultados.

iii. 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.

iv. Estimación de deterioro de cuentas y documentos por cobrar.

La Compañía considera que existe incumplimiento en un activo financiero cuando:

- El deudor no podrá pagar la totalidad de sus obligaciones de crédito a la Compañía.
- El deudor tiene un atraso de más de 90 días.
- Para fines de factoraje financiero, cuando el deudor tiene más de 60 días de atraso.
- El deudor se haya declarado en concurso mercantil.

La información de entrada utilizada para determinar si se está incumpliendo con un instrumento financiero puede variar a lo largo del tiempo para reflejar los cambios en las circunstancias.

Medición de la Pérdida Crediticia Esperada (PCE o ECL, por sus siglas en inglés)

La información clave para la medición de la ECL sigue los siguientes parámetros:

- Probabilidad de Incumplimiento (PD, por sus siglas inglés),
- Pérdida debido al Incumplimiento (LGD, por sus siglas inglés), y
- Exposición al Incumplimiento (EAD, por sus siglas inglés).

La metodología de pérdida crediticia esperada utiliza información derivada de modelos estadísticos usando datos históricos.

La Compañía estima los parámetros de LGD con base en el historial del índice de recuperación de reclamaciones contra créditos no pagados. El modelo de LGD considera la recuperación de efectivo y de avales. La EAD representa la exposición esperada al momento del incumplimiento de pago.

La EAD de un activo financiero es la cantidad bruta en libros al momento del incumplimiento. Asimismo, la cantidad no dispuesta del activo financiero se considera con base en las cantidades potenciales futuras que se puedan retirar.

En el caso de las cuentas por cobrar de factoraje financiero, se ha aplicado el enfoque simplificado de la NIIF 9 al ser un producto con una vida menor a un año, por lo que el enfoque simplificado recoge los elementos de incumplimiento solo de los 12 meses.

Aumento considerable en el riesgo de crédito

La Compañía evalúa de forma prospectiva las pérdidas crediticias esperadas relacionadas con sus activos financieros registrados a costo amortizado.

La metodología de deterioro aplicada depende de si ha habido un incremento considerable en el riesgo de crédito. Una vez que la Compañía ha clasificado sus activos financieros conforme al riesgo de crédito, estos se evalúan de manera individual o colectiva para identificar señales de deterioro y así reconocer la estimación de deterioro de cuentas y documentos por cobrar por deterioro derivadas del riesgo de crédito.

Al determinar si el riesgo de crédito de un instrumento financiero ha aumentado de forma significativa desde su reconocimiento inicial, la Compañía considera información razonable y sustentable que sea relevante y esté disponible sin mayor costo o esfuerzo, incluyendo la información cuantitativa y cualitativa. Como apoyo adicional, la Compañía supone que un aumento considerable en el riesgo de crédito ocurre a más tardar cuando un activo presenta un incumplimiento de pago de más de 30 días.

El modelo de pérdidas crediticias esperadas se basa en cambios en la calidad de crédito a partir del reconocimiento inicial y considera las siguientes fases:

Etapa	Definición	Base de reconocimiento de la estimación de deterioro de cuentas y documentos por cobrar
Etapa 1	Esta fase incluye los créditos que no han tenido un aumento significativo en el riesgo de crédito.	Pérdidas esperadas a 12 meses. Cuando el plazo del crédito es menor a 12 meses, la pérdida esperada se mide de acuerdo con su plazo.
Etapa 2	Esta fase incluye los créditos que han sufrido un incremento considerable en el riesgo de crédito pero para los cuales no hay evidencia objetiva de deterioro. La utilidad por intereses se sigue calculando sobre el valor en libros bruto del activo.	Pérdidas esperadas a lo largo de la vida remanente de la operación.
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 doce 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.

c. Determinación del valor razonable

Diferentes políticas contables y revelaciones de la Compañía exigen la determinación de los valores razonables de activos y pasivos financieros y no financieros.

La Compañía ha establecido un marco de control para la determinación de valores razonables.

Lo anterior incluye a un equipo encargado de supervisar todas las determinaciones significativas de valor razonable, el cual reporta directamente al Director General de Administración y Finanzas.

El equipo de valuación revisa periódicamente los datos de entrada no observables significativos y los ajustes por valuación. Para la determinación del valor razonable, se utiliza la información proporcionada por terceros, como lo son proveedores de precios e indicadores de mercado para respaldar la conclusión de que dichas valuaciones cumplen los requisitos de las NIIF, incluyendo el nivel de jerarquía del valor razonable en el que se deberían clasificar los instrumentos financieros.

Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía utiliza los datos de mercado observables en la medida de lo posible. Los valores razonables se clasifican en diferentes niveles de la jerarquía del valor razonable con base en los datos de entrada usados en las técnicas de valuación, como se muestra a continuación:

- Nivel 1: precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para instrumentos financieros idénticos.

- Nivel 2: datos de entrada distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para el activo o pasivo, ya sea de manera directa (esto es, como precios) o indirecta (esto es, derivados de los precios).

- Nivel 3: datos de entrada sobre el activo o pasivo no basados en datos observables de mercado, es decir, datos no observables.

Si los datos de entrada utilizados para determinar el valor razonable de un activo o pasivo caen dentro niveles diferentes de la jerarquía del valor razonable, la determinación del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía del valor razonable para el nivel más bajo de los datos de entrada que sean significativos para la determinación total.

Las siguientes notas incluyen más información sobre los supuestos realizados en la determinación de valores razonables:

- Nota 3 (d) Instrumentos financieros derivados
- Nota 3 (e, i) Inmuebles, mobiliario y equipo – Equipo Marítimo

d. Instrumentos financieros derivados (IFD)

Los IFD se reconocen inicialmente a valor razonable a la fecha en que se subscribe el contrato de IFD y posteriormente se revalúan a su valor razonable al final del periodo que se reporta. La contabilización de cambios posteriores en valor razonable depende de si los IFD se designa como instrumento de cobertura, y de ser así, de la naturaleza de la partida que se cubre.

La Compañía designa IFD con el fin de cubrir un riesgo específico asociado a los flujos de efectivo derivados de activos y pasivos reconocidos y de transacciones previstas altamente probables (cobertura de flujo de efectivo).

Los IFD se presentan de forma compensada en el estado de situación financiera consolidado solo cuando se tiene el derecho legalmente exigible de compensar los importes reconocidos y existe la intención de liquidarlos sobre bases netas o de realizar el activo y pagar el pasivo simultáneamente. Estos se presentan como activos o pasivos circulantes en la medida en que se espere que se liquiden dentro de los 12 meses posterior a la fecha de presentación o bien en el largo plazo en caso de la liquidación sea posterior a 12 meses.

La Compañía documenta al inicio de la cobertura todas las relaciones entre los instrumentos de cobertura y las partidas cubiertas, así como el objetivo de administración de riesgos y la estrategia para llevar a cabo diversas operaciones de cobertura. También documenta, tanto al inicio de la cobertura como de manera continua, la evaluación para determinar si los IFD que se utilizan en las operaciones de cobertura han sido y seguirán siendo altamente efectivos para compensar los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de las partidas cubiertas.

Los movimientos de la reserva de cobertura en el capital contable se muestran en la Nota 6. El valor razonable total de los IFD de cobertura se clasifica como un activo o pasivo no circulante si el vencimiento restante de la partida cubierta es mayor a 12 meses y, como activo o pasivo circulante, si el vencimiento de la partida cubierta es menor a 12 meses.

El valor razonable de los IFD utilizados con fines de cobertura se revela en la Nota 6 "*Contabilidad de coberturas*".

La porción efectiva de los cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como cobertura de flujo de efectivo se reconoce en el capital contable. La utilidad o pérdida asociada a la porción no efectiva se reconoce de inmediato en resultados en "Gastos por intereses".

Las cantidades acumuladas en el capital contable se reclasifican a resultados en los periodos en los que la partida cubierta afecta dichos resultados. Cuando un instrumento de cobertura expira o se vende, o cuando una cobertura ya no cumple con 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 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018, la Compañía no posee derivados implícitos que requieran ser apartados del contrato principal y registrados de forma separada en cumplimiento con la NIIF 9.

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
Mejores a inmuebles arrendados	5
Equipo de transporte	5
Equipo de cómputo	5
Mobiliario y equipo de oficina	5
Otros	5

Los gastos de depreciación se reconocen en el estado de resultados en los periodos en los que se incurren.

Los valores residuales y vidas útiles de los activos se revisan y ajustan, de ser necesario, en la fecha de cierre de cada año. Cuando el valor en libros de un activo excede a su valor recuperable estimado, se reconoce una pérdida por deterioro para reducir el valor en libros a su valor recuperable.

Para los activos en arrendamiento, el valor residual, la vida útil y el método de depreciación se revisan cuando la operación de arrendamiento ha concluido y los activos son regresados a la Compañía. En ese momento, el método de depreciación se ajusta dentro de las políticas internas, y se da el mismo tratamiento que a cualquier otro activo de la Compañía, como se describe en el párrafo anterior.

Las partidas de inmuebles, mobiliario y equipo se cancelan cuando el activo se vende o cuando no se espera recibir beneficios económicos futuros derivados del uso continuo del activo.

El importe en libros de inmuebles, mobiliario y equipo se reduce inmediatamente a su valor recuperable si el valor en libros del activo es mayor que su importe recuperable estimado.

Las utilidades y las pérdidas de las disposiciones de activos se determinan comparando el valor razonable de la contraprestación recibida contra el valor en libros. Estas se incluyen en "Otros gastos (productos)" en el estado de resultados.

f. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión representan una nave industrial que se arrienda a un tercero y un terreno que se mantiene con el interés de arrendarlo, generar plusvalía o ambas. Las propiedades de inversión son medidas inicialmente al costo, incluyendo los costos de transacción y, cuando es aplicable, los costos financieros.

Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su costo. Los desembolsos posteriores se capitalizan al valor en libros del activo solo cuando es probable que los beneficios económicos asociados con los gastos fluyan a la Compañía y el costo del elemento pueda determinarse de forma fidedigna. El resto de las reparaciones y los gastos de mantenimiento se cargan a gasto cuando se incurren. Cuando parte de una inversión se sustituye, el valor en libros de la parte reemplazada se da de baja.

Las propiedades de inversión se dan de baja en el momento de su disposición o cuando quedan permanentemente retiradas de su uso y no se espera que sigan generando beneficios económicos futuros.

La vida útil estimada de la nave industrial es de 10 años.

g. Activos no circulantes mantenidos para su venta

Los activos no circulantes que se clasifican como mantenidos para la venta son aquellos que su valor en libros pretende ser recuperado mediante la venta y donde la venta es considerada altamente probable. Son expresados al valor menor entre el valor en libros y su valor razonable menos los costos de venta. Actualmente este rubro está representado por inmuebles y equipo de transporte que han resultado de hacer efectivas las garantías de los financiamientos otorgados.

Se reconoce una pérdida por deterioro por cualquier reducción inicial o posterior del activo al valor razonable menos los costos de venta. Se reconoce una ganancia para cualquier incremento subsecuente en el valor razonable menos los costos de venta de un activo, pero que no excede cualquier pérdida por deterioro acumulada previamente reconocida. Una ganancia o pérdida no reconocida previamente en la fecha de venta del activo no circulante se reconoce en la fecha de baja.

Los activos no circulantes no se deprecian mientras se clasifican como mantenidos para la venta.

h. Activos intangibles

i. Activos intangibles (Software desarrollado internamente)

Los costos asociados al mantenimiento de programas de software se reconocen como gastos conforme se incurren. Los costos de desarrollo directamente atribuibles al diseño y las pruebas de productos de software únicos e identificables controlados por la Compañía se reconocen como activos intangibles cuando se cumplen los siguientes criterios:

- Es técnicamente posible completar el software para que esté en condiciones de uso.
- La administración pretende completar el software y usarlo o venderlo.
- Existe la posibilidad de usar o vender el software.
- Se puede demostrar la forma en que el software generará beneficios económicos futuros probables.
- Existen adecuados recursos técnicos, financieros y de otro tipo para completar el desarrollo y poner en uso o vender el software.
- Los gastos atribuibles al software durante su desarrollo pueden ser medidos con fiabilidad.

Los costos de desarrollo capitalizados se reconocen como activos intangibles y se amortizan desde el momento en que el activo está listo para su uso utilizando el método de línea recta.

i. Deterioro de activos no financieros

Los activos no financieros se someten a pruebas de deterioro cuando eventos o cambios en circunstancias indiquen que el valor en libros puede no ser recuperado. Se reconoce una pérdida por deterioro por el valor en libros del activo que exceda su valor recuperable. El valor recuperable es el mayor entre el valor razonable de un activo menos sus costos de disposición y su valor en uso. Para efectos de evaluar el deterioro, los activos se agrupan en los niveles más bajos para los que existan flujos de efectivos identificables por separado, que son en gran medida independientes de los flujos de efectivo de otros activos o la Compañía de activos (unidades generadoras de efectivo). Los activos no financieros deteriorados se revisan para determinar la posible reversión del deterioro al final de cada periodo de reporte.

j. Otros activos

Los pagos anticipados y los anticipos a proveedores que se registran bajo otros activos representan gastos efectuados por la Compañía en donde no han sido transferidos los beneficios y riesgos inherentes a los bienes que se está por adquirir o a los servicios que se está por recibir. Los pagos anticipados y anticipos a proveedores se registran a su costo y se presentan en el estado de situación financiera consolidado como otros activos, dependiendo del rubro de la partida de destino. Los pagos anticipados y anticipos a proveedores denominados en moneda extranjera se reconocen al tipo de cambio de la fecha

de la transacción. Una vez recibidos los bienes y/o servicios relativos a los pagos anticipados y anticipos a proveedores, estos deben reconocerse como un activo o como un gasto en el estado de resultados del periodo, según sea la naturaleza respectiva.

Los otros activos se presentan a corto plazo cuando se recuperan en menos de 12 meses y a largo plazo si se recuperan posterior a 12 meses.

k. Pasivos financieros

Los pasivos financieros incluyen los Préstamos bancarios, Instrumentos de deuda y la Deuda senior, los cuales se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de transacción incurridos. Se miden posteriormente al costo amortizado. Cualquier diferencia entre el rendimiento (neto de costos de operación) y la cantidad redimida se reconoce en resultados a lo largo del periodo del préstamo usando el método de la tasa de interés efectiva. Las comisiones pagadas para la apertura de los financiamientos se reconocen como costos de operación del préstamo en la medida en que sea probable que se retire una parte o todo el monto del préstamo. En ese caso, la comisión se difiere hasta que se haga el retiro. En la medida en que no exista evidencia de la probabilidad de que parte o toda la línea de crédito sea retirada, la comisión se capitaliza como un pago anticipado de deuda y se amortiza a lo largo del periodo de la línea de crédito.

Los instrumentos de deuda a través de una estructura bursátil, representan la transacción por medio de la cual ciertos activos son transferidos a un vehículo creado para ese fin (generalmente un fideicomiso), con la finalidad de que este último emita pasivos bursátiles para ser colocados entre el gran público inversionista.

Los instrumentos de deuda a través de una estructura privada, representan la transacción por medio de la cual ciertos derechos de cobranza se ceden a un Fideicomiso en calidad de capital fideicomitido, 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 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 2019, 31 de diciembre de 2018 y 1 de enero de 2018 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 prima neta en colocación de acciones representa el excedente entre el pago por las acciones suscritas y el valor nominal de $3.1250 por acción a la fecha de suscripción.

o. Otros Resultados Integrales (ORI)

El resultado integral está compuesto por la utilidad neta, los efectos de valuación de los IFD, el superávit por revaluación de activos y el ISR diferido asociado a estas partidas, que se refleja en el capital contable y no constituye aportaciones, reducciones y distribuciones de capital.

p. Ingresos y costos

Los ingresos incluyen los intereses generados por las Cuentas por cobrar de arrendamientos, factoraje, préstamos para autos, los cambios en el valor razonable de activos financieros y las ganancias netas por tipos de cambio, los cuales se reconocen directamente en resultados.

Los intereses de otros créditos corresponden a los intereses de contratos de crédito simple.

Los ingresos por intereses se reconocen en resultados conforme se devengan, utilizando el método de tasa de interés efectiva.

Los otros beneficios por arrendamiento incluyen los ingresos relacionados por el financiamiento de seguros a los clientes, mediante el cobro de cuotas no relacionadas directamente con el contrato de arrendamiento.

Los ingresos por intereses derivados de las inversiones en depósitos de corto plazo son reconocidos en el rubro de "intereses por inversiones y comisiones".

Los costos incluyen gastos por intereses sobre préstamos bancarios, instrumentos de deuda y deuda senior, así como cambios en el valor razonable de activos financieros, y pérdidas por deterioro de activos financieros, y se reconocen directamente en resultados.

Los costos incrementales asociados directamente a la adquisición o creación de un pasivo financiero se reconocen en resultados utilizando el método de tasa de interés efectiva.

q. Dividendos

El importe de los dividendos reconocidos como distribuciones a los accionistas en el periodo y el importe por acción relacionado se presenta en el estado de cambios en el capital contable o la Nota 15.

r. Utilidad básica por acción

La utilidad por acción básica se calcula dividiendo:

- La utilidad atribuible a la participación controladora de la Compañía, excluyendo cualquier gasto de administración de acciones distintas a las acciones ordinarias.

- entre el promedio ponderado de acciones comunes en circulación en el periodo contable.

s. Utilidad diluida por acción

La Compañía no tiene ningún instrumento que pueda diluir la utilidad por acción.

Nota 4 - Efectivo y equivalentes de efectivo:

Para fines de los estados consolidados de flujos de efectivo, el efectivo y equivalentes de efectivo incluyen efectivo, bancos y depósitos a corto plazo. El efectivo y equivalentes de efectivo al final de ejercicio que se muestra en el estado de flujos de efectivo puede conciliarse contra las partidas asociadas en el estado consolidado de situación financiera, como se muestra en la página siguiente.

	Moneda local			Moneda extranjera valorizada a pesos			Total		
	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018	1 de enero de 2018	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018	1 de enero de 2018	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018	1 de enero de 2018
Efectivo	$ -	$ -	$ 23,583	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ 23,583
Bancos del país y extranjeros	98,661	91,373	191,702	127,236	200,577	184,484	225,897	291,950	376,186
Depósitos de corto plazo	3,507,869	3,205,495	1,048,798	97,564	784,829	986,770	3,605,433	3,990,324	2,035,568
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	$3,606,530	$3,296,868	$1,264,083	$224,800	$985,406	$1,171,254	$3,831,330	$4,282,274	$2,435,337

Los saldos de bancos en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018 corresponden a Dls.11,911, Dls.50,131 y Dls.59,347, respectivamente, convertidos al tipo de cambio de $18.8727, $19.6566 y $19.7354, 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 6.79, 7.45 y 6.91% por los años al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de, 2018, respectivamente.

Nota 5 - Cuentas y documentos por cobrar:

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018 las cuentas y documentos por cobrar se clasifican como sigue:

	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018	1 de enero de 2018
Cuenta y documentos por cobrar de corto plazo			
Arrendamiento	$16,478,851	$ 12,990,041	$ 9,821,062
Factoraje financiero	3,255,748	2,864,023	2,538,801
Créditos al consumo para autos	36,383	41,830	58,245
Créditos comerciales para autos	1,114,669	823,309	770,623
Otros créditos	7,229,593	2,758,869	2,626,200
Subtotal	28,115,244	19,478,072	15,814,931
Estimación de cuentas y documentos por cobrar	317,765	290,247	239,719
Subtotal a corto plazo	27,797,479	19,187,825	15,575,212
Cuentas y documentos por cobrar de largo plazo			
Arrendamiento	26,503,369	23,168,172	17,221,318
Créditos al consumo para autos	35,785	52,450	70,715
Créditos comerciales para autos	1,708,210	962,980	909,539
Otros créditos	2,248,492	1,486,879	1,384,701
Subtotal	30,495,856	25,670,481	19,586,273
Estimación de cuentas y documentos por cobrar	982,475	662,277	385,033
Subtotal a largo plazo	29,513,381	25,008,204	19,201,240
Total de cuentas y documentos por cobrar, neto	$57,310,860	$44,196,029	$ 34,776,452

A continuación se muestra un desglose de los saldos de las cuentas y documentos por cobrar y su estimación por etapas:

Arrendamiento:

	31 de diciembre de 2019			31 de diciembre de 2018			1 de enero de 2018		
Etapa	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	Saldo	Estimación de cuentas y documentos por cobrar	% Estimación de cuentas y documentos por cobrar
1	$36,495,271	$ 151,013	0.41%	$29,555,975	$213,270	0.72%	$23,527,497	$176,951	0.75%
2	4,541,116	321,751	7.09%	5,412,046	245,107	4.53%	2,761,122	203,879	7.38%
3	1,945,833	620,540	31.89%	1,190,192	313,206	26.32%	753,761	175,173	23.24%
	$42,982,220	$1,093,304		$36,158,213	$771,583		$27,042,380	$556,003	

Factoraje financiero

	31 de diciembre de 2019			31 de diciembre de 2018			1 de enero de 2018		
Etapa	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	Saldo	Estimación de cuentas y documentos por cobrar	% Estimación de cuentas documentos por cobrar
Sin atraso	$3,160,247	$ 65,433	2.07%	$ 2,716,262	$ 24,837	0.91%	$2,512,451	$25,726	1.02%
Con atraso	95,501	35,181	36.84%	147,761	92,720	62.75%	26,350	2,440	9.26%
	$3,255,748	$100,614		$ 2,864,023	$117,557		$2,538,801	$28,166	

Créditos comerciales para autos

	31 de diciembre de 2019			31 de diciembre de 2018			1 de enero de 2018		
Etapa	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	Saldo	Estimación de cuentas y documentos por cobrar	% Estimación de cuentas y documentos por cobrar
1	$2,727,746	$ 2,375	0.09%	$1,735,325	$ 9,623	0.55%	$1,670,272	$4,115	0.25%
2	41,346	10,786	26.09%	24,738	3,484	14.08%	6,829	1,253	18.35%
3	53,787	53,781	99.99%	26,226	5,960	22.73%	3,061	702	22.93%
	$2,822,879	$66,942		$1,786,289	$19,067		$1,680,162	$6,070	

Créditos al consumo para autos

	31 de diciembre de 2019			31 de diciembre de 2018			1 de enero de 2018		
Etapa	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	Saldo	Estimación de cuentas y documentos por cobrar	% Estimación de cuentas y documentos por cobrar
1	$63,712	$ 367	0.58%	$86,044	$ 435	0.51%	$120,816	$ 725	0.60%
2	585	49	8.38%	519	46	8.86%	1,970	168	8.53%
3	7,871	6,126	77.83%	7,717	1,754	22.73%	6,174	1,418	22.97%
	$72,168	$6,542		$94,280	$2,235		$128,960	$2,311	

Otros créditos

	31 de diciembre de 2019			31 de diciembre de 2018			1 de enero de 2018		
Etapa	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	Saldo	Estimación de cuentas y documentos por cobrar	% Estimación de cuentas y documentos por cobrar
1	$ 9,478,085	$ 32,838	0.35%	$ 4,245,748	$ 42,082	0.99%	$ 4,010,901	$ 32,202	0.80%

Estimación de deterioro de cuentas y documentos por cobrar

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018, los movimientos en la estimación reconocida en el estado consolidado de situación financiera para deterioro de las cuentas y documentos por cobrar son los que se muestran a continuación:

Arrendamiento

	Estimación para deterioro			
	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	Total
Al 1 de enero de 2018	$ 176,951	$ 203,879	$ 175,173	$ 556,003
Remedición de activos financieros que permanecen en la misma etapa	(30,733)	(17,262)	(554)	(48,549)
De la etapa 1 a la etapa 2	(102,887)	102,887	-	-
De la etapa 1 a la etapa 3	(115,626)	-	115,626	-
De la etapa 2 a la etapa 1	3,142	(3,142)	-	-
De la etapa 2 a la etapa 3	-	(168,493)	168,493	-
De la etapa 3 a la etapa 1	3,761	-	(3,761)	-
De la etapa 3 a la etapa 2	-	8,991	(8,991)	-
Activos financieros otorgados durante el periodo	114,689	107,854	23,860	246,403
Remedición de activos financieros que cambiaron de etapa en el periodo	186,314	27,773	(106,822)	107,265
Activos financieros cancelados en el periodo	(22,341)	(17,380)	(49,818)	(89,539)
Al 31 de diciembre de 2018	$ 213,270	$ 245,107	$ 313,206	$ 771,583
Remedición de activos financieros que permanecen en la misma etapa	($ 61,634)	$ 9,198	$ 364,266	$ 311,830
De la etapa 1 a la etapa 2	(127,604)	127,604	-	-
De la etapa 1 a la etapa 3	(43,161)	-	43,161	-
De la etapa 2 a la etapa 1	5,755	(5,755)	-	-
De la etapa 2 a la etapa 3	-	(76,969)	76,969	-
De la etapa 3 a la etapa 1	333	-	(333)	-
De la etapa 3 a la etapa 2	-	52,551	(52,551)	-
Activos financieros otorgados durante el periodo	82,252	63,481	51,971	197,704
Remedición de activos financieros que cambiaron de etapa en el periodo	146,792	5,936	(91,975)	60,753
Activos financieros cancelados en el periodo	(64,990)	(99,402)	(84,174)	(248,566)
Al 31 de diciembre de 2019	$ 151,013	$ 321,751	$ 620,540	$ 1,093,304

Factoraje

	1 de enero 2018	Movimiento	31 de diciembre 2018	Movimiento	31 de diciembre 2019
Sin atraso	$ 25,726	($ 889)	$ 24,837	$ 40,596	$ 65,433
Con atraso	2,440	90,280	92,720	(57,539)	35,181
	$ 28,166	$ 89,391	$ 117,557	($ 16,943)	$ 100,614

Créditos comerciales para autos

	Estimación para Deterioro			
	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	Total
Al 1 de enero de 2018	$ 4,115	$ 1,253	$ 702	$ 6,070
Remedición de activos financieros que permanecen en la misma etapa	365	(111)	113	367
De la etapa 1 a la etapa 2	(656)	656	-	-
De la etapa 1 a la etapa 3	(4,791)	-	4,791	-
De la etapa 2 a la etapa 1	12	(12)	-	-
De la etapa 2 a la etapa 3	-	(683)	683	-
De la etapa 3 a la etapa 1	-	-	-	-
De la etapa 3 a la etapa 2	-	-	-	-
Activos financieros otorgados durante el periodo	5,549	2,621	80	8,250
Remedición de activos financieros que cambiaron de etapa en el periodo	5,246	(82)	-	5,164
Activos financieros cancelados en el periodo	(217)	(158)	(409)	(784)
Al 31 de diciembre de 2018	$ 9,623	$ 3,484	$ 5,960	$ 19,067
Remedición de activos financieros que permanecen en la misma etapa	($ 5,712)	$ 181	$ 14,866	$ 9,335
De la etapa 1 a la etapa 2	(9,300)	9,300	-	-
De la etapa 1 a la etapa 3	(30,820)	-	30,820	-
De la etapa 2 a la etapa 1	7	(7)	-	-
De la etapa 2 a la etapa 3	-	(2,113)	2,113	-
De la etapa 3 a la etapa 1	-	-	-	-
De la etapa 3 a la etapa 2	-	-	-	-
Activos financieros otorgados durante el periodo	989	455	1,752	3,196
Remedición de activos financieros que cambiaron de etapa en el periodo	38,119	1,580	(660)	39,039
Activos financieros cancelados en el periodo	(531)	(2,094)	(1,070)	(3,695)
Al 31 de diciembre de 2019	$ 2,375	$ 10,786	$ 53,781	$ 66,942

Créditos de consumo para autos

	Estimación para Deterioro			
	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	Total
Al 1 de enero de 2018	$ 725	$ 168	$ 1,418	$ 2,311
Remedición de activos financieros que permanecen en la misma etapa	(256)	-	(30)	(286)
De la etapa 1 a la etapa 2	(46)	46	-	-
De la etapa 1 a la etapa 3	(726)	-	726	-
De la etapa 2 a la etapa 1	1	(1)	-	-
De la etapa 2 a la etapa 3	-	(216)	216	-
De la etapa 3 a la etapa 1	5	-	(6)	(1)
De la etapa 3 a la etapa 2	-	-	-	-
Activos financieros otorgados durante el periodo	138	-	-	138
Remedición de activos financieros que cambiaron de etapa en el periodo	673	58	(96)	635
Activos financieros cancelados en el periodo	(79)	(9)	(474)	(562)
Al 31 de diciembre de 2018	$ 435	$ 46	$ 1,754	$ 2,235
Remedición de activos financieros que permanecen en la misma etapa	($ 216)	($ 12)	$ 3,978	$ 3,750
De la etapa 1 a la etapa 2	(46)	46	-	-
De la etapa 1 a la etapa 3	(739)	-	739	-
De la etapa 2 a la etapa 1	-	-	-	-
De la etapa 2 a la etapa 3	-	(17)	17	-
De la etapa 3 a la etapa 1	-	-	-	-
De la etapa 3 a la etapa 2	-	-	-	-
Activos financieros otorgados durante el periodo	224	1	70	295
Remedición de activos financieros que cambiaron de etapa en el periodo	766	3	(1)	768
Activos financieros cancelados en el periodo	(57)	(18)	(431)	(506)
Al 31 de diciembre de 2019	$ 367	$ 49	$ 6,126	$ 6,542

Crédito simple

	1 de enero 2018	Movimiento	31 de diciembre 2018	Movimiento	31 de diciembre 2019
Etapa 1	$32,202	($ 9,880)	$42,082	$ 9,244	$32,838

Los movimientos relacionados con la estimación de cuentas y documentos por cobrar se analizan como sigue:

Saldo al 1 de enero 2018:	$ 624,752
(+) Incrementos en la reserva	327,772
Saldo al 31 de diciembre 2018:	952,524
(+) Incrementos en la reserva	427,679
(-) Aplicaciones	(79,963)
Saldo al 31 de diciembre 2019:	$ 1,300,240

Cuentas y documentos por cobrar de arrendamiento

La integración de las cuentas y documentos por cobrar de arrendamiento al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018, es la siguiente:

	Pagos mínimos	Valor residual	Ingreso financiero por acumular	Cuentas por cobrar de arrendamiento
31 de diciembre de 2019	$46,406,953	$11,352,830	($14,777,563)	$ 42,982,220
31 de diciembre de 2018	$36,251,315	$11,239,154	($ 11,332,256)	$ 36,158,213
1 de enero de 2018	$26,860,443	$ 9,103,714	($ 8,921,776)	$27,042,380

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018, las cuentas y documentos por cobrar de los arrendamientos otorgados respaldan los créditos recibidos de instituciones bancarias y los pasivos bursátiles.

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:

	Valor de los pagos mínimos futuros		
	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018	1 de enero de 2018
2018	$ -	$ -	$ 14,390,655
2019	-	18,317,264	9,016,719
2020	24,567,880	12,475,761	7,645,486
2021	14,735,111	9,365,364	4,041,766
2022 en adelante	11,634,624	4,105,194	869,530
2023 en adelante	5,429,867	3,226,887	-
2024 en adelante	1,392,301	-	-
	$57,759,783	$47,490,470	$ 35,964,156

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 con los requisitos de las NIIF, incluyendo el nivel de jerarquía del valor razonable en el que se deberían clasificar los instrumentos financieros.

La metodología para la generación del valor razonable de las cuentas y documentos por cobrar es el descuento de flujos de efectivo futuros considerando las tasas antes mencionadas sobre productos similares.

Los valores de entrada utilizados para la determinación del valor razonable incluyen:

- Tasas de interés aplicables
- Sobretasas
- Periodos de pago de interés

A continuación se muestra la medición de las cuentas y documentos por cobrar a valor razonable comparada con la valuación a costo amortizado:

31 de diciembre de 2019	Costo amortizado	Valor razonable	Por encima (Por debajo)
Arrendamiento	$ 42,982,220	$ 41,794,350	($ 1,187,870)
Factoraje financiero	3,255,748	3,330,153	74,405
Créditos al consumo para autos	72,168	71,857	(311)
Créditos comerciales para autos	2,822,879	2,851,010	28,131
Otros créditos	9,478,085	9,507,715	29,630
Total	$ 58,611,100	$ 57,555,085	($ 1,056,015)

31 de diciembre 2018	Costo amortizado	Valor razonable	Por encima (Por debajo)
Arrendamiento	$ 36,158,213	$ 36,959,678	$ 801,465
Factoraje financiero	2,864,023	2,981,580	117,557
Créditos al consumo para autos	94,280	93,884	(396)
Créditos comerciales para autos	1,786,289	1,823,275	36,986
Otros créditos	4,245,748	4,287,830	42,082
Total	$ 45,148,553	$ 46,146,247	$ 997,694

1 de enero de 2018	Costo amortizado	Valor razonable	Por encima (Por debajo)
Arrendamiento	$ 27,042,380	$ 27,472,004	$ 429,624
Factoraje financiero	2,538,801	2,566,967	28,166
Créditos al consumo para autos	128,960	128,899	(61)
Créditos comerciales para autos	1,680,162	1,684,149	3,987
Otros créditos	4,010,901	4,043,102	32,201
Total	$ 35,401,204	$ 35,895,121	$ 493,917

Nota 6 - Administración de riesgos

Esta nota explica la exposición de la Compañía a los riesgos financieros y cómo estos riesgos podrían afectar su desempeño financiero futuro.

Riesgo	Riesgo proveniente de	Medición	Administración
Riesgo de mercado - tipo de cambio	• Futuras transacciones comerciales. • Activos y pasivos financieros reconocidos en moneda extranjera (Dls.) dólares americanos.	• Análisis de sensibilidad. • Monitoreo de liquidez.	• Swaps de divisas (CCS) y contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD).
Riesgo de mercado - tasa de interés	• Deuda a largo plazo con tasas variables.	• Análisis de sensibilidad. • Monitoreo de liquidez.	• Swaps de tasa de interés (IRS). • Opciones de tasas de interés (CAP).
Riesgo de crédito (ver Nota 5)	• Cuentas y documentos por cobrar, neto.	• Análisis de vencimientos. • Determinación de estimaciones crediticias.	• Diversificación de límites de crédito y cuentas y documentos por cobrar.
Riesgo de liquidez	• Préstamos y otros pasivos.	• Pronósticos de flujos de efectivo actualizables.	• 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 de UNIFIN como tesorería, administración de cartera, contraloría y control interno a través de las políticas aprobadas por el Consejo de Administración. Dicha Dirección ha creado el Comité de gestión de riesgos, el cual es responsable por el desarrollo y el monitoreo de las políticas de gestión de riesgos de la Compañía. Este comité informa regularmente al Consejo de Administración acerca de sus actividades.

La Compañía identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha cooperación con sus unidades de gestión. Las políticas de gestión de riesgo de la Compañía son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la Compañía, fijar límites y controles de riesgo adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de estos límites. Se revisan regularmente las políticas y los sistemas de gestión de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades de la Compañía. La Compañía, a través de sus normas y procedimientos de gestión, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el que todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

El Comité de Auditoría de la Compañía supervisa la manera en que la Administración monitorea el cumplimiento de las políticas y los procedimientos de gestión de riesgos y revisar si el marco de gestión de riesgo es apropiado respecto de los riesgos enfrentados por UNIFIN. Este comité es asistido por auditoría interna en su rol de supervisión. Auditoría interna realiza revisiones regulares de los controles y procedimientos de gestión de riesgo, cuyos resultados son reportados al Comité de Auditoría.

El Consejo de Administración ha emitido políticas generales relativas a la administración de riesgos financieros, así como políticas sobre riesgos específicos, como: el riesgo cambiario, el riesgo de tasa de interés, el riesgo de crédito, el uso de instrumentos financieros derivados y la inversión de excedentes de liquidez.

La Compañía aplica su política de coberturas para mitigar los riesgos asociados a tipo de cambio y tasa de interés generados por los instrumentos de deuda y deuda senior emitidos, así como los préstamos bancarios adquiridos .

a) IFD

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018 los IFD son los siguientes:

	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018	1 de enero de 2018
Activo circulante			
Swaps de divisas (CCS) - cobertura de flujos de efectivo	$ -	$ -	$ 6,039
Opciones de tasas de interés (CAP) - cobertura de flujos de efectivo	1,157	52,205	33,608
Swaps de tasas de interés (IRS) - cobertura económica	65,019	37,978	43,076
Total en activo circulante	66,176	90,183	82,723
Activo no circulante			
Swaps de divisas (CCS) - cobertura de flujos de efectivo	1,825,098	3,017,655	4,150,215
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD) - cobertura de flujo de efectivo	2,879,107	1,523,165	-
Opciones de tasas de interés (CAP) - cobertura de los flujos de efectivo	1,052	25,684	35,898
Swaps de divisas (CCS) - cobertura económica	-	136,319	-
Swaps de tasas de interés (IRS) - cobertura económica	204,409	58,552	114,374
Total en activo no circulante	4,909,667	4,761,375	4,300,487
Total en activo	$ 4,975,842	$ 4,851,558	$ 4,383,210
Pasivo a corto plazo			
Swaps de divisas (CCS) - cobertura de flujos de efectivo	$ 1,207,479	$ 4,003	$ -
Contrato de opciones en moneda extranjera (CSPRD) - coberturas de flujos de efectivo	5,304	-	-
Swaps de divisas (CCS) - cobertura económica	73,708	520	-
Swaps de tasas de interés (IRS) - cobertura económica	43,830	-	-
Total en pasivo a corto plazo	1,330,321	4,523	-
Pasivos a largo plazo			
Swaps de divisas (CCS) - cobertura de flujos de efectivo	1,403,439	-	-
Swaps de divisas (CCS) - cobertura económica	63,787	-	-
Swaps de tasas de interés (IRS) - cobertura económica	178,762	-	-
Total en pasivo a largo plazo	1,645,988	-	-
Total en pasivo	$ 2,976,309	$ 4,523	$ -
Posición neta	$ 1,999,533	$ 4,847,035	$ 4,383,210

Valor razonable de IFD

A continuación se presentan los valores razonables de los instrumentos financieros derivados, por nivel de jerarquía así como algunas características para la generación de la medición:

	31/12/2019 Nivel 2	31/12/218 Nivel 2	1/01/2018 Nivel 2
Activos financieros:			
Instrumentos financieros derivados	4,975,842	4,851,558	4,383,210
Pasivos financieros:			
Instrumentos financieros derivados	2,976,309	4,253	-

Aspectos utilizados para la determinación del valor razonable:

- Para la medición del valor razonable se utiliza la siguiente metodología:
  - Swaps
    1. El valor razonable se determina con la metodología estándar de mercado a través del descuento de flujos, considerando las tasas aplicables a cada período 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 período.
  - Opciones
    1. El valor razonable se determina con base en metodología estándar a través del modelo de Black Scholes.
- Los datos de entrada utilizados para la determinación del valor razonable incluyen:
  - Curvas nominales libres de riesgo
  - Curva de Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio
  - Curva Basis Swaps
  - Curvas LIBOR
  - Volatilidades observadas

Operaciones contratadas

Las operaciones contratadas durante el ejercicio 2019 y que se mantienen vigentes al cierre de ese mismo año, son las siguientes:

Tipo de derivado	Nocional en millones de dólares ("mdd")	Inicio	Vencimiento	Subyacente
Swaps de divisas (CCS)	75mdd	jul 2019	ene 2028	Tipo de cambio
Swaps de divisas (CCS)	75mdd	jul 2019	ene 2028	Tipo de cambio
Swaps de divisas (CCS)	150mdd	jul 2019	ene 2028	Tipo de cambio
Swaps de divisas (CCS)	150mdd	jul 2019	ene 2028	Tipo de cambio
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	75mdd	jul 2019	ene 2028	Tipo de cambio
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	75mdd	jul 2019	ene 2028	Tipo de cambio
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	150mdd	jul 2019	ene 2028	Tipo de cambio
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	150mdd	jul 2019	ene 2028	Tipo de cambio
Swaps de divisas (CCS)	60.63mdd	jul 2019	jun 2022	Tipo de cambio
Swaps de divisas (CCS)	100mdd	jul 2019	jun 2022	Tipo de cambio
Swaps de divisas (CCS)	60mdd	jul 2019	jun 2022	Tipo de cambio
Swaps de divisas (CCS)	70mdd	ago 2019	ago 2022	Tipo de cambio
Swaps de divisas (CCS)	50mdd	ago 2019	ago 2022	Tipo de cambio
Swaps de tasa de interés (IRS)	2500mdp	mar 2019	mar 2025	Tasa de interés

Las operaciones contratadas durante el ejercicio 2018 y que se mantienen vigentes al cierre de ese mismo año, son las siguientes:

Tipo de derivado	Nocional en millones de dólares ("mdd")	Inicio	Vencimiento	Subyacente
Swaps de divisas (CCS)	50mdd	ene 2018	ene 2025	Tipo de cambio
Swaps de divisas (CCS)	100mdd	ene 2018	ene 2025	Tipo de cambio
Swaps de divisas (CCS)	100mdd	ene 2018	ene 2025	Tipo de cambio
Swaps de divisas (CCS)	50mdd	feb 2018	feb 2026	Tipo de cambio
Swaps de divisas (CCS)	75mdd	feb 2018	feb 2026	Tipo de cambio
Swaps de divisas (CCS)	100mdd	feb 2018	feb 2026	Tipo de cambio
Swaps de divisas (CCS)	75mdd	feb 2018	feb 2026	Tipo de cambio
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	50mdd	feb 2018	feb 2026	Tipo de cambio
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	75mdd	feb 2018	feb 2026	Tipo de cambio
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	100mdd	feb 2018	feb 2026	Tipo de cambio
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	75mdd	feb 2018	feb 2026	Tipo de cambio
Swaps de divisas (CCS)	68mdd	mar 2018	ago 2021	Tipo de cambio
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	68mdd	mar 2018	ago 2021	Tipo de cambio

Los pasivos cubiertos por los IFD devengan interés trimestral y semestralmente. Los efectos cambiarios derivados de los pagos efectuados en la fecha de pago se reconocen en el estado de resultados en la utilidad o pérdida cambiaria.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018, 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.

Durante los periodos que concluyeron el 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018, los movimientos de los efectos de valuación reconocidos en el capital contable por la valuación de los IFD, segmentados por tipo de instrumento, se detallan a continuación:

	Swaps de divisas (CCS)	Opciones cambiarias (CSPRD)	Opciones de tasas de interés (CAP)	Total
Saldo inicial al 1 de enero de 2018	$4,156,254	$ -	$ 69,506	$4,225,760
Cambio en el valor razonable del instrumento de cobertura reconocido en ORI	(1,167,185)	(283,886)	(2,664)	(1,453,735)
Valorización de IFD reconocido en estados de resultados	24,583	1,807,051	11,047	1,842,681
Saldo final al 31 de diciembre de 2018	$3,013,652	$1,523,165	$ 77,889	$4,614,706
Cambio en el valor razonable del instrumento de cobertura reconocido en ORI del ejercicio	($ 852,143)	$ -	($89,690)	($ 941,833)
Valorización de IFD reconocido en estados de resultados	(2,947,329)	1,350,639	14,009	(1,582,681)
Saldo final al 31 de diciembre de 2019	($ 785,820)	$2,873,804	$ 2,208	$2,090,192

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 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018, los resultados confirman que la efectividad de la cobertura es muy alta.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se reconocieron $129,278 y $197,539, respectivamente, en "Gastos por intereses" en el estado de resultados, en relación con las operaciones de los IFD de tasas de interés que no reunieron los requisitos como coberturas.

Riesgo de mercado

i. Tipo de cambio

La exposición de la Compañía al riesgo cambiario al final del periodo es la siguiente:

Exposición al riesgo / Instrumento de cobertura	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018	1 de enero de 2018
Riesgo de mercado - Tipo de cambio			
Intercambio de tasas de interés y Principal en otra moneda (CCS)	($ 923,315)	$3,149,451	$ 4,156,254
Opciones cambiarias (CSPRD)	2,873,803	1,523,165	-
Total	$ 1,950,488	$4,672,616	$ 4,156,254

Exposición al riesgo / Concepto cubierto	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018	1 de enero de 2018
Riesgo de mercado - Tipo de cambio			
Préstamos bancarios en divisas	$ 6,609,999	$ 4,964,849	$ 3,899,759
Deuda internacional en divisas	33,631,961	21,938,653	15,943,593
Total	$40,241,960	$26,903,502	$19,843,352

La sensibilidad de los resultados a las fluctuaciones en los tipos de cambio se deriva principalmente de los IFD denominados en dólares estadounidenses denominados como coberturas de flujos de efectivo:

31 de diciembre de 2019	Aumento	Aumento	Disminución	Disminución
Riesgo de mercado - Tipo de cambio	+8%	+4%	-4%	-8%
Intercambio de tasas de interés y Principal en otra moneda (CCS)	$ 2,627,021	$ 1,313,511	($ 1,313,511)	($ 2,627,021)
Opciones cambiarias (diferencial de la opción de compra)	573,290	292,088	(298,532)	(598,559)
Total	$ 3,200,311	$ 1,605,599	($ 1,612,043)	($ 3,225,580)

31 de diciembre de 2018	Aumento	Aumento	Disminución	Disminución
Riesgo de mercado - Tipo de cambio	+8%	+4%	-4%	-8%
Intercambio de tasas de interés y Principal en otra moneda (CCS)	$ 2,018,413	$ 1,009,206	($ 1,009,206)	($ 2,018,413)
Opciones cambiarias (diferencial de la opción de compra)	220,377	114,153	(121,531)	(249,566)
Total	$ 2,238,790	$ 1,123,359	($ 1,130,737)	($ 2,267,979)

1 de enero de 2018	Aumento	Aumento	Disminución	Disminución
Riesgo de mercado - Tipo de cambio	+8%	+4%	-4%	-8%
Intercambio de tasas de interés y Principal en otra moneda (CCS)	$ 1,942,327	$ 971,163	($ 971,163)	($ 1,942,327)
Total	$ 1,942,327	$ 971,163	($ 971,163)	($ 1,942,327)

ii. Tasa de interés

El principal riesgo relacionado con tasas de interés de la Compañía se deriva de la deuda con tasas variables. Durante los periodos que concluyeron el 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018, los préstamos de tasa de interés variable se denominaron principalmente en pesos mexicanos y dólares estadounidenses.

La exposición de la deuda a cambios en las tasas de interés y sus vencimientos contractuales al cierre de cada periodo de reporte se muestra a continuación:

	31 de diciembre de 2019	% del total de préstamos	31 de diciembre de 2018	% del total de préstamos	1 de enero de 2018	% del total de préstamos
Préstamos bancarios a tasas variables						
< 1 año	$ 8,406,160	32.42%	$ 2,322,543	13.21%	$ 431,036	1.53%
1-3 años	6,260,884	24.15%	2,910,666	16.55%	4,130,359	14.66%
3-5 años	-	- %	807,995	4.59%	8,742,139	31.03%
5 – 10 años	-	- %	-	0.00%	191,379	0.68%
	$14,667,044	56.57%	$ 6,041,204	34.35%	$13,494,913	47.90%
Instrumentos de deuda a tasa variable						
< 1 año	$ 3,030,418	11.69%	$ 1,910,058	10.86%	$ 2,208,488	7.84%
1-3 años	5,237,918	20.20%	8,032,586	45.68%	8,074,931	28.66%
3-5 años	2,994,453	11.55%	1,602,054	9.11%	4,393,971	15.60%
5 – 10 años	-	- %	-	0.00%	-	0.00%
Total	$25,929,833	100.00%	$17,585,902	100.00%	$28,172,303	100.00%

La sensibilidad de los resultados a las fluctuaciones en las tasas de interés se deriva principalmente de los instrumentos financieros con tasas de interés variable denominados como coberturas de flujos de efectivo:

31 de diciembre de 2019	Aumento 50pb	Aumento 25pb	Disminución -25pb	Disminución -50pb
Riesgo de mercado - Tasa de interés				
Intercambio de Tasas de Interés (IRS)	$ 27,291	$ 14,125	($ 12,543)	($ 26,050)
Opciones de tasas de interés (CAP)	6,790	4,172	(402)	(656)
Opciones cambiarias (CSPRD)	(118,686)	(61,705)	58,289	121,496
Swap de tasa de interés (CCS)	(45,152)	(21,412)	30,290	58,390
Total	($129,757)	($ 64,820)	$ 75,634	$ 153,180

31 de diciembre de 2018	Aumento 50pb	Aumento 25pb	Disminución -25pb	Disminución -50pb
Riesgo de mercado - Tasa de interés				
Intercambio de Tasas de Interés (IRS)	$ 39,821	$ 20,010	($ 20,211)	($ 40,628)
Opciones de tasas de interés (CAP)	23,976	11,905	(11,650)	(22,920)
Opciones cambiarias (CSPRD)	(53,599)	(27,438)	27,016	55,359
Swap de tasa de interés (CCS)	(122,752)	(62,034)	65,994	133,496
Total	($ 112,554)	($ 57,557)	$ 61,149	$ 125,307

1 de enero de 2018	Aumento 50pb	Aumento 25pb	Disminución -25pb	Disminución -50pb
Riesgo de mercado - Tasa de interés				
Intercambio de Tasas de Interés (IRS)	$ 36,195	$ 18,223	($ 18,480)	($ 37,221)
Opciones de tasas de interés (CAP)	43,215	21,155	(19,870)	(38,064)
Swaps de tasa de interés (CCS)	(202,914)	(106,189)	98,896	207,653
Total	($ 123,504)	($ 66,811)	$ 60,546	$ 132,368

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.

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 perdida de crédito esperada que se describe en la sección de "Estimación de deterioro de cuentas y documentos por cobrar" en las Notas 3 (b, iv) y 5. En lo concerniente a los bancos e instituciones con las que se pactan operaciones de instrumentos financieros derivados (también conocidas como Contrapartes), las únicas aceptadas son aquellas cuyas calificaciones de riesgo son por lo menos "A".

Dichas calificaciones son monitoreadas frecuentemente y reveladas cada que se pacta un nuevo instrumento financiero derivado en los llamados *hedge files* de cada operación. En caso de que una Contraparte sea degradada por debajo del nivel aceptado por la Compañía, no se podrán pactar nuevas operaciones de derivados con ella.

A continuación se presenta las calificaciones disponibles para cada contraparte con las que se tienen relación:

Contraparte	Calificación	Agencia	Escala
Citibanamex	A-	Moody's	Local
Barclays	AAA	S&P	Local
Bank of America (Bofa)	AAA	S&P	Local
Credit Suisse	AAA	HR Ratings	Local
Goldman Sachs	AAA	S&P	Local
Morgan Stanley	AAA	Fitch	Local
Santander	A-	Moody's	Local
Scotiabank	AAA	Fitch	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

A continuación se analizan los pasivos financieros en grupos de vencimiento, de acuerdo con sus vencimientos contractuales:

Al 31 de diciembre 2019

Concepto	1 año	> 1 y hasta 3 años	> 3 y hasta 5 años	> 5 años	Flujos de efectivo contractuales
Préstamos bancarios	$ 8,250,311	$ 6,259,213	$ -	$ -	$ 14,509,524
Instrumentos de deuda	4,454,782	7,370,930	2,500,000	520,833	14,846,545
Deuda senior	1,074,796	3,774,540	7,549,080	22,647,240	35,045,656
Proveedores	330,094	-	-	-	330,094
Pasivo por arrendamiento	55,691	155,547	8,315	-	219,553
Instrumentos financieros derivados	5,499,663	13,120,366	14,192,292	26,389,479	59,201,800
Total	$19,665,337	$30,680,596	$24,249,687	$49,557,552	$124,153,172

Al 31 de diciembre 2018

Concepto	1 año	> 1 y hasta 3 años	> 3 y hasta 5 años	> 5 años	Flujos de efectivo contractuales
Préstamos bancarios	$ 8,391,781	$ 4,081,189	$ -	$ -	$ 12,472,970
Instrumentos de deuda	2,196,509	9,407,197	3,937,500	-	15,541,206
Deuda senior	611,436	-	7,862,640	14,742,450	23,216,526
Proveedores	65,349	-	-	-	65,349
Pasivo por arrendamiento	61,370	169,058	59,129	-	289,557
Instrumentos financieros derivados	3,489,579	7,510,941	12,434,929	16,066,251	39,501,700
Total	$14,816,024	$21,168,385	$24,294,198	$ 30,808,701	$ 91,087,308

1 de enero 2018

Concepto	1 año	> 1 y hasta 3 años	> 3 y hasta 5 años	> 5 años	Flujos de efectivo contractuales
Préstamos bancarios	$4,258,070	$ 3,880,702	$ -	$ -	$ 8,138,772
Instrumentos de deuda	560,964	8,831,439	6,168,561	2,250,000	17,810,964
Deuda senior	442,868	-	-	16,775,090	17,217,958
Proveedores	701,378	-	-	-	701,378
Pasivo por arrendamiento	15,856	-	-	-	15,856
Instrumentos financieros derivados	2,395,859	4,449,331	3,442,323	17,315,390	27,602,903
Total	$8,374,995	$17,161,472	$9,610,884	$ 36,340,480	$71,487,831

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, y
- 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:

1. Apalancamiento financiero: Pasivos financieros (excluyendo Bursatilizaciones)/capital total
2. Capitalización (portafolio neto): Capital total/ Portafolio neto
3. Capitalización (activo total): Capital total/Activo total

La estrategia de la Compañía al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 1 de enero de 2018 fue mantener la razón de apalancamiento financiero por debajo de siete veces (7x), la razón de capitalización contra portafolio neto arriba del 13.5%, la razón de capitalización contra activo total por arriba del 9.0% así como una calificación crediticia en escala local de 'A'. La calificación crediticia se ha mantenido a lo largo de los periodos. Las razones financieras al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018 se muestran a continuación:

	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018	1 de enero de 2018
Pasivos financieros (excluyendo Instrumentos de deuda)	$ 48,299,005	$ 34,334,564	$ 24,082,365
Capital total	10,899,272	9,625,450	4,870,414
Razón de apalancamiento financiero	4.43x	3.6x	4.9x

	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018	1 de enero de 2018
Capital total	$ 10,899,272	$ 9,625,450	$ 4,870,414
Cuentas y documentos por cobrar, neto	57,310,860	44,196,029	34,776,452
Razón de capitalización (c/ Cuentas y documentos por cobrar neto)	19.0%	21.8%	14.0%

	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018	1 de enero de 2018
Capital total	$ 10,899,272	$ 9,625,450	$ 4,870,414
Activo total	78,780,308	60,768,123	47,592,536
Razón de capitalización (c/ activo total)	13.8%	15.8%	10.2%

Nota 7 - Otros activos:

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, y 1 de enero de 2018, los otros activos están integrados como sigue:

	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018	1 de enero de 2018
Otros activos circulantes:			
Anticipo a proveedores	$ 49,549	$173,502	$237,485
Depósitos en garantía	5,604	5,605	5,605
Gastos pagados por anticipado	41,981	122,860	86,075
Total de otros activos circulantes	97,134	301,967	329,165
Otros activos no circulantes:			
Inversión en compañías asociadas	93,308	75,441	49,541
Total de otros activos no circulantes	93,308	75,441	49,541
Total	$ 190,442	$377,408	$378,706

Las inversiones en compañías asociadas al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018, están integradas como sigue:

	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018	1 de enero de 2018
Operadora de Arrendamiento Puro, S. A. de C. V.	$ 668	$ 668	$ 668
Bosque Real, S. A. de C. V.	1,408	1,408	1,408
Club de Empresarios Bosques, S. A. de C. V.	305	305	305
Unión de Crédito para la Contaduría Pública, S. A. de C. V.	1,299	1,299	1,299
Unifin Agente de Seguros y Fianzas, S. A. de C. V.	49,629	71,761	45,861
Unidoc JV, S.A. de C.V. (1)	40,000	-	-
Total	$93,309	$75,441	$49,541

La naturaleza y tenencia accionaria de las inversiones en asociadas al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 1 de enero de 2018 se presenta a continuación:

Compañía	Tenencia accionaria
Operadora de Arrendamiento Puro, S. A. de C. V.	0.01%
Bosque Real, S. A. de C. V.	0.01%
Club de Empresarios Bosques, S. A. de C. V.	0.01%
Unión de Crédito para la Contaduría Pública, S. A. de C. V.	0.01%
Unifin Agente de Seguros y Fianzas, S. A. de C. V.	49.00%
Unidoc JV, S.A. de C.V. (1)	60.00%

(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.

Nota 8 - Activos no circulantes mantenidos para su venta:

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018, los activos mantenidos para venta se refieren a los activos adjudicados que están integrados como sigue:

	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018	1 de enero de 2018
Activos mantenidos para venta:			
Inmuebles	$1,169,393	$829,424	$590,069
Equipo de transporte	209,559	1,548	688
Maquinaria y equipo	5,406	-	-
Total	$1,384,358	$830,972	$590,757

Durante 2019 la Compañía reclasifico $85,114 correspondientes a un inmueble (terreno) al rubro de Propiedades de inversión, véase Nota 10. Por el resto de los activos, al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y al 1 de enero de 2018, no han existido cambios en los planes de venta.

Las adjudicaciones son actividades de operación que no involucran intercambio de flujos de efectivo, por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018 fueron de $638,500 y $240,215, respectivamente.

Nota 9 - Inmuebles, mobiliario y equipo:

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 1 de enero de 2018, el rubro de inmuebles, mobiliario y equipo estuvo integrado como sigue:

	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
Costo	$ 593,667	$ 85,157	$49,042	$53,951	$ -	$ 46,595	$ 196,688	$ 1,025,099
Depreciación acumulada	(20,386)	(46,905)	(25,978)	(28,444)	-	(13,050)	(28,213)	(164,976)
Saldo inicial en libros neto Al 1 de enero de 2018,	$ 573,281	$ 36,252	$23,064	$25,507	$ -	$ 33,545	$ 168,475	$ 860,123
Ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2018								
Importe inicial en libros neto	$ 573,281	$ 36,252	$23,064	$25,507	$ -	$ 33,545	$ 168,475	$ 860,123
Adiciones	3,321	23,960	5,832	1,314	-	-	-	34,427
Bajas	(180,382)	(7,132)	(5,415)	(8,246)	-	(1,339)	(6,942)	(209,456)
Cargos por depreciación	(333)	(3,286)	(6,042)	(4,526)	-	(1,246)	(7,714)	(23,147)
Importes en libros, neto	$ 395,887	$ 49,794	$17,439	$14,049	$ -	$ 30,960	$ 153,819	$ 661,947
Activo arrendado								
Adiciones	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ 280,280	$ -	$ 280,280
Cargos por depreciación	-	-	-	-	-	(45,818)	-	(45,818)
Importes en libros, neto	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ 234,462	$ -	$ 234,462
Costo	$ 416,606	$ 101,985	$49,459	$47,019	$ -	$ 325,536	$ 189,746	$ 1,130,350
Depreciación acumulada	(20,719)	(52,191)	(32,020)	(32,970)	-	(60,114)	(35,927)	(233,941)
Valor en libros, neto Al 31 de diciembre de 2018	$ 395,887	$ 49,794	$17,439	$14,049	$ -	$ 265,422	$ 153,819	$ 896,409
Periodo terminado el 31 de diciembre de 2019								
Importe inicial en libros neto	$ 395,887	$ 49,794	$17,439	$14,049	$ -	$ 265,422	$ 153,819	$ 896,410
Adiciones	-	24,765	10,153	37,982	1,687,580	442,835	79,922	2,283,237
Superávit por revaluación	-	-	-	-	3,398,613	-	-	3,398,613
Bajas	-	(4,132)	(278)	-	-	-	(3,253)	(7,662)
Cargos por depreciación	(300)	(17,769)	(8,913)	(6,712)	-	(36,475)	(10,342)	(82,511)
Importes en libros, neto	$ 395,887	$ 52,658	$18,401	$45,319	$ 5,086,193	$ 669,782	$ 220,146	$ 6,488,086
Activo arrendado								
Adiciones	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -
Cargos por depreciación	-	-	-	-	-	(52,555)	-	(52,555)
Importes en libros, neto	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ (52,555)	$ -	$ (52,555)
Costo o valor razonable	$ 416,606	$ 122,618	$59,334	$85,001	$ 5,086,193	$ 768,371	$ 266,415	$ 6,804,537
Depreciación acumulada	(21,019)	(69,960)	(40,933)	(39,682)	-	(151,144)	(46,269)	(369,006)
Valor en libros, neto Al 31 de diciembre de 2019	$ 395,587	$ 52,658	$18,401	$45,319	$ 5,086,193	$ 617,227	$ 220,146	$ 6,435,531

La depreciación registrada en el estado de resultados consolidado al 31 de diciembre de 2019 y 2018 ascendieron a $135,066 y $68,965, respectivamente.

Equipo Marítimo

El 18 de octubre de 2019 la Compañía firmó un acuerdo de compra para la adquisición de una plataforma semisumergible para perforación en aguas profundas y someras con la intención de otorgarla en arrendamiento a participantes de la industria petrolera en México. La Administración ha incurrido en diversos costos de traslado, impuestos, honorarios, comisiones y compra de equipos necesarios para poner el activo en condiciones de uso por $529,217, mismos que forman parte de su valor en libros.

Como se describe en la Nota 3e., el equipo marítimo es valuado con base en valuaciones periódicas de valuadores externos, al 31 de diciembre de 2019 el valor razonable ascendió a $5,086,193. El superávit por revaluación reconocido en los Otros resultados integrales fue de $3,398,613 ($2,379,034, neto de ISR diferido).

Valor razonable del equipo marítimo

(i) Jerarquía del valor razonable

La Compañía clasificó su activo no financiero en uno de los tres niveles indicados por la norma contable. El equipo marítimo que es medido a valor razonable corresponde a la jerarquía de Nivel 2 debido a que las técnicas de valuación utilizadas se basan primordialmente en datos obtenidos en mercados internacionales.

No existieron transferencias entre los niveles para mediciones de valor razonable durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2019.

(ii) Técnicas de valuación utilizadas para determinar las mediciones de valor razonable

Los enfoques aplicados en la valuación preparada por el valuador externo son:

i) *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.

ii) *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

(iii) Mediciones de valor razonable

En la valuación del equipo marítimo se utilizaron datos de entrada Nivel 2, ya que no se hicieron ajustes significativos a los precios obtenidos de los mercados internacionales. Los principales datos utilizados se evalúan de la siguiente manera.

- Costo de reproducción nuevo del equipo marítimo de similares características, en el mercado internacional, similares en capacidades y características.
- Precios de oferta de activos similares en venta
- Vidas útiles de activos similares

(iv) 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.

(v) Proceso de valuación de la Compañía

El departamento de Gestión de Activos debe llevar a cabo análisis periódicos que se requieran para efectos de reportar el valor razonable del equipo marítimo en los estados financieros consolidados. Este departamento reporta directamente a Dirección de Finanzas y Administración de la Compañía y debe confirmar a cada fecha de reporte, que las condiciones establecidas en esta política contable para revaluar anualmente están vigentes.

El avaluó al 31 de diciembre de 2019 del equipo marítimo fue preparado por el valuador externo de VIP Estates, S. de R. L. de C. V. ("VIP Estates"). Con base en las discusiones de la Administración y del valuador externo, han determinado que los datos no observables sobre los que se basan las valuaciones como el estado de conservación, obsolescencia física y económica e índice de deseabilidad estimados por VIP Estates, así como los factores económicos locales, son comparables con los precios en la correspondiente industria y geografía.

La relación que guardan los datos no observables en la medición del valor razonable es que mientras más alto es el índice del estado de conservación y deseabilidad y menor el índice de obsolescencia física es mayor el valor razonable.

Superávit por revaluación

Las condiciones en los datos no observables son determinados bajo la mejor estimación realizada por la Compañía basados en los supuestos establecidos por los expertos contratados para tal efecto sobre los datos no observables, así como elementos externos e internos. La Compañía realiza análisis periódicos sobre la valuación del equipo marítimo para verificar si existen indicadores que necesiten revaluación de dichos activos.

Inmuebles como arrendatario

La Compañía tiene operaciones de arrendamiento como arrendatario relacionadas con la renta de oficinas administrativas para el curso normal de su operación.

Los contratos celebrados entre 1 de enero 2018 al 31 de diciembre 2019 y que se encontraron vigentes, poseen las siguientes características:

- No tienen opciones de ampliación o de terminación que generen una obligación o modificación en los flujos del contrato.
- No generaran obligaciones adicionales a las rentas normales.
- No contienen pasivos adicionales o rentas variables, que 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.

Durante el 1 de enero de 2018 al 31 de diciembre 2019, no se tienen contratos de arrendamiento en su carácter de arrendatario que comiencen en fecha futura.

Los inmuebles como arrendatario se registran en inmuebles, mobiliario y equipo por el derecho de uso y en Proveedores y otras cuentas por pagar a corto y largo plazo según corresponda, por el pago mínimo de las rentas, los movimientos en el activo son los siguientes:

	31 de diciembre de 2018	Aumento	Disminución	31 de diciembre de 2019
Activo por derecho de uso (inmuebles)	$301,349	$ -	$ -	$301,349
Depreciación	(51,737)	(52,556)	-	(104,293)
Activo por derecho de uso neto de su depreciación	$249,612	($ 52,556)	$ -	$197,056

	1 de enero de 2018	Aumento	Disminución	31 de diciembre de 2018
Activos por derecho de uso (inmuebles)	$ 21,069	$280,280	$ -	$301,349
Depreciación acumulada	(5,919)	(45,818)	-	(51,737)
Activo por derecho de uso neto de su depreciación	$ 15,150	$234,462	$ -	$249,612

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 2018	Aumento	Disminución	Intereses	Pago	Efecto por tipo de cambio	31 de diciembre de 2019
Pasivo por arrendamiento	$ 266,629	$ -	$ -	$8,210	($61,370)	($8,095)	$205,374

	1 de enero de 2018	Aumento	Disminución	Intereses	Pago	Efecto cambiario	31 de diciembre de 2018
Pasivo por arrendamiento	$15,688	$280,280	$ -	$7,992	($50,573)	$13,242	$266,629

Los vencimientos de los pasivos por arrendamiento en su carácter de arrendatario se muestran a continuación:

	2019	2018
Menos de un año	$ 55,691	$ 61,370
Entre uno y cinco años	163,862	228,187
	219,553	289,557
(-) cargos por financiamiento	(14,179)	(22,928)
Total	$ 205,374	$ 266,629
Porción de largo plazo registrado en:		
Otras cuentas por pagar	$ 153,280	$ 210,118

Nota 10 - Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión incluyen una nave industrial que esta otorgada en arrendamiento y un terreno. El arrendamiento es por un periodo no cancelable de cinco años con renovaciones subsecuentes que se negocian con el arrendatario.

	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018	1 de enero de 2018
Nave industrial y terreno	$ 271,115	$ 170,000	$ 170,000
Depreciación acumulada	(20,925)	(1,700)	(1,275)
Total	$ 250,190	$ 168,300	$ 168,725

En 2019 la Compañía reclasificó $85,114 correspondientes a un inmueble (terreno) del rubro de activos no circulantes mantenidos para la venta a propiedades de inversión, debido a que se identificó la oportunidad de obtener una mejor plusvalía en el mercado de inmuebles de la zona. Esta reclasificación no tuvo impactos en el resultado del año. Al 31 de diciembre de 2018 y 1 de enero de 2018, la Compañía no realizó transferencias a otras categorías.

Los pagos mínimos de arrendamiento por acumularse por la renta de la nave industrial ascienden a $19,200, $19,200 y $ 14,400, al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018, respectivamente.

Los importes reconocidos en resultados asociados con la nave industrial son los siguientes:

	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Ingresos por arrendamientos operativos	$ 49,518	$ 19,200
Depreciación de propiedades de inversión	(19,225)	(1,700)
Total	$ 30,293	$ 17,500

Nota 11 - Activos intangibles:

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 1 de enero de 2018, el rubro de activos intangibles estuvo integrado como sigue:

Activos no circulantes	Software
Importe en libros inicial al 1 de enero de 2018	$ 77,827
Adiciones - desarrollo interno	43,280
Importe en libros final al 31 de diciembre de 2018	$ 121,107
Importe en libros inicial al 1 de enero de 2019	$ 121,107
Adiciones - desarrollo interno	20,143
Amortización	31,196
Importe en libros final al 31 de diciembre de 2019	$ 110,054

La Compañía está llevando el desarrollo de un nuevo software que pudiera reemplazar el actual sistema operativo denominado UNICS. Se ha incurrido en su desarrollo al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018 montos por $20,143, $43,280 y $77,827, respectivamente. En 2019, se activó una de las etapas del sistema y en consecuencia comenzó su amortización por $31,196 registrado en gastos de administración y promoción.

Nota 12 - Préstamos bancarios:

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018, los préstamos bancarios están integrados como sigue:

	31 de diciembre de 2019								
Entidades	Línea de crédito	Moneda	Capital	Intereses acumulados por pagar	Comisiones y gastos	Total	Tasa de interés	Fecha de vencimiento	Garantía
Corto plazo:									
Nacional financiera	$ 2,500,000	MXN	$2,500,000	$ 11,749	$ -	$2,511,749	Variable	abr-20	Cuenta por cobrar de factoraje
Banamex	2,000,000	MXN	2,000,000	13,905	-	2,013,905	Variable	mar-20	Quirografaria
Scotiabank	750,000	MXN	305,086	2,561	-	307,647	Variable	ene-22	Cuenta por cobrar de arrendamientos
Scotiabank (1)	1,000,000	MXN	1,000,000	1,118	-	1,001,118	Variable	dic-20	Quirografaria
Banamex	377,454	DLS	377,454	1,951	-	379,405	Variable	ene-20	Quirografaria
Bancomext	1,000,000	MXN	451,265	4,752	-	456,017	Variable	jul-23	Cuenta por cobrar de arrendamientos
Santander	1,000,000	MXN	1,000,000	3,120	-	1,003,120	Variable	mar-20	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Bladex (2)	4,163,789	DLS	520,474	148,544	(19,167)	649,851	Variable	jun-22	Quirografario
Barclays	1,283,344	DLS	-	19,835	(6,116)	13,719	variable	ago-21	Quirografaria
Responsability	690,739	DLS	94,363	1,631	(276)	95,718	Variable	oct-20	Cuenta por cobrar arrendamiento
Total	$14,765,326		$8,248,842	$209,166	($25,559)	$8,432,249			
Largo plazo:									
Barclays		DLS	$1,283,344		($ 3,655)	$1,279,689	Variable	ago-21	Excedente de aforo en instrumentos de deuda
Bladex (2)		DLS	3,643,316		(17,880)	3,625,436	Variable	jun-22	Quirografaria
Scotiabank		MXN	266,948		(4,553)	262,395	Variable	ene-22	Cuentas por cobrar de arrendamiento
Bancomext		MXN	501,093		-	501,093	Variable	jul-23	Quirografaria
Responsability (3)		DLS	592,269		(26,088)	566,181	Variable	oct-22	Quirografaria
Total			$6,286,970		($52,176)	$6,234,794			

Durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2019, la Compañía celebró convenios modificatorios con Nacional Financiera, Banamex y Scotiabank para renovar sus contratos de préstamo actualizando condiciones como garantías, razones financieras y monto de las líneas de crédito principalmente.

(1) El 26 de diciembre de 2019 la Compañía contrató un crédito quirografario con Scotiabank Inverlat (adicional a la línea de crédito ya obtenida), con vencimiento de 12 meses e intereses pagaderos mensualmente durante la vigencia.

(2) El 28 de junio de 2019 la Compañía contrató un crédito quirografario sindicado, actuando Bladex y Nomura como agentes líderes estructurados y colocadores, por un importe de Dls. 220,625 con intereses pagaderos semestralmente durante la vigencia.

(3) En junio y octubre de 2019, la Compañía suscribió diversos pagares con ResponsAbility Management Company y ResponsAbility SICAV (en su conjunto "Responsability") por Dls.15,500 y Dls.19,500 respectivamente, con intereses pagaderos semestralmente durante la vigencia.

	31 de diciembre de 2018								
Entidades	Línea de crédito	Moneda	Capital	Intereses acumulados por pagar	Comisiones y gastos	Total	Tasa de interés	Fecha de vencimiento	Garantía
Corto plazo:									
Nacional financiera	$ 2,500,000	MXN	$ 2,500,000	$16,568	($12,781)	$2,503,787	Variable	abr 2019	Quirografaria
Banamex (1)	2,500,000	MXN	2,500,000	23,078		2,523,078	Variable	jun 2019	Quirografaria
Scotiabank	1,250,000	MXN	190,685	675	-	191,360	Variable	nov 2019	Cuentas por cobrar de arrendamientos
Banamex (2)	393,132	DLS	393,132	2,174		395,306	Variable	ene 2019	Quirografaria
Bancomext (5)	1,000,000	MXN	349,414	5,976	(198)	355,192	Variable	nov 2019	Cuentas por cobrar de arrendamiento
Santander (4)	1,000,000	MXN	900,005	4,853	(7,917)	896,941	Variable	mar 2019	Cuentas por cobrar arrendamiento
Bladex	2,977,974	DLS	1,566,046	10,179	(17,782)	1,558,443	Variable	mar 2019	Quirografaria
Barclays (3)	1,631,498	DLS	-	6,035	(10,807)	(4,772)	Variable	ago 2021	Quirografaria
Total	$ 13,252,604		$ 8,399,282	$69,536	($49,485)	$8,419,335			
Largo plazo:									
Bladex		DLS	$1,411,928		($17,782)	$1,394,146	Variable	dic 2020	Quirografaria
Barclays (3)		DLS	1,631,498		(9,772)	1,621,726	Variable	ago 2021	Excedentes de aforo en instrumento de deuda
Scotiabank		MXN	333,701		-	333,701	Variable	sep 2021	Cuentas por cobrar de arrendamiento
Bancomext (5)		MXN	627,003		-	627,003	Variable	dic 2023	Cuentas por cobrar de arrendamiento
Total			$ 4,004,130		($27,554)	$3,976,576			

Durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2018, la Compañía celebró contratos de apertura de créditos revolventes y convenios modificatorios a los contratos celebrados con Banamex, Scotiabank, Bancomext para renovar sus contratos de préstamo e incrementar los importes iniciales, actualizando condiciones plazo, fechas de disposición, garantías, y definición de términos.

(1) El 4 de junio de 2018 la Compañía contrató un crédito con Banamex por $2,500,000, con vencimiento de 12 meses e intereses pagaderos trimestralmente durante la vigencia.

(2) El 9 de enero de 2018 se renovó la línea de crédito con Banamex por Dls. 20,000 la línea tiene una vigencia de 12 meses y las disposiciones tienen pago de capital e intereses pagaderos trimestralmente durante la vigencia.

(3) El 7 de agosto de 2018 la Compañía contrató un crédito con Barclays por Dls. 83,000, con intereses pagaderos trimestral durante la vigencia. El crédito tiene una garantía sobre el excedente de los flujos de efectivo obtenido de los derechos de cobro asignados a los instrumentos de deuda "Excedente de aforo en instrumentos de deuda".

(4) El 26 de noviembre de 2018 la Compañía contrató un crédito para capital de trabajo con Banco Santander por $1,000,000 con vencimiento de 12 meses.

(5) El 13 de diciembre de 2018 la Compañía suscribió un convenio modificatorio con Bancomext para el descuento de documentos y/o derechos de crédito con la finalidad de ampliar el importe y vigencia de este hasta por $1,000,000 con un plazo de hasta 365 días.

	1 de enero de 2018								
Entidades	Línea de crédito	Moneda	Capital	Intereses acumulados por pagar	Comisiones y gastos	Total	Tasa de interés	Fecha de vencimiento	Garantía
Corto plazo:									
Nacional Financiera	$ 2,500,000	MXN	$ 2,500,000	$ 10,844	$ -	$2,510,844	Variable	abr 2018	Quirografaria
Banamex. (1)	394,708	DLS.	394,708	1,820	-	396,528	Variable	ene 2018	Quirografaria
Barclays.(2)	493,385	DLS.	296,031	2,497	-	298,528	Variable	dic 2018	Quirografaria
Actinver	300,000	MXN	300,000	1,734	-	301,734	Variable	jul 2018	Cuentas por cobrar de arrendamiento
Scotiabank	750,000	MXN	322,561	2,586	-	325,147	Variable	jul 2018	Quirografaria
Multivalores	300,000	MXN	200,000	1,328	-	201,328	Variable	feb 2018	Cuentas por cobrar de factoraje
Bancomext	500,000	MXN	170,109	488	(8,522)	162,075	Variable	nov 2018	Cuentas por cobrar de arrendamiento
Invex	100,000	MXN	5,265	21	-	5,286	Variable	may 2018	Valores residuales
Banco del Bajío	175,000	MXN	39,084	278	-	39,362	Variable	nov 2018	Cuentas por cobrar de arrendamiento
Bladex (3)	2,989,913	DLS.	-	17,436	-	17,436	Variable	jun 2019	Valores residuales
Total	$ 8,503,006		$ 4,227,758	$ 39,032	($ 8,522)	$4,258,268			
Largo plazo:									
Bladex (3)		DLS.	$ 2,989,913			$2,989,913	Variable	jun 2019	Valores residuales
Barclays		DLS.	197,354			197,354	Variable	jun 2019	Quirografaria
Scotiabank		MXN	404,897			404,897	Variable	jun 2020	Cuentas por cobrar de arrendamiento
Bancomext		MXN	211,545		($ 198)	211,347	Variable	nov 2020	Cuentas por cobrar de arrendamiento
Banco del Bajío		MXN	76,993		-	76,993	Variable	ago 2021	Cuentas por cobrar de arrendamiento
Total			$ 3,880,702		($ 198)	$3,880,504			

Al 1 de enero de 2018 la Compañía celebró convenios modificatorios a los contratos celebrados con Banamex, Scotiabank, BanBajío para renovar sus contratos de préstamo e incrementar los importes iniciales, actualizando condiciones plazo, fechas de disposición, modificación a las cláusulas de garantías, y definición de términos.

(1) El 17 de enero de 2017 la Compañía contrato un crédito con Banamex por Dls. 20,000 la línea tiene una vigencia de 12 meses y las disposiciones tienen pago de capital e intereses pagaderos trimestralmente durante la vigencia.

(2) El 27 de abril de 2017 la Compañía contrato un crédito con Barclays por Dls. 50,000 con vencimiento el 28 de abril de 2019 e intereses pagaderos trimestralmente durante la vigencia. El 27 de mayo de 2017 la Compañía pago de forma anticipada Dls. 25,000.

(3) El 11 de diciembre de 2017 la Compañía contrato un crédito quirografario sindicado, actuando Bladex y Nomura como agentes líderes estructurados y colocadores, por un importe de Dls.151,500 con intereses pagaderos semestralmente durante la vigencia.

Para los periodos que concluyeron el 31 de diciembre de 2019 y 2018, los intereses cargados a gastos de los préstamos bancarios ascendieron a $831,626 y $820,017, respectivamente.

Los importes no utilizados de las líneas de crédito recibidas por parte de la Compañía son las siguientes:

	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018	1 de enero de 2018
Banamex	$ -	$ -	$ 1,500,000
Banorte	-	1,500,000	1,000,000
Banco del Bajío	175,000	175,000	58,923
Bancomext	47,641	23,583	118,346
CI Banco	-	-	200,000
Interacciones	-	-	118,000
Invex	-	-	94,735
Multivalores	-	-	100,000
Santander	-	99,995	1,000,000
Scotiabank	177,967	725,614	522,542
Total	$400,608	$ 2,524,192	$ 4,712,546

Valor razonable de los préstamos bancarios:

Para efectos de la medición del valor razonable de los Préstamos bancarios se considera lo siguiente:

- El nivel de jerarquía de valor razonable as operaciones se consideran Nivel 2.
- Para la medición del valor razonable se utiliza la metodología estándar a través del descuento de flujos de efectivo futuros.
- 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 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018 la Compañía no ha generado transferencias entre niveles de la jerarquía del valor razonable.

La técnica de valuación utilizadas para la medición del valor razonable de los instrumentos financieros fue el análisis de flujos de efectivo descontados.

Los pasivos financieros a valor razonable comparada con la valuación a costo amortizado:

	Al 31 de diciembre 2019		Al 31 de diciembre 2018		1 de enero 2018	
	Costo amortizado	Valor razonable	Costo amortizado	Valor razonable	Costo amortizado	Valor razonable
Préstamos bancarios	$14,667,043	$ 13,280,726	$12,395,911	$11,502,032	$8,138,772	$7,590,426

Conciliación pasivos por actividades de financiamiento

Pasivos por actividades de financiamiento	Saldo al 31/12/2018	Flujos de efectivo (obtención)	Flujos de efectivo (pagos)	Intereses devengados	Intereses pagados	Saldo al 31/12/2019
Préstamos bancarios	$ 12,395,911	$ 14,582,865	($ 12,226,423)	$ 1,238,554	($1,323,866)	$ 14,667,043

	Saldo al 1 de enero 2018	Flujos de efectivo (obtención)	Flujos de efectivo (pagos)	Intereses devengados	Intereses pagados	Saldo a 31/12/2018
Préstamos bancarios	$ 8,138,772	$ 8,020,853	($ 3,804,514)	$ 818,441	($ 777,641)	$ 12,395,911

Obligaciones contractuales:

Algunos de los contratos de préstamo incluyen diferentes obligaciones contractuales que requieren cumplir con ciertas razones financieras. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero 2018, las principales obligaciones contractuales bajo dichos contratos de préstamo nos exigen mantener las siguientes razones:

- Razón de Capitalización (total del capital contable / Total de activos): ≥ 9.99%
- Razón de Capitalización (total del capital contable / Cuentas y documentos y cuentas por cobrar): ≥ 13.5%
- Razón de Apalancamiento Consolidado (Pasivo total, sin incluir instrumentos de deuda/ total del capital contable): ≤ 7.5x
- Razón de Apalancamiento Consolidado Financiero (Pasivo financiero, sin incluir instrumentos de deuda/ total del capital contable): ≤ 7x
- Cuentas y documentos por cobrar vencidos (cuentas y documentos por cobrar vencida / total de las cuentas y documentos por cobrar): ≤ 5.0%
- Razón de Cobertura de las Cuentas y documentos por cobrar vencidas de arrendamiento (estimación de cuentas y documentos por cobrar de arrendamiento / total de las cuentas y documentos por cobrar vencidos de arrendamiento): ≥ 0.4x
- Razón de Cobertura de las Cuentas y documentos por cobrar vencidas de factoraje (estimación de cuentas y documentos por cobrar de factoraje / total de las cuentas y documentos por cobrar vencidos de factoraje): ≥ 1x
- Razón de Cobertura de las Cuentas y documentos por cobrar vencidas de autos (estimación de cuentas y documentos por cobrar de crédito automotriz y otros / total de las cuentas y documentos por cobrar vencidos de crédito automotriz): ≥ 1x
- Razón de Cobertura de Deuda (Efectivo más las cuentas y documentos por cobrar, neto /pasivo financiero total, sin incluir instrumentos de deuda: ≥ 1 x

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018, la Compañía cumple debidamente con todas las obligaciones contractuales de los préstamos.

Nota 13 -Instrumentos de deuda y deuda senior

	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018	1 de enero de 2018
Corto plazo:			
Deuda senior (intereses acumulados)	$ 1,020,712	$ 664,765	$ 503,832
Instrumentos de deuda:			
Estructura bursátil (intereses acumulados)	33,928	46,713	55,408
Estructura privada (intereses acumulados)	7,278	6,615	5,556
Estructura bursátil	4,396,530	2,206,142	522,369
Total de instrumentos de deuda	4,437,736	2,259,470	583,333
Total a corto plazo	$ 5,458,448	$ 2,924,235	$ 1,087,165
Largo plazo:			
Deuda senior	$ 32,611,250	$ 21,273,888	$ 15,439,761
Instrumentos de deuda:			
Estructura bursátil	5,304,106	11,003,740	14,810,345
Estructura privada	4,893,730	2,154,994	2,159,406
Total de instrumentos de deuda	10,197,836	13,158,734	16,969,751
Total a largo plazo	$ 42,809,086	$ 34,432,622	$ 32,409,512
Total de instrumentos de deuda y deuda senior	$ 48,267,534	$ 37,356,857	$ 33,496,677

La exposición de la Compañía a diversos riesgos asociados con los instrumentos financieros se describe en la Nota 6 .

i. Deuda senior:

a. El 8 de agosto de 2019 la Compañía concluyó una oferta y colocación privada en la forma de pagarés preferentes en mercados extranjeros, en relación con la regla 144 A y la Regulación S de la Ley de Valores de 1933 de Estados Unidos, así como las regulaciones aplicables en los países en los que se realizó la oferta.

- Importe emitido: Dls. 200,000. ($3,774,540)
- Tasa anual pactada: 7.000%.
- Exigible al vencimiento: 3 años (vencimiento en agosto de 2022).
- Intereses pagaderos semestralmente durante la vigencia del Bono.

- Lugar de listado de emisión del Bono: Luxemburg Stock Exchange.
- Calificaciones otorgadas: BB / BB / HR BBB - (Standard & Poor's, Fitch Ratings y HR Ratings).
- Garantes: Unifin Credit y Unifin Autos.

b. El 11 de Julio de 2019 la Compañía concluyó una oferta y colocación privada en la forma de pagarés preferentes en los mercados extranjeros, en relación con la regla 144 A y la Regulación S de la Ley de Valores de 1933 de Estados Unidos, así como las regulaciones aplicables en los países en los que se realizó la oferta.

- Importe emitido: Dls.450,000 ($8,492,715)
- Tasa anual pactada: 8.375%.
- Exigible al vencimiento: 9 años (vencimiento en enero de 2028).
- Intereses pagaderos semestralmente durante la vigencia del Bono.
- Lugar de listado de emisión del Bono: Luxemburg Stock Exchange.
- Calificaciones otorgadas: BB / BB / HR BBB - (Standard & Poor's, Fitch Ratings y HR Ratings).
- Garantes: Unifin Credit y Unifin Autos.

c. El 8 de febrero de 2018 la Compañía concluyó una oferta y colocación privada en la forma de pagarés preferentes en Estados Unidos y en otros mercados extranjeros, en relación con la regla 144 A y la Regulación S de la Ley de Valores de 1933 de Estados Unidos, así como las regulaciones aplicables en los países en los que se realizó la oferta.

- Importe emitido: Dls.300,000 ($5,661,810).
- Tasa anual pactada: 7.375%.
- Exigible al vencimiento: 8 años (vencimiento en febrero de 2026).
- Intereses pagaderos semestralmente durante la vigencia del Bono.
- Lugar de listado de emisión del Bono: Luxemburg Stock Exchange.
- Calificaciones otorgadas: BB / BB / HR BBB - (Standard & Poor's, Fitch Ratings y HR Ratings).
- Garantes: Unifin Credit y Unifin Autos.

d. El 10 de mayo de 2017, la Compañía concluyó una oferta y colocación privada en la forma de pagarés preferentes en Estados Unidos y en otros mercados extranjeros, en relación con la regla 144 A y la Regulación S de la Ley de Valores de 1933 de Estados Unidos, así como las regulaciones aplicables en los países en los que se realizó la oferta.

- Importe emitido: Dls.450,000 ($8,492,715)
- Tasa anual pactada: 7.000%
- Exigible al vencimiento: 7.8 años (con vencimiento en enero de 2025).
- Intereses pagaderos semestralmente durante la vigencia del Bono.
- Lugar de listado de emisión del Bono: Luxemburg Stock Exchange.
- Calificaciones otorgadas: BB / BB / HR BBB - (Standard & Poor's, Fitch Ratings).
- Garantes: Unifin Credit y Unifin Autos.

e. El 22 de septiembre de 2016 la Compañía concluyó una oferta y colocación privada en la forma de pagarés preferentes en Estados Unidos y en otros mercados extranjeros, en relación con la regla 144 A y la Regulación S de la Ley de Valores de 1933 de Estados Unidos, así como las regulaciones aplicables en los países en los que se realizó la oferta.

* Importe emitido: Dls.400,000 ($7,549,080)
* Tasa anual pactada: 7.250%
* Exigible al vencimiento: 7 años (con vencimiento en septiembre de 2023).
* Intereses pagaderos semestralmente durante la vigencia del Bono.
* Lugar de listado de emisión del Bono: Luxemburg Stock Exchange.
* Calificaciones otorgadas: BB / BB / HR BBB - (Standard & Poor's, Fitch Ratings).
* Garantes: Unifin Credit y Unifin Autos.

Compromisos de la deuda senior

La deuda senior impone ciertas condiciones a la Compañía que limitan su capacidad para incurrir en deuda adicional, crear gravámenes, pagar dividendos, realizar ciertas inversiones, reducir su capital accionario, entre otros. Esto también establece que la Compañía y subsidiarias pueden fusionar o disponer, en parte o en su totalidad, de sus activos si la operación respectiva cumple ciertos requerimientos; establece requerimientos mínimos para llevar a cabo bursatilizaciones de carteras y limitan la capacidad de la Compañía para celebrar operaciones con partes relacionadas.

Al 31 de diciembre 2019 y 2018 y 1 de enero 2018 la Compañía ha cumplido con los compromisos descritos anteriormente.

ii. Instrumentos de deuda

a. Estructura bursátil

La estructura bursátil corresponde a pagarés fideicomitidos conforme a un programa de bursatilización a través de las cuales la Compañía transfiere ciertos derechos sobre ciertos activos financieros a un vehículo de bursatilización creado para ese fin específico (por lo general, un fideicomiso) con el fin de que el vehículo emita valores que se colocan entre el público inversionista general y para que la Compañía diversifique sus fondos e incremente su capacidad operativa. La Compañía celebró un contrato de administración, comisión comercial y depósito a fin de que esos derechos se transfieran de nuevo a la Compañía para fines de administración.

Adicionalmente, la Compañía (garante colateral) y el fiduciario (acreedor prendario) han afirmado un contrato de garantía prendaria a través del cual la Compañía entrega en prenda en primer orden de preferencia para pago, cada uno de los activos arrendados de los cuales se derivan los derechos de cobranza antes mencionados en nombre del acreedor prendario para garantizar el total pago y con oportunidad de todas las cuentas por pagar por cada uno de los clientes de la Compañía, de acuerdo con los contratos de arrendamiento de los que estos clientes participan.

El 19 de noviembre de 2013 y el 8 de septiembre de 2015, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (Comisión o CNBV) emitió las resoluciones número 153/7644/2013 y 153/5726/2015 autorizando los programas de bonos fideicomitidos revolventes (programas de fiduciarios) por un importe de hasta $20,000,000 y $10,000,000 respectivamente.

El 14 de septiembre de 2017, 5 de abril de 2017, 29 de noviembre de 2016, 9 de febrero de 2016, 8 de septiembre de 2015 y 4 de febrero de 2015, la CNBV emitió las resoluciones número 153/10740/2017, 153/10194/2017, 153/105977/2016, 153/105236/2016, 153/5727/2015 y 153/5047/2015 autorizando la oferta pública de Bonos Fideicomitidos conforme a los respectivos programas de bonos fideicomitidos (programas del fiduciario). Esos bonos se emitieron con las claves de pizarra UNFINCB17-4 y UNFINCB17-3, UNFINCB17-2 y UNFINCB17, UNFINCB16-2 y UNFINCB16, UFINCB16, UFINCB15 y UNFINCB15, por un importe de hasta $1,000,000, $2,500,000 $1,500,000, $1,500,000, $1,250,000, $1,250,000, $2,500,000, $2,000,000 y $2,000,000, respectivamente.

La Compañía ha llevado a cabo emisiones conforme a programas Fiduciarios, celebrando contratos de fideicomiso a través de los cuales actúa como el fideicomitente de fideicomiso; como fiduciarios están Banco Nacional de México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banamex División Fiduciaria (Banamex) e INVEX Banco, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario; Monex Casa de Bolsa, S. A. de C. V., Grupo Financiero Monex como representante común; y los tenedores de títulos de acciones y la Compañía como los fiduciarios en primer y segundo lugar, respectivamente.

De acuerdo con los suplementos de los Programas Fiduciarios, la Compañía y el fiduciario emisor no tienen responsabilidad alguna de pago de las cantidades adeudadas bajo los certificados bursátiles, en caso de que el patrimonio del fideicomiso emisor sea insuficiente para pagar íntegramente las cantidades adeudadas bajo los certificados bursátiles, y los tenedores de dichos certificados no tendrán derecho a reclamar ni al fideicomitente ni al fiduciario emisor el pago de dichas cantidades. El fideicomitente y el fiduciario tienen la obligación de vigilar que el patrimonio del fideicomiso sea suficiente para pagar las cantidades adeudadas.

Las emisiones vigentes de los programas fiduciarios al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y al 1 de enero de 2018 se detallan a continuación:

			Al 31 de diciembre de 2019				
Clave de pizarra	Fideicomiso emisor	Número de títulos	Vencimiento	Tasa de interés (%)	Importe a costo amortizado	Calificación	Fiduciario
UFINCB15	F/2539	20,000,000	sep-2020	TIIE+1.60	$ 295,698	mxAAAS&P/HRAAA	Invex
UFINCB16	F/2720	25,000,000	feb-2021	TIIE+1.80	1,174,696	mxAAAS&P/HRAAA	Invex
UNFINCB16	F/179866	12,500,000	sep-2021	TIIE+2.20	903,504	mxAAAS&P/HRAAA	Banamex
UNFINCB16-2	F/179866	12,500,000	sep-2021	9.47	896,515	mxAAAS&P/HRAAA	Banamex
UNFINCB17	F/180295	15,000,000	mar-2022	TIIE+2.10	1,472,801	mxAAAS&P/HRAAA	Banamex
UNFINCB17-2	F/180295	15,000,000	mar-2022	9.62	1,487,568	mxAAAS&P/HRAAA	Banamex
UNFINCB17-3	F/180406	25,000,000	sep-2022	TIIE+2.10	2,492,365	mxAAAS&P/HRAAA	Banamex
UNFINCB17-4	F/180406	10,000,000	sep-2022	9.38	977,490	mxAAAS&P/HRAAA	Banamex
Total					9,700,637		
Intereses acumulados (corto plazo)					33,927		
Total de emisiones vigentes e intereses					$ 9,734,564		

Al 31 de diciembre de 2018

Clave de pizarra	Fideicomiso emisor	Número de títulos	Vencimiento	Tasa de interés (%)	Importe a costo amortizado	Calificación	Fiduciario
UFINCB15	F/2539	20,000,000	sep-2020	TIIE+1.60	$ 1,773,648	mxAAAS&P/HRAAA	Invex
UFINCB16	F/2720	25,000,000	feb-2021	TIIE+1.80	2,519,262	mxAAAS&P/HRAAA	Invex
UNFINCB16	F/179866	12,500,000	sep-2021	TIIE+2.20	1,250,692	mxAAAS&P/HRAAA	Banamex
UNFINCB16-2	F/179866	12,500,000	sep-2021	9.47	1,224,137	mxAAAS&P/HRAAA	Banamex
UNFINCB17	F/180295	15,000,000	mar-2022	TIIE+2.10	1,491,521	mxAAAS&P/HRAAA	Banamex
UNFINCB17-2	F/180295	15,000,000	mar-2022	9.62	1,502,091	mxAAAS&P/HRAAA	Banamex
UNFINCB17-3	F/180406	25,000,000	sep-2022	TIIE+2.10	2,471,467	mxAAAS&P/HRAAA	Banamex
UNFINCB17-4	F/180406	10,000,000	sep-2022	9.38	977,064	mxAAAS&P/HRAAA	Banamex
Total					13,209,882		
Intereses acumulados (corto plazo)					46,713		
Total de emisiones vigentes e intereses					$ 13,256,595		

Al 1 de enero de 2018

Clave de pizarra	Fideicomiso emisor	Número de títulos	Vencimiento	Tasa de interés (%)	Importe a costo amortizado	Calificación	Fiduciario
UNFINCB15*	F/17598-4	20,000,000	Feb-2020	TIIE+1.60	$ 1,994,459	mxAAAS&P/HRAAA	Banamex
UFINCB15	F/2539	20,000,000	sep-2020	TIIE+1.60	2,025,713	mxAAAS&P/HRAAA	Invex
UFINCB16	F/2720	25,000,000	feb-2021	TIIE+1.80	2,487,962	mxAAAS&P/HRAAA	Invex
UNFINCB16	F/179866	12,500,000	sep-2021	TIIE+2.20	1,237,674	mxAAAS&P/HRAAA	Banamex
UNFINCB16-2	F/179866	12,500,000	sep-2021	9.47	1,210,645	mxAAAS&P/HRAAA	Banamex
UNFINCB17	F/180295	15,000,000	mar-2022	TIIE+2.10	1,466,905	mxAAAS&P/HRAAA	Banamex
UNFINCB17-2	F/180295	15,000,000	mar-2022	9.62	1,485,537	mxAAAS&P/HRAAA	Banamex
UNFINCB17-3	F/180406	25,000,000	sep-2022	TIIE+2.10	2,457,284	mxAAAS&P/HRAAA	Banamex
UNFINCB17-4	F/180406	10,000,000	sep-2022	9.38	966,535	mxAAAS&P/HRAAA	Banamex
Total					15,332,714		
Intereses acumulados (corto plazo)					55,408		
Total de emisiones vigentes e intereses					$ 15,388,122		

* El 9 de marzo de 2018 se llevó a cabo una amortización anticipada voluntaria de todos los certificados de deuda con clave de pizarra UNFINCB 15.

Para los ejercicios que concluyeron el 31 de diciembre de 2019 y 2018, los intereses cargados a resultados por concepto de Instrumentos de deuda ascendieron a $1,270,572, $1,328,875, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018, la liquidación de esas emisiones se ha cumplido conforme a las condiciones establecidas en el correspondiente programa de emisión.

b. Estructuras privadas

El 14 de marzo de 2019 la Compañía, en su carácter de fideicomitente y segundo fideicomisario, celebró un Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Transferencia de Propiedad "F/18247-6" (Fideicomiso), con Banco Nacional de México, S. A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria como fiduciario (Banamex) y Banco Santander México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México (Santander), como primer fideicomisario, a través del cual los derechos de cobranza (capital fideicomitido) se ceden para garantizar el pago de retiros de efectivo de la línea de crédito revolvente que asciende a $2,500,000, respectivamente, contratada por Banamex con Santander en esa misma fecha.

El 30 de noviembre de 2012 la Compañía, en su carácter de fideicomitente y segundo fideicomisario, celebró un Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Transferencia de Propiedad "F/1355" (Fideicomiso), con Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero como fiduciario, (Invex) y Scotiabank Inverlat, S. A. , Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat (Scotiabank), como primer fideicomisario, a través del cual los derechos de cobro (capital fideicomitido) 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 millones adicionales, quedando un importe de $2,500,000 al 31 de diciembre de 2019. Asimismo, como parte de las modificaciones el plazo se amplió y el spread de la tasa bajo en 20 pbs. Las condiciones actuales, son las siguientes:

- Importe emitido: $2,500,000
- Tasa anual pactada: TIIE + 200bps
- Periodo de revolvencia: 2 años
- Periodo de amortización: comienza después de dos años y finaliza el 14 de julio de 2025.
- Intereses pagaderos mensualmente durante la vigencia.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018, las estructuras privadas están integradas como sigue:

	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018	1 de enero de 2018	Moneda	Vencimiento	Tasa	Tipo
Invex	$ 2,426,841	$ 2,154,994	$ 2,159,406	MXN	11/21/20	TIIE + 2.00	Cobranza
Santander	2,466,889	-		MXN	11/04/25	TIIE + 2.20	Cobranza
Subtotal	4,893,730	2,154,994	2,159,406				
Intereses devengados	7,278	6,615	5,556				
	$4,901,008	$2,161,609	$2,164,962				

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018, las cesiones de los derechos de cobranza ascienden a $3,347,481 $3,336,913 y $2,867,666, respectivamente.

La Compañía ha celebrado con Invex un contrato de administración, comisión mercantil y depósito, para llevar a cabo la administración de los derechos de cobro.

Compromisos de los instrumentos de deuda

Los instrumentos de deuda contiene acuerdos que limitan la capacidad de la Compañía y la de las subsidiarias para hacer ciertos pagos de dividendos, redimir capital social y hacer ciertas inversiones, transferir y vender activos, participar en bursatilización de arrendamiento y transacciones de cuentas por cobrar por menos del valor de mercado, firmar contratos que limitarían la capacidad de las subsidiarias para pagar dividendos o hacer distribuciones, crear gravámenes, llevar a cabo una consolidación, fusión o la venta de activos y llevar a cabo transacciones con afiliadas, cada una de las cuales está sujeta a ciertas condiciones y/o exclusiones.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, y 1 de enero de 2018, la Compañía está en cumplimiento de todas las obligaciones contractuales financieras restrictivas de hacer y no hacer

Valor razonable de los Instrumentos de Deuda y Deuda senior:

Para efectos de la medición del valor razonable de los Instrumentos de deuda y Deuda senior se considera lo siguiente:

- El nivel de jerarquía de valor razonable se consideran Nivel 2.
- Para la medición del valor razonable se utiliza la información pública disponible a través de proveedores de información financiera tales como Bloomberg y/o Valmer (BMV). En caso de no encontrar información en estas fuentes, se utiliza la metodología estándar a través del descuento de flujos de efectivo futuros.
- Los valores de entrada utilizados para la determinación del valor razonable incluyen:

  - Tasas de interés aplicables
  - Sobretasas
  - Periodos de pago de interés
  - Curvas nominales libres de riesgo

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018 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:

	Al 31 de diciembre 2019		Al 31 de diciembre 2018		1 de enero 2018	
	Costo amortizado	Valor razonable	Costo amortizado	Valor razonable	Costo amortizado	Valor razonable
Instrumentos de deuda de deuda	$14,635,572	$ 14,686,669	$15,418,204	$13,612,316	$ 17,553,084	$13,582,682
Deuda senior	33,631,961	37,590,348	21,938,653	27,347,027	15,943,593	22,215,571

Conciliación pasivos por actividades de financiamiento

Pasivos por actividades de financiamiento	Saldo al 31/12/2018	Flujos de efectivo (obtención)	Flujos de efectivo (pagos)	Intereses devengados	Intereses pagados	Saldo al 31/12/2019
Instrumentos de deuda	$15,418,204	$ 2,750,000	($ 3,527,127)	$ 1,615,005	($ 1,620,510)	$14,635,572
Deuda Senior	21,938,653	12,357,914		2,074,024	(2,738,629)	33,631,962

	Saldo al 1 de enero 2018	Flujos de efectivo (obtención)	Flujos de efectivo (pagos)	Intereses devengados	Intereses pagados	Saldo al 31/12/2018
Instrumentos de deuda	$17,553,084		($ 2,126,185)	$ 1,588,983	($ 1,597,678)	$15,418,204
Deuda Senior	15,943,593	$ 5,290,504		2,249,616	(1,545,060)	21,938,653

Nota 14 - Proveedores y otras cuentas por pagar:

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018, las otras cuentas por pagar están integradas como sigue:

	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018	1 de enero de 2018
Proveedores	$ 330,094	$ 65,349	$ 701,378
Comisiones por pagar en contrato derivados	798,313	803,350	-
Provisiones	322,195	100,598	106,759
Depósitos en garantía	314,174	149,456	262,848
Pasivo por arrendamiento	52,094	56,511	6,077
Total a corto plazo	1,816,870	1,175,264	1,077,062
Pasivo por arrendamiento	153,280	210,118	9,611
Total a largo plazo	153,280	210,118	9,611
Total de proveedores y otras cuentas por pagar	$ 1,970,150	$ 1,385,382	$ 1,086,673

Nota 15 - Capital Contable:

i. Capital contable

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018, el capital contable estuvo integrado como sigue:

	Número de acciones			Importe		
	31 de diciembre, 2019	31 de diciembre, 2018	1 de enero, 2018	31 de diciembre, 2019	31 de diciembre, 2018	1 de enero, 2018
Capital fijo serie "A"	320,000	320,000	320,000	$ 1,000	$ 1,000	$ 1,000
Capital variable serie "A"*	352,480,000	352,480,000	352,480,000	957,242	957,242	957,242
Total	352,800,000	352,800,000	352,800,000	$ 958,242	$ 958,242	$ 958,242

* Incluyen los gastos por emisión, colocación y registro de acciones de $144,258.

a. El capital social mínimo fijo y la parte variable del capital social de la Sociedad estarán representados por acciones de la Serie "A".

b. El capital social está integrado por acciones comunes nominativas con un valor nominal de $3.125 por acción. Todas las acciones están totalmente suscritas y pagadas.

c. El capital de la Compañía es variable y estará representado por acciones ordinarias registradas de la serie "A", sin valor nominal. La parte variable del capital accionario es ilimitada. Todas las acciones ordinarias otorgan a sus tenedores derechos igualitarios y conllevarán obligaciones igualitarias.

d. Los accionistas titulares de las acciones representativas de la parte variable del capital social no tendrán derecho de retiro en términos del artículo 50 (cincuenta) de la Ley del Mercado de Valores.

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 144A y la Regulación "S" de la Ley de Valores de 1993 de Estados Unidos, así como las regulaciones aplicables en los países en los que se realizó la oferta. Los recursos netos obtenidos fueron de $4,531,330. Las principales características de los pagarés internacionales emitidos son las siguientes:

- Importe emitido: Dls.250,000 ($4,699,500)
- Tasa anual convenida: 8.875%
- Exigible al vencimiento: Perpetuo
- Intereses pagaderos semestralmente durante la validez del bono (sujeto al criterio de la Compañía).
- Lugar de colocación de la emisión de bonos: Luxemburg Stock Exchange.
- Calificaciones otorgadas: B / B + (Standard & Poor's y Fitch Ratings).

iii. Utilidades acumuladas

Los dividendos están libres del impuesto sobre la renta si provienen de la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN). Los dividendos que excedan de la CUFIN y de la CUFIN reinvertida causarán un impuesto equivalente al 42.86% con base en la ley vigente al 31 de diciembre 2019. El impuesto causado será a cargo de la Compañía y podrá acreditarse contra el ISR del ejercicio o el de los dos ejercicios inmediatos siguientes. Los dividendos pagados que provengan de utilidades previamente gravadas no estarán sujetos a ninguna retención o pago adicional de impuestos.

El saldo de la CUFIN al 31 de diciembre 2019 y 2018 y 1 de enero 2018, es de $9,350, $9,102 y $6,700, respectivamente.

El 21 de marzo de 2019 en Asamblea General Ordinaria los Accionistas acordaron pagar dividendos por $328,967, derivados de la utilidad acumuladas. Los dividendos se pagaron el 30 de abril de 2019 a razón de $1 peso por acción (sin incluir las acciones en la reserva para compra de acciones).

El 25 de abril de 2018 en Asamblea General Ordinaria los Accionistas acordaron pagar dividendos por $352,800, derivados de las utilidades acumuladas. Los dividendos se pagaron el 30 de abril de 2018 a razón de $1 peso por acción (sin incluir las acciones en la reserva para compra de acciones).

El 25 de abril de 2018 en Asamblea General Ordinaria los Accionistas aprobaron el incremento a la reserva legal de la Compañía por $88,543 proveniente de la utilidad del ejercicio anterior.

En Asambleas de Accionistas celebradas el 25 de abril de 2018 y 21 de marzo 2019, fue aprobada la cancelación de acciones serie "A" del capital social variable por 2,500,000 y 5,000,000, respectivamente. El 22 y 24 enero de 2020 la Compañía recibió los oficios de la CNBV donde se resuelve la actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores de las acciones representativas de su capital social variable, consecuentemente sus acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, Serie "A" representativas del capital social pasaron de 352,800,000 a 345,300,000.

En Asamblea General Ordinaria celebrada el 21 de marzo de 2019 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 limites aprobados por el Consejo de Administración. Al 31 de diciembre de 2019 se han recomprado 32,347,132 acciones con un costo de $1,325,054 que se presentan en el Capital contable en el rubro de Acciones en tesorería.

iv. Utilidad por acción básica y diluida

	2019	2018
Utilidad neta atribuible a:		
Utilidad correspondiente a participación Sujeta a cálculo	$ 1,949,021	$ 1,982,501
Utilidad por acción básica y diluida (pesos)	$ 5.97	$ 5.74
Promedio ponderado de acciones utilizadas como denominador	326,582,611	345,149,256

Nota 16 – Impuesto sobre la renta causado y diferido:

En 2019 y 2018 la Compañía determinó un resultado fiscal por $445,590 y $3,893,990, respectivamente. 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 2019 y 2018, la Compañía registró gastos por ISR de $454,067 y $381,877, respectivamente.

El gasto del ISR se analiza a continuación:

	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
ISR causado	$ 133,677	$ 1,168,197
ISR diferido	320,390	(786,320)
Total	$ 454,067	$ 381,877

El impuesto diferido reconocido en los otros resultados integrales por concepto de superávit en revaluación de activos medidos a valor razonable y valuación de los IFD de cobertura al 31 de diciembre de 2019 asciende a $1,019,579 y $239,494 respectivamente.

Las principales diferencias temporales sobre las que se reconoció el impuesto sobre la renta diferido se analizan a continuación:

	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018	1 de enero de 2018
Cuentas por cobrar de arrendamientos	$ 3,234,498	$ 4,026,311	$ 3,446,357
Inmuebles, mobiliario y equipo	83,249	123,605	120,293
Comisiones pagadas (1)	737,758	737,758	737,758
Otros activos circulantes y no circulantes	(14,276)	(189,600)	(389,736)
Provisiones del pasivo	395,893	5,039	2,122
	4,437,122	4,703,113	3,916,794
Partidas reconocidas en los otros resultados integrales:			
IFD de cobertura	239,494	277,005	-
Superávit por revaluación de activos fijos medidos a valor razonable	(1,019,579)	-	-
Activos por impuestos sobre la renta diferidos	$ 3,657,037	$ 4,980,118	$ 3,916,794

(1) Corresponde a comisiones pagadas en 2016 para acceder a la apertura de ciertos contratos de IFD que se concertaron con Instituciones bancarias conforme a las políticas de Administración de riesgos de la Compañía.

La conciliación de la tasa efectiva del ISR se muestra a continuación:

	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Utilidad antes del ISR	$ 2,403,088	$ 2,364,378
Tasa del ISR por pagar	30%	30%
ISR a la tasa prevista por ley	720,926	709,313
Más (menos) el efecto de las siguientes partidas permanentes en:		
Inmuebles, mobiliario y equipo, neto	(216,108)	(582,649)
Ajuste anual por inflación	301,649	473,202
Gastos de financiamiento	(360,573)	(224,860)
Gastos no deducibles	8,173	6,871
ISR reconocido en resultados	$ 454,067	$ 381,877

En la tabla siguiente se muestra la conciliación del impuesto sobre la renta diferido:

	Activo (pasivo) diferido 31 de diciembre de 2019	Incrementos		Disminuciones		Activo (pasivo) diferido 31 de diciembre de 2018	Incrementos		Disminuciones		Activo (pasivo) diferido 1 de enero de 2018
		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	$10,781,660	$ -	$ -	($2,639,377)	$ -	$13,421,037	$1,933,180	$ -	$ -	$ -	$11,487,857
Inmuebles, mobiliario y equipo	277,497	-	-	(134,520)	-	412,017	11,040	-	-	-	400,977
Comisiones pagadas	2,459,193	-	-	-	-	2,459,193	-	-	-	-	2,459,193
Otros activos circulantes y no circulantes	(47,585)	-	-	584,416		(632,001)	-	-	667,118	-	(1,299,119)
IFD de cobertura (1)	798,312	-	(125,038)	-	-	923,350	-	923,350	-	-	-
Superávit por revaluación de activos	(3,398,597)	-	(3,398,597)	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisión de pasivos	1,319,642	1,302,842	-	-	-	16,797	16,799	-	(7,070)	-	7,070
	12,190,122	1,302,842	(3,523,635)	(2,189,481)	-	16,600,393	1,961,019	923,350	660,048	-	13,055,978
Tasa de ISR aplicable	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
ISR diferido activo	$ 3,657,037	$ 390,853	($1,057,091)	($ 656,844)	$ -	$ 4,980,118	$ 588,306	$277,005	$ 198,014	$ -	$ 3,916,794

(1) Conforme las disposiciones fiscales, la Compañía puede acumular o deducir, ganancias o pérdidas al vencimiento de algunos contratos de IFD, ocasionando diferencias temporales de ISR diferido.

Las pérdidas fiscales al 31 de diciembre de 2019 ascienden a $38,061. El activo por impuesto diferido correspondiente a este concepto se encuentra reservado hasta el momento en que la Compañía que genere utilidades fiscales para consumir el mismo.

Nota 17 - Información financiera por segmentos:

Los segmentos reportables determinados por la Dirección General consienten en 3 segmentos operativos que se describen a continuación:

Arrendamiento: como se menciona en la Nota 1, la actividad preponderante de la Compañía es otorgar arrendamientos para vehículos automotrices, (incluyendo automóviles, camiones, helicópteros, aviones y embarcaciones) maquinaria, equipo y otros activos de diversas industrias en el sector de median empresa.

Factoraje Financiero: la Compañía, a través de su negocio de factoraje financiero, proporciona a sus clientes soluciones financieras y de liquidez, adquiriendo o descontando cuentas por cobrar de sus clientes o, en su caso, de los proveedores de sus clientes

Otros Créditos: incluyen el otorgamiento de crédito automotriz para la adquisición de vehículos nuevos o usados para personas físicas y morales y otros créditos para el financiamiento de capital de trabajo y adquisición de otros bienes de capital.

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.

A continuación se encuentran los activos y pasivos principales por segmento de la Compañía:

	31 de diciembre de 2019			
Activos	Arrendamiento	Factoraje	Otros créditos	Total
Efectivo y equivalentes de efectivo	$ 3,191,716	$ 442,154	$ 197,460	$ 3,831,330
Cuentas y documentos por cobrar - Neto	41,888,916	3,155,134	12,266,810	57,310,860
Instrumentos financieros derivados	4,975,843	-	-	4,975,843
Activos no circulantes mantenidos para la venta	1,007,476	-	376,882	1,384,358
Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto	6,435,531	-	-	6,435,531
Propiedades de inversión	-	-	250,190	250,190
Activos intangibles	80,798	6,113	23,143	110,054
Impuestos diferidos	3,046,521	422,039	188,477	3,657,037
Otros activos	605,088	45,833	174,184	825,105
	$61,231,889	$4,071,273	$13,477,146	$78,780,308
Pasivo				
Préstamos bancarios	$ -	$ 3,495,910	$ 11,171,133	$ 14,667,043
Instrumentos de deuda	14,635,572	-	-	14,635,572
Deuda senior	31,568,810	-	2,063,152	33,631,962
Proveedores y otras cuentas por pagar	1,816,870	-	-	1,816,870
Instrumentos financieros derivados	2,976,309	-	-	2,976,309
Otras cuentas por pagar	127,690	17,690	7,900	153,280
	$51,125,251	$3,513,600	$13,242,185	$67,881,036

	31 de diciembre de 2018			
Activos	Arrendamiento	Factoraje	Otros créditos	Total
Efectivo y equivalentes de efectivo	$ 3,415,473	$ 186,086	$ 680,715	$ 4,282,274
Cuentas y documentos por cobrar - Neto	35,386,630	2,746,466	6,062,933	44,196,029
Instrumentos financieros derivados	4,037,309	-	814,249	4,851,558
Activos no circulantes mantenidos para la venta	417,498	413,474	-	830,972
Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto	878,427	-	17,982	896,409
Propiedades de inversión	-	-	168,300	168,300
Activos intangibles	121,107	-	-	121,107
Impuestos diferidos	4,980,118	-	-	4,980,118
Otros activos	398,454	2,567	40,335	441,356
	$49,635,016	$3,348,593	$7,784,514	$60,768,123

	31 de diciembre de 2018			
Pasivo	Arrendamiento	Factoraje	Otros créditos	Total
Préstamos bancarios	$ 5,437,871	$2,523,078	$4,434,962	$ 12,395,911
Instrumentos de deuda	15,418,204	-	-	15,418,204
Deuda senior	21,938,653	-	-	21,938,653
Proveedores y otras cuentas por pagar	1,155,857	2,598	16,809	1,175,264
Instrumentos financieros derivados	4,523	-	-	4,523
Otras cuentas por pagar	210,118	-	-	210,118
	$44,165,226	$2,525,676	$4,451,771	$ 51,142,673

	1 de enero de 2018			
Activos	Arrendamiento	Factoraje	Otros créditos	Total
Efectivo y equivalentes de efectivo	$ 1,942,386	$ 105,827	$ 387,124	$ 2,435,337
Cuentas y documentos por cobrar - Neto	26,486,377	2,510,635	5,779,440	34,776,452
Instrumentos financieros derivados	3,647,565	-	735,645	4,383,210
Activos no circulantes mantenidos para la venta	296,809	293,948	-	590,757
Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto	842,869	-	17,254	860,123
Propiedades de inversión	-	-	168,725	168,725
Activos intangibles	77,827	-	-	77,827
Impuestos diferidos	3,916,794	-	-	3,916,794
Otros activos	340,160	2,582	40,569	383,311
	$37,550,787	$2,912,992	$7,128,757	$47,592,536
Pasivo				
Préstamos bancarios	$ 3,570,338	$1,656,575	$2,911,859	$ 8,138,772
Instrumentos de deuda	17,553,084	-	-	17,553,084
Deuda senior	15,943,593	-	-	15,943,593
Proveedores y otras cuentas por pagar	1,071,398	758	4,906	1,077,062
Otras cuentas por pagar	9,611	-	-	9,611
	$38,148,024	$1,657,333	$2,916,765	$42,722,122

Dado que la administración considera que la información usual para las partes interesadas es el margen bruto, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la información respectiva es la siguiente:

	Ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2019			
	Arrendamiento	Factoraje	Otros créditos	Total
Ingresos financieros	$ 8,109,203	$ 656,137	$ 1,996,468	$10,761,808
Gastos financieros	(5,213,629)	(351,808)	(1,379,904)	(6,945,341)
Estimación de deterioro de cuentas y documentos por cobrar	(452,194)	81,427	(56,912)	(427,679)
	$ 2,443,380	$ 385,756	$ 559,652	$ 3,388,788

	Ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2018			
	Arrendamiento	Factoraje	Otros créditos	Total
Ingresos financieros	$6,514,799	$488,289	$1,723,861	$8,726,949
Gastos financieros	(4,837,131)	(361,847)	(313,440)	(5,512,418)
Estimación de deterioro de cuentas y documentos por cobrar	(225,467)	(89,391)	(12,918)	(327,776)
	$1,452,201	$ 37,051	$1,397,503	$2,886,755

Nota 18 - Operaciones con partes relacionadas:

Los saldos principales con las partes relacionadas al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018 se integran como sigue:

Préstamos comerciales por cobrar:	31 de diciembre, 2019	31 de diciembre, 2018	1 de enero, 2018
Partes relacionadas:			
Administradora Bríos, S.A. de C.V. (1)	$ 301,511	$ 359,029	$ 314,766
Unifin Administración Corporativa, S. A. de C. V. (1)	133,219	36,941	8,437
Unifin Servicios Administrativos, S. A. de C. V. (1)	88,116	9,994	4,800
	522,846	405,964	328,003
Estimación de deterioro de cuentas por cobrar	2,020	2,585	2,361
Préstamos comerciales, neto:	$ 520,826	$ 403,379	$ 325,642

(1) La Compañía ha otorgado préstamos comerciales a sus afiliadas para financiar sus operaciones continuas. Los saldos insolutos se reconocen en el rubro del estado financiero denominado cuentas y documentos por cobrar. Los préstamos comerciales y líneas de crédito tienen plazos de 24 y 48 meses, respectivamente.

Cuentas por pagar:	31 de diciembre, 2019	31 de diciembre, 2018	1 de enero, 2018,
Partes relacionadas:			
Administradora Bríos, S.A. de C.V. (2)	$ -	$ 359,029	$ 314,766
Unifin Administración Corporativa, S. A. de C. V. (3)	153,192	36,941	8,437
Unifin Servicios Administrativos, S. A. de C. V. (3)	149,386	9,994	4,800
Total	$ 302,578	$ 405,964	$ 328,003

Las operaciones durante los periodos que concluyeron el 31 de diciembre de 2019 y 2018, fueron las siguientes:

	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Ingresos		
Partes relacionadas:		
Administradora Bríos, S. A. de C. V.	$ 15	$ 71
Unifin Administración Corporativa, S. A. de C. V. (1)	3,392	3,944
Unifin Servicios Administrativos, S. A. de C. V. (1)	247	864
Otros ingresos	3,654	4,879
Egresos		
Parte relacionada:		
Administradora Bríos, S. A. de C. V. (2)	$ 11,779	$ 11,652
Unifin Administración Corporativa, S. A. de C. V. (3)	531,696	450,178
Unifin Servicios Administrativos, S. A. de C. V. (3)	515,143	410,078
	1,058,618	871,908
Donaciones (4)	15,554	13,942
Total de gastos	$ 1,074,172	$ 885,850

(1) La Compañía ha otorgado contratos de 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 tiene contratos de servicios administrativos con Unifin Administración Corporativa, S. A. de C. V. y Unifin Servicios Administrativos, S. A. de C. V., que prestan, entre otros, servicios de consultoría, contables y financieros.

(4) La Compañía ha otorgado a una organización no lucrativa varias donaciones para Fundación Unifin, S. C.

ii. *Compensación de los consejeros relevantes*

En 2019 y 2018 el importe total pagado a los ejecutivos clave de la Compañía ascendió a $126,760 y $85,810, 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. La Asamblea General de Accionistas Anual Ordinaria y Extraordinaria se llevó a cabo el 21 de marzo de 2019 y aprobó pagar a cada uno de los consejeros independientes del Consejo de Administración y al Secretario del Consejo no miembro, la cantidad de $70 por cada una de las sesiones del Consejo a las que asistan, así como la cantidad de $70 al Presidente del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias y el importe de $35 a los miembros de ese Comité, por cada una de las sesiones del Comité a las que asistan.

Nota 19 - Efectos de la transición de las IFRS:

Los estados financieros consolidados de la Compañía al 1 de enero y 31 de diciembre 2018, preparados de acuerdo con las NIIF provienen de los estados financieros consolidados que se prepararon de conformidad con los criterios de contabilidad expedidos por la CNBV (Criterios Contables) aplicables a las Sociedades Financieras de Objetivo Múltiple Reguladas, haciendo los ajustes y las reclasificaciones para reflejar los cambios de presentación, reconocimiento y valoración requeridos por las NIIF.

En particular, los ajustes han sido realizados conforme a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2019 (fecha de término del primer reporte anual conforme a las NIIF), los cuales han sido utilizados en la preparación del estado de situación financiera consolidado inicial al 1 de enero de 2018 (fecha de transición) y los estados financieros consolidados al y por el año terminado al 31 de diciembre de 2018 (período comparativo).

Los efectos de la transición a las NIIF son el resultado de cambios en normas contables y, consecuentemente, como es requerido por la NIIF 1 "Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera" ("NIIF 1") fueron reflejados en los resultados acumulados, dentro del capital contable en el estado de situación financiera consolidado inicial al 1 de enero de 2018.

La Compañía no se desvió de ninguna NIIF al preparar estos estados financieros consolidados.

La Compañía realizó su estado de situación financiera consolidado a la fecha de transición (1 de enero 2018), considerando las exenciones opciones y excepciones obligatorias de la NIIF 1

Exenciones opcionales bajo las NIIF

La NIIF 1 permite a las entidades que adopten las NIIF por primera vez que tomen en cuenta ciertas exenciones de aplicación única. Dichas exenciones han sido establecidas por el IASB para simplificar la aplicación inicial de ciertas NIIF, eliminando la obligatoriedad de su aplicación retrospectiva.

A continuación se muestra la exención opcional aplicables a la Compañía conforme a la NIIF 1:

1. Costo atribuido - El valor en libros de los componentes de inmuebles, mobiliario y equipo ha sido considerado como el costo atribuido a la fecha de transición a las NIIF.

Excepciones obligatorias bajo las NIIF

A continuación se muestran las excepciones obligatorias aplicables a la Compañía conforme a la NIIF 1:

1. Estimaciones: las estimaciones preparadas por la Compañía conforme a las NIIF al 1 de enero de 2018 (fecha de transición a las NIIF) que fueron consistentes con las estimaciones preparadas a la misma fecha de acuerdo con los Criterios Contables, excepto por que se explica más adelante en el numeral 4. "Deterioro de activos financieros".

2. Baja de activos y pasivos financieros: la Compañía aplicó de manera prospectiva los criterios de baja de activos y pasivos financieros de acuerdo con la NIIF 9 para las transacciones ocurridas después del 1 de enero de 2018.

3. Clasificación y medición de los activos financieros: La Compañía ha tomado en cuenta los hechos y las circunstancias a la fecha de transición a las NIIF (1 de enero de 2018) para evaluar la clasificación de los activos financieros en las tres categorías de medición que establece la NIIF 9.

4. Deterioro de activos financieros: a la fecha de transición a las NIIF, la Compañía utilizó información razonable y comprobable a la que tuvo acceso sin costos ni esfuerzos excesivos para determinar el riesgo de crédito a la fecha en que los instrumentos financieros fueron inicialmente reconocidos, y compararla con el riesgo de crédito a la fecha de transición a las NIIF.

5. Otras excepciones obligatorias previstas por la NIIF 1 que no fueron adoptadas debido a que no le fueron aplicables o sus efectos no son materiales para la Compañía fueron:

    a. Contabilidad de coberturas
    b. Participaciones no controladoras.
    c. Derivados implícitos.
    d. Préstamos del gobierno.

Conciliación de los Criterios Contables y las NIIF

Las siguientes conciliaciones muestran la cuantificación de los principales impactos de la transición a las NIIF en los estados de Situación Financiera consolidado al 1 de enero y 31 de diciembre de 2018 y el Estado de Resultados consolidado del 1 de enero al 31 de diciembre de 2018. Asimismo, no existieron modificaciones a los flujos de efectivo por los periodos mencionados:

1. Estado de situación financiera consolidado al 1 de enero de 2018:

Activos	Criterios Contables CNBV al 1 de enero de 2018	Ajustes de las NIIF	Reclasificaciones	NIIF al 1 de enero de 2018
Activo circulante				
Efectivo y equivalentes de efectivo	$ 197,165	$ -	$ 2,238,172 (1a)	$ 2,435,337
Inversiones en valores	2,238,172	-	(2,238,172) (1a)	-
Cartera de crédito - Neto	5,443,055	12,786,199 (3a)(3b)(4)	(2,654,042) (7)	15,575,212
Instrumentos financieros derivados	4,598,117	(6,430) (2a)	(4,508,964) (2d)	82,723
Otras cuentas por cobrar - Neto	5,057,161	(5,057,161) (3a)	-	-
Otros activos circulantes	-	(322,382) (3b)	651,547 (7)	329,165
Impuesto sobre la renta por recuperar	-	-	4,605	4,605
Total del activo circulante	17,533,670	7,400,226	(6,506,854)	18,427,042
Activos no circulantes mantenidos para la venta	510,484	80,273 (9)	-	590,757
Cartera de crédito - neto	-	19,201,240 (3a)(4)	-	19,201,240
Inmuebles, maquinaria y equipo - Neto	32,728,822	(31,622,147) (3a)(5)	(246,552)	860,123
Propiedades de inversión	-	-	168,725	168,725
Activos intangibles	-	-	77,827	77,827
Instrumentos financieros derivados	-	(208,477) (2a)	4,508,964 (2d)	4,300,487
Inversiones permanentes	49,541	-	(49,541)	-
Impuestos diferidos	1,718,511	2,198,283 (10)	-	3,916,794
Cargos diferidos, pagos anticipados y activo intangible	2,067,310	(1,977,187) (3b)(6a)	(90,123) (7)	-
Otros activos no circulantes	7,090	-	42,451	49,541
Total de activos no circulantes	36,571,274	(12,408,283)	4,411,751	28,574,737
Suma del activo	$ 54,615,428	($ 4,927,789)	($ 2,095,103)	$ 47,592,536
Pasivo y Capital Contable				
Pasivos				
Pasivo a corto plazo				
Préstamos bancarios	$ 4,258,070	$ -	$ 198	$ 4,258,268
Proveedores	2,544,119	-	(1,842,741) (7)	701,378
Instrumentos de deuda	503,832	-	79,501 (6b)	583,333
Deuda senior	-	484,069 (6a)	19,763 (6b)	503,832
Impuestos por pagar	252,362	-	(252,362)	-
Otras cuentas por pagar	369,607	15,688 (5)	(9,611)	375,684
Total de pasivos a corto plazo	7,927,990	499,757	(2,005,252)	6,422,495
Pasivo a largo plazo				
Préstamos bancarios	3,880,702	-	(198)	3,880,504
Instrumentos de deuda	34,525,090	(1,001,852) (6a)	(16,553,487) (6b)	16,969,751
Deuda senior	-	(1,014,462) (6a)	16,454,223 (6b)	15,439,761
Préstamos diferidos y cobranza anticipada	697,277	(697,277) (3b)	-	-
Otras cuentas por pagar	-	-	9,611	9,611
Total de pasivos a largo plazo	39,103,069	(2,713,591)	(89,851)	36,299,627
Suma del Pasivo	47,031,059	(2,213,834)	(2,095,103)	42,722,122
Capital contable				
Capital social	2,893,674	-	468	2,894,142
Utilidades acumuladas	1,850,456	(2,464,057) (3a)(4)(5) (6a)(9)(10)	2,311	(611,290)
Resultado neto	1,770,682	-	-	1,770,682
Otro resultado integral acumulado	881,250	(249,898) (2a)(2b)	-	631,352
Reserva legal	185,528	-	-	185,528
Participación no controladora	2,779	-	(2,779)	-
Total de capital contable	7,584,369	(2,713,955)	-	4,870,414
Total del pasivo y capital contable	$ 54,615,428	($ 4,927,789)	($ 2,095,103)	$ 47,592,536

2. Estado de Situación Financiera Consolidado al 31 de diciembre de 2018:

Activos	Criterios Contables CNBV al 31 de diciembre de 2018	Ajustes de las NIIF	Reclasificaciones	NIIF al 31 de diciembre de 2018
Activo circulante				
Efectivo y equivalentes de efectivo	$ 376,186	$	$ 3,906,088 (1a)(1b)	$ 4,282,274
Inversiones en valores	3,530,359		(3,530,359) (1a)	-
Cartera de crédito, neta	8,423,873	13,798,702 (3a)(3b)(4)	(3,034,750) (7)	19,187,825
Instrumentos financieros derivados	5,103,120	(17,539) (2a)	(4,995,398) (2d)	90,183
Otras cuentas por cobrar - Neto	4,297,780	(4,802,683) (3a)	504,903 (7)	-
Otros activos circulantes		494,386 (3b)	(192,419) (7)	301,967
Impuesto sobre la renta por recuperar			63,948	63,948
	21,731,318	9,472,866	(7,277,987)	23,926,197
Activos no circulantes mantenidos para su venta	692,067	138,904 (9)	-	830,971
Cartera de crédito, neta	-	25,008,204 (3a)	-	25,008,204
Inmuebles, maquinaria y equipo - Neto	40,680,441	(39,494,625) (3a)(5)	(289,407)	896,409
Propiedades de inversión	-	-	168,300	168,300
Activos intangibles	-	-	121,107	121,107
Instrumentos financieros derivados	-	(236,508) (2a)	4,997,883 (2d)	4,761,375
Inversiones permanentes	75,441	-	(75,441)	-
Impuestos diferidos	2,328,539	2,651,579 (10)	-	4,980,118
Cargos diferidos, pagos anticipados y activo intangible	2,276,334	(2,219,678) (3b) (6a)	(56,656) (7)	-
Otros activos no circulantes	5,518	-	69,923	75,441
Total de activos no circulantes	45,366,273	(14,291,028)	4,935,708	36,010,954
Suma del Activo	$ 67,789,658	($ 4,679,257)	($ 2,342,279)	$ 60,768,123
Pasivo y Capital Contable				
Pasivos				
Pasivo a corto plazo				
Préstamos bancarios	$ 8,391,781	$ -	$ 27,554	$ 8,419,335
Proveedores	2,677,621	-	(2,612,272) (7)	65,349
Instrumentos de deuda	289,037	-	1,970,433 (6b)	2,259,470
Deuda senior	-	-	664,765 (6b)	664,765
Impuestos por pagar	108,220	-	(108,220)	
Otras cuentas por pagar	501,991	818,042 (5)(2c)	(210,118) (5)	1,109,915
Instrumentos financieros derivados	-	2,039 (2a)	2,484 (2d)	4,523
Total de pasivos a corto plazo	11,968,650	820,081	(265,374)	12,523,357
Pasivo a largo plazo				
Préstamos bancarios	4,081,189	(77,059) (6a)	(27,554)	3,976,576
Instrumentos de deuda	38,056,606	(310,957) (6a)	(24,586,915) (6b)(1b)	13,158,734
Deuda senior	-	(1,053,558) (6a)	22,327,446 (6b)	21,273,888
Préstamos diferidos y cobranza anticipada	692,073	(692,073) (3b)	-	-
Otras cuentas por pagar	-	-	210,118 (5)	210,118
Total de pasivos a largo plazo	42,829,868	(2,133,647)	(2,076,905)	38,619,316
Suma del Pasivo	54,798,518	(1,313,567)	(2,342,279)	51,142,673
Capital contable				
Capital contable	957,774	-	468	958,242
Utilidades acumuladas	2,695,105	(2,208,622) (3a)(4)(6a)(9)(10)	2,311	488,794
Resultado neto	1,923,919	58,684	(102)	1,982,501
Prima por emisión de acciones	1,935,900	-	-	1,935,900
Bono perpetuo	4,531,330	-	-	4,531,330
Otros resultados integrales acumulados	670,373	(1,215,752) (2a)(2b)(2c)	-	(545,379)
Participación no controladora	2,677	-	(2,677)	-
Reserva legal	274,062	-	-	274,062
Total de capital contable	12,991,140	(3,365,690)	-	9,625,450
Total del pasivo y capital contable	$ 67,789,658	($ 4,679,257)	($ 2,342,279)	$ 60,768,123

3. Estado de Resultado Integral Consolidado del 1 de enero al 31 de diciembre de 2018:

	Criterios Contables CNBV al 31 de diciembre de 2018	Ajustes de las NIIF	Reclasificaciones	NIIF al 31 de diciembre de 2018
Ingresos por arrendamiento operativo	$ 14,761,002	($14,761,002) (3a)	$ -	$ -
Ingresos por intereses	2,587,574	-	(2,587,574) (8)	-
Intereses obtenidos por arrendamiento	-	6,612,350 (3a)	(23,449) (8)	6,588,901
Intereses obtenidos por factoraje	-	-	414,187 (8)	414,187
Intereses obtenidos por préstamos para autos	-	-	309,420 (8)	309,420
Intereses Otros créditos	-	-	1,305,402 (8)	1,305,402
Otros beneficios por arrendamiento	1,595,730	-	(1,486,691) (8)	109,039
Depreciación de bienes en arrendamiento operativo	(8,005,085)	7,946,463 (3a)	58,622 (8)	-
Gastos por intereses	(5,514,552)	20,845 (2b)(2c) (6a)	(18,711) (8)	(5,512,418)
Otros gastos por arrendamiento	(1,619,179)	-	1,619,179 (8)	-
Margen financiero	3,805,490	(181,344)	(409,615)	3,214,531
Estimación para cartera de crédito	250,635	77,141 (4)	-	327,776
Margen financiero ajustado por pérdidas crediticias	3,554,855	(258,485)	(409,615)	2,886,755
Comisiones y tarifas pagados	(43,100)	-	43,100 (8)	-
Utilidad cambiaria	-	-	715,520 (8)	715,520
Pérdida cambiaria	-	-	(484,235) (8)	(484,235)
Otras utilidades operativas - Neto	25,933	140,877 (9)	224,930 (8)	391,740
(Utilidad) pérdida financiera	-	-	(31,078) (8)	(31,078)
Gastos por administración y promoción	(1,091,911)	-	(58,622) (8)	(1,150,533)
	(1,109,078)	140,877	409,615	(556,586)
Utilidad operativa	2,445,777	(117,608)	-	2,328,169
Resultados de subsidiarias no consolidadas y compañías asociadas	36,209	-	-	36,209
Utilidad antes de impuesto a la utilidad	2,481,986	(117,608)	-	2,364,378
Impuesto a la utilidad por pagar	1,168,197		-	1,168,197
Impuesto a la utilidad diferido	(610,028)	(176,292) (10)	-	(786,320)
Gasto por ISR	558,169	(176,292)	-	381,877
Utilidad neta consolidada	$ 1,923,817	$ 58,684	$ -	$ 1,982,501

1) Inversiones en valores.

a) La Compañía mantiene inversiones en valores en Instituciones bancarias. Conforme los Criterios Contables, este tipo de inversiones se clasificaban considerando los valores subyacentes en los que la Institución bancaria mantenía la inversión. Estos valores eran principalmente títulos de deuda y capital, de alta liquidez con vencimientos originales de menos de cinco días. En la fecha de adopción de las NIIF, los saldos al 1 de enero y al 31 de diciembre de 2018 por $2,238,172 y $3,530,359 respectivamente, se reclasificaron al rubro de Efectivo y equivalentes de efectivo con base en su naturaleza.

b) Al 31 de diciembre de 2018 la Compañía tenía $375,729 como excedente en el aforo requerido para el pago de capital de sus Instrumentos de deuda emitidos, a la fecha de la adopción la Compañía los reclasificó de sus Instrumentos de deuda en el pasivo al Efectivo y equivalente de efectivo debido a que aún se encontraban en control y administración de la Compañía.

2) Instrumentos financieros derivados (IFD).

a) Para fines de los Criterios Contables, la medición del valor razonable de los derivados extrabursátiles (OTC) era proporcionada por el proveedor de precios autorizado por la Comisión. Para efectos de las NIIF, la medición del valor razonable considera los factores del riesgo crediticio de la contraparte y el riesgo crediticio propio de la Compañía, consecuentemente el valor razonable presentado neto en el activo por los IFD al 1 de enero y al 31 de diciembre de 2018 fue ajustado en $214,907 (incluye $208,477 a largo plazo) y $256,086 (incluye $236,508 en el activo a largo plazo y $2,039 en el pasivo a corto plazo) respectivamente, y un decremento en Otro resultado integral (Instrumentos financieros derivados de cobertura) en el capital contable por $214,907 y $256,085 al 1 de enero y 31 de diciembre de 2018, respectivamente.

b) Para fines de los Criterios Contables, ciertas posiciones de IFD calificaron para contabilizarse como de cobertura de acuerdo con su naturaleza económica. Tras la adopción de NIIF, algunos IFD fueron clasificados como de negociación, debido a que no cumplieron con todos los requisitos de documentación de cobertura establecidos en las NIIF. El efecto en los Otros resultados integrales al 1 de enero de 2018 fue un cargo de $34,991 y un cargo en los gastos por intereses del estado de resultados consolidado por el año que termino el 31 de diciembre de 2018 de $98,829.

c) Durante 2018 la Compañía contrato Opciones cambiarias con pagos de primas financiadas por un monto de $1,073,740 reconocidas conforme los Criterios Contables de la CNBV como parte del valor razonable del IFD. Las NIIF requieren que se presente como un pasivo financiero y se valúen a su costo amortizado, al 31 de diciembre de 2018 el monto pendiente de amortizar registrado en Otras cuentas por pagar fue de $803,350. El efecto en el Estado de Resultado Integral consolidado del ejercicio por el año que termino al 31 de diciembre fue de $270,390 registrados en los gastos por intereses. Asimismo, la Compañía tenía en otras cuentas por pagar $251,939 de comisiones pendientes de pago por apertura de contratos derivados, las NIIF requieren que estas comisiones formen parte del valor razonable del instrumento.

d) De acuerdo con los Criterios Contables la posición de IFD se presentaba neta en el balance general. Tras la adopción de las NIIF, se requiere que la posición de IFD se presentan en el activo y pasivo a corto y largo plazo según corresponda, por lo anterior la Compañía reclasifico al activo a largo plazo $4,508,964 y $4,997,883 al 1 de enero y 31 de diciembre de 2018, respectivamente, y $2,485 al pasivo a corto plazo al 31 de diciembre de 2018.

3) Clasificación de los arrendamientos como arrendador y cuentas y documentos por cobrar.

a) De acuerdo con los Criterios Contables, la Compañía clasificaba sus contratos de arrendamiento como arrendamientos operativos, bajo esta clasificación la Compañía reconocía un activo fijo con su depreciación y en su caso deterioro, así como las rentas devengadas pendientes de cobro reconocida en Otras cuentas por cobrar dentro del balance general, y el ingreso por rentas en línea recta durante la vida del contrato en el estado de resultados.

Tras la adopción a las NIIF, la Compañía reevaluó todos los contratos de arrendamiento para determinar la clasificación y el modelo contable para cada contrato o grupo de contratos que reunían características similares; el resultado indicó que los contratos cumplían la definición de arrendamiento financiero de las NIIF, porque sustancialmente los riesgos y beneficios eran transferidos al arrendatario. Consecuentemente, el modelo contable requirió el registro de una cuenta por cobrar por la inversión neta del contrato de arrendamiento financiero, medida posteriormente a su costo amortizado con base en el método de interés efectivo (tasa de interés implícita) y el reconocimiento del ingreso financiero en el estado de resultados.

Derivado de lo anterior se dieron de baja del balance general los Inmuebles, maquinaria y equipo en arrendamiento (activo fijo) por un importe de $31,637,297 y $39,744,237 al 1 de enero y 31 de diciembre de 2018, respectivamente, y las Otras cuentas por cobrar de $5,057,161 y $4,802,683 al 1 de enero y al 31 de diciembre de 2018, respectivamente, lo anterior para reconocer una Cuenta por cobrar por una cantidad igual al de la inversión neta del arrendamiento por $32,304,389 ($19,201,240 a largo plazo) y $39,200,907 ($25,008,204 a largo plazo) al 1 de enero y 31 de diciembre de 2018, respectivamente. Asimismo, para efectos del estado de resultados por el año que termino el 31 de diciembre de 2018, la Compañía reconoció un ingreso financiero de $6,612,350, basado en un patrón que reflejo una tasa de rendimiento periódica constante sobre la inversión neta de cada contrato de arrendamiento financiero (tasa de interés implícita) y cancelo el gasto por depreciación de los activos arrendados dados de baja por $7,946,463 e ingresos por rentas registrado bajo el método de línea recta por $14,761,002, siendo estos dos conceptos ya no requeridos bajo el modelo contable de las NIIF. Los efectos acumulados al 1 de enero de 2018 derivados de este cambio fueron $4,390,069 que se registraron como un ajuste en las utilidades acumuladas.

b) Derivado de la adopción a las NIIF las comisiones pagadas registradas en Otros activos por $322,382 y $494,386 al 1 de enero y 31 de diciembre de 2018 respectivamente, los seguros financiados registrados en Cargos diferidos por $295,886 y $281,206 al 1 de enero y 31 de diciembre de 2018, respectivamente, y las comisiones por apertura por $697,277 y $692,073 al 1 de enero y 31 de diciembre de 2018 registradas en el pasivo, respectivamente fueron considerados dentro de la Cuenta por Cobrar como parte de la inversión neta descrita en el inciso a) anterior.

c) Para una minoría de contratos donde no se transferían sustancialmente los riesgos y beneficios del activo arrendado, la Compañía los clasificó como arrendamientos operativos, sin cambios importantes en el modelo de reconocimiento contable.

4) Estimación de deterioro de cuentas y documentos por cobrar.

Conforme a los Criterios Contables la Compañía determinaba una estimación preventiva para su Cartera de créditos (Cuentas por cobrar bajo NIIF) con base en un modelo interno donde principalmente clasificaba a los clientes considerando su saldo de exposición total a la fecha de determinación y su clasificación en Cartera vigente y Cartera vencida.

Con la adopción de las NIIF, la Compañía aplicó los requerimientos de la NIIF 9, que establece que las Cuentas por cobrar se evalúen periódicamente reconociendo una estimación basada en un modelo de pérdidas crediticias esperadas, misma que implica identificar para cada tipo de cliente la etapa de riesgo, la exposición al incumplimiento, la probabilidad de incumplimiento y la severidad de la pérdida. Derivado de lo anterior, la estimación de la cuenta por cobrar tuvo un incremento $316,950 y $394,001 al 1 de enero y 31 de diciembre de 2018.

El efecto neto por la adopción del modelo de perdida espera en el estado de resultados consolidado por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 fue un cargo a resultados de $77,141.

5) Reconocimiento de los arrendamientos como arrendatario.

De acuerdo con los Criterios Contables los arrendamientos donde la Compañía actúa como arrendatario se contabilizaban como arrendamientos operativos reconociendo las rentas devengadas pendientes de pago en las cuentas por pagar dentro del balance general y el gasto acumulado por las rentas devengadas en el estado de resultados. Conforme la NIIF 16 "Arrendamientos" la Compañía reconoció un activo por derecho de uso por $15,150 y $249,612 al 1 de enero y al 31 de diciembre de 2018 respectivamente en rubro de Inmuebles, maquinaria y equipo, y un pasivo en Otras cuentas por pagar que represente la obligación de hacer pagos de arrendamiento por $15,688 y $266,628 ($210,118 a largo plazo) al 1 de enero y 31 de diciembre de 2018, respectivamente. Al 1 de enero de 2018 se reconoció en las utilidades acumuladas un impacto de $537 y en los resultados de la Compañía por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018 un efecto de $17,016.

6) Pasivos financieros medidos a costo amortizado.

a) Conforme a los Criterios Contables, los Préstamos Bancarios, los Instrumentos de Deuda y la Deuda Senior se registraba al valor contractual de la obligación, reconociendo los intereses en resultados conforme se devengaban. Los gastos de emisión incurridos se registraban inicialmente en el rubro de otros activos como cargos diferidos y se reconocían en los resultados del ejercicio como gastos por intereses en línea recta durante el plazo de las obligaciones que les dieron origen. Conforme las NIIF estos instrumentos se clasifican como Pasivos financieros reconocidos inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de transacción incurridos y se miden posteriormente a su costo amortizado mediante el método de tasa efectiva. Los efectos por la adopción en el estado de situación financiera consolidado fue la cancelación de los gastos de emisión registrados en Otros activos como Cargos diferidos por $1,629,254 y $1,444,086 al 1 de enero y 31 de diciembre de 2018, respectivamente, y el valor neto contractual registrado en el pasivo fue ajustado en $97,009 y $2,512 al 1 de enero y 31 de diciembre de 2018, respectivamente para reflejar la medición a costo amortizado. En el estado de resultados consolidado por el año que termino el 31 de diciembre de 2018 el gasto por intereses se ajustó en $146,544 para reflejar la medición de los pasivos financieros a su costo amortizado. El efecto acumulado al 1 de enero de 2018 derivado del cambio en la medición fue de $97,009 que se registró en las utilidades acumuladas

b) Los Pagares preferentes emitidos en mercados internacionales (Deuda Senior o Senior Notes) se presentaban en el rubro de Pasivos Bursátiles junto con los Instrumentos de deuda emitidas por la Compañía en la BMV conforme el formato del balance general requerido por los Criterios Contables, la Compañía ha presentado por separado la Deuda Senior reclasificando $16,473,966 (incluye $16,454,223 a largo plazo) y $22,703,174 (incluye $22,327,446 a largo plazo) al 1 de enero y 31 de diciembre de 2018 debido a que estos instrumentos continente características particulares a los Instrumentos de Deuda emitidos en la BMV y representan uno de los mecanismo de fondeo más importante para la Compañía.

7) Reclasificaciones de Cuentas por pagar

Conforme a los Criterios Contables, los contratos de promesa para otorgar un activo en arrendamiento se reconocían como un pasivo por la obligación de adquirir el bien que sería sujeto de arrendamiento y una cuenta por cobrar (Otras cuentas por cobrar) por los beneficios económicos derivados del arrendamiento prometido. De acuerdo con las NIIF, estos beneficios y obligaciones se reconocen hasta que el arrendador pone el activo a disposición del arrendatario. Por lo anterior, la Compañía reclasificó Cuentas por pagar (Proveedores) por $1,842,741 y $2,612,272 al 1 de enero y al 31 de diciembre de 2018 respectivamente contra las Otras cuentas por cobrar.

8) Presentación del estado de resultados.

Las NIIF requieren que el estado de resultados consolidado se presente con una estructura de rubros y secciones mínimas, utilizando una clasificación con base en la naturaleza de los gastos o en su función dentro de la Compañía, cualquiera que proporcione información más fiable y relevante para los usuarios de los estados financieros. La Compañía optó por una clasificación con base en la función de sus gastos y consecuentemente reclasifico los rubros y secciones originalmente presentadas en el estado de resultados consolidado por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 para adoptar el modelo conforme a la NIIF.

9) Pérdidas por deterioro de activos mantenidos para la venta.

Conforme a los Criterios Contables, los bienes adjudicados reconocían una estimación por indicios de deterioro con base en porcentajes de reserva prescritas por la Comisión. Para efectos de las NIIF, estos bienes son clasificados como activos mantenidos para la venta y la Compañía debe determinar una estimación con base en la comparación entre el valor razonable menos los costos de venta y el valor en libros del bien (el menor). Debido a lo anterior la Compañía ajusto estos activos en $80,273 y $138,905 al 1 de enero y 31 de diciembre de 2018. El cambio en las utilidades acumuladas al 1 de enero de 2018 fue de $80,273 y en los resultados del ejercicio al 31 de diciembre de 2018 $58,632.

10) ISR diferido

Con base en los ajustes descritos en esta Nota, los valores contables que sirvieron de base para el recalculo de las diferencias temporales acumulables y deducibles del ISR diferido se ajustaron en $2,198,283 y $2,651,579 al 1 de enero y al 31 de diciembre de 2018, respectivamente, y en el estado de resultados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018 en $176,292.

Los ajustes y reclasificaciones descritos en los numerales anteriores representan los efectos más importantes en la transición a las NIIF, existieron otras reclasificaciones y ajustes cuyos efectos no tuvieron impactos importantes en la presentación de los estados financieros en su conjunto al 1 de enero y 31 de diciembre de 2018 y del estado de resultados por año terminado el 31 de diciembre de 2018.

Nota 20 - Eventos subsecuentes:

El pasado 11 de marzo la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró al nuevo COVID-19 como pandemia, situación que ha desencadenado en el mundo, una crisis económica que se agrava día a día porque el crecimiento exponencial del virus ha obligado a las autoridades de todos los países, a aplicar medidas cada vez más restrictivas que afectan la vida personal y laboral de millones de personas, con evidente impacto en las industrias y el comercio.

En México, el pasado 30 de marzo de 2020 fue publicado en el Diario Oficial de la Federación el acuerdo por el que el Consejo de Salubridad General declaró emergencia sanitaria por causas de fuerza mayor, a la epidemia de enfermedad generada por el COVID-19.

Existe incertidumbre sobre la dirección y el tiempo que tomará esta contingencia sanitaria, los efectos directos e indirectos del brote de coronavirus están afectando la economía global, los mercados y clientes de la Compañía. La Compañía no puede predecir los posibles efectos directos o indirectos futuros del coronavirus; sin embargo, está tomando medidas de apoyo suficientes y efectivas para sus clientes con miras a la continuidad de sus negocios y recuperación de su cartera de créditos, no verse afectada significativamente en la colocación de nuevos contratos con clientes y la colocación de nuevos financiamientos, con el objetivo de mitigar los impactos en su situación financiera. Si bien la Compañía actualmente no cree que sea probable, los efectos del coronavirus podrían tener un impacto significativos en los resultados de operaciones futuras de la Compañía.

Por otro parte, la baja del precio del petróleo originado inicialmente por el conflicto entre Rusia y Arabia Saudita, en la cual ésta última acordó incrementar la producción de barriles, aunado al brote de COVID-19 ha llevado a una menor demanda de crudo a medida que las personas reducen sus viajes y los países se ven obligados a bajar su actividad económica. En México, el precio de la mezcla mexicana cayó 84.80% entre el 31 de diciembre de 2019 y el 24 de abril de 2020, al pasar de Dls. 56.14 a Dls.8.53 por barril. Como se menciona en la Nota 9, la Compañía ha adquirido un activo relacionado con la industria del petróleo, con un mercado interesado para el uso de este tipo de activos, el cual puede verse afectado por lo antes mencionado. A la fecha de estos estados financieros la Administración está evaluando opciones para formalizar una operación con algún participante en la industria del petróleo en México.

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada y subsidiarias

Estados Financieros Consolidados Dictaminados
31 de diciembre de 2018 y 2017

Nota 18 - Información por segmentos:

A continuación se presentan los principales activos y pasivos por segmentos de la Compañía:

	31 de diciembre de 2018			
Activos	Arrendamiento operativo	Factoraje financiero	Otros créditos	Total
Disponibilidades	$ 300,040	$ 16,347	$ 59,799	$ 376,186
Inversiones en valores	2,815,750	153,406	561,203	3,530,359
IFD con fines de cobertura	4,255,051	-	848,069	5,103,120
Cartera de créditos	-	2,746,467	5,877,305	8,623,772
Estimación preventiva para riesgos crediticios	-	(147,762)	(52,137)	(199,899)
Otras cuentas por cobrar	4,297,780	-	-	4,297,780
Bienes adjudicados	347,709	344,358	-	692,067
Inmuebles, maquinaria y equipo	40,063,535	-	616,906	40,680,441
Otros activos	4,367,752	19,025	299,055	4,685,832
	$ 56,447,617	$ 3,131,841	$ 8,210,200	$ 67,789,658
Pasivos				
Pasivos bursátiles	$ 31,910,681	$ -	$ 6,434,962	$ 38,345,643
Préstamos bancarios y de otros organismos	8,296,357	2,523,078	1,653,536	12,472,970
Otras cuentas por pagar	3,197,625	12,077	78,129	3,287,831
Comisiones diferidas	692,073	-	-	692,073
	$ 44,096,736	$ 2,535,155	$ 8,166,627	$ 54,798,518

	31 de diciembre de 2017			
Activos	Arrendamiento operativo	Factoraje financiero	Otros créditos	Total
Disponibilidades	$ 102,345	$ 94,820	$ -	$ 197,165
Inversiones en valores	1,858,452	-	379,720	2,238,172
IFD con fines de cobertura	3,861,005	-	737,112	4,598,117
Cartera de créditos	-	2,510,635	2,971,251	5,481,886
Estimación preventiva para riesgos crediticios	-	(26,046)	(12,698)	(38,744)
Otras cuentas por cobrar	2,229,890	-	2,827,275	5,057,165
Bienes adjudicados	380,988	129,496	-	510,484
Inmuebles, maquinaria y equipo	32,728,822	-	-	32,728,822
Otros activos	3,482,775	346,658	12,928	3,842,361
	$ 44,644,277	$ 3,055,563	$ 6,915,588	$ 54,615,428
Pasivos				
Pasivos bursátiles	$ 29,413,527	$ -	$ 5,615,395	$ 35,028,922
Préstamos bancarios y de otros organismos	4,725,730	2,510,844	902,198	8,138,772
Comisiones diferidas	697,277	-	-	697,277
Otras cuentas por pagar	2,891,274	106,785	168,029	3,166,088
	$ 37,727,808	$ 2,617,629	$ 6,685,622	$ 47,031,059

En 2018 y 2017, debido a que la Administración considera que la información útil para los interesados es el Margen Financiero Ajustado esta es la información que se muestra a continuación:

	Año que terminó al 31 de diciembre 2018			
	Arrendamiento operativo	Factoraje financiero	Otros créditos	Total
Ingresos por arrendamiento operativo	$ 14,761,002	$ -	$ -	$ 14,761,002
Ingresos por intereses	585,728	504,911	1,496,934	2,587,573
Otros beneficios por arrendamiento	1,595,730	-	-	1,595,730
Depreciación de bienes en arrendamiento operativo	(8,005,085)	-	-	(8,005,085)
Gastos por intereses	(4,145,065)	(272,732)	(1,096,753)	(5,514,550)
Otros gastos por arrendamiento	(1,619,179)	-	-	(1,619,179)
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(89,480)	(121,716)	(39,439)	(250,635)
	$ 3,083,651	$ 110,463	$ 360,742	$ 3,554,856

	Año que terminó al 31 de diciembre 2017			
	Arrendamiento operativo	Factoraje financiero	Otros créditos	Total
Ingresos por arrendamiento operativo	$ 11,216,938	$ -	$ -	$ 11,216,938
Ingresos por intereses	635,772	566,779	885,126	2,087,677
Otros beneficios por arrendamiento	1,010,812	-	-	1,010,812
Depreciación de bienes en arrendamiento operativo	(6,357,394)	-	-	(6,357,394)
Gastos por intereses	(2,972,058)	(284,317)	(588,784)	(3,845,159)
Otros gastos por arrendamiento	(930,502)	-	-	(930,502)
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(89,156)	(9,729)	(16,115)	(115,000)
Margen financiero ajustado	$ 2,514,412	$ 272,733	$ 280,227	$ 3,067,372

Nota 19 - Partes relacionadas:

Los principales saldos con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se muestran a continuación:

Por cobrar:	2018	2017
Administradora Bríos, S. A. de C. V.	$ 359,029	$ 314,766
Unifin Administración Corporativa, S. A. de C. V.	36,941	8,437
Unifin Servicios Administrativos, S. A. de C. V.	9,994	4,800
Total	$ 405,964	$ 328,003

Durante los años que terminaron el 31 de diciembre de 2018 y 2017 se celebraron las siguientes transacciones con partes relacionadas:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
Ingresos	2018	2017
Renta de autos	$ 71	$ 107
Otros ingresos	4,807	38
	$ 4,878	$ 145
Gastos		
Servicios administrativos	$ 871,908	$ 650,738
Donativos	13,942	18,054
	$ 885,850	$ 668,792

Nota 20 - Integración de los principales rubros del estado de resultados:

A continuación se presenta la integración de los principales rubros del estado de resultados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2018 y 2017:

Margen financiero

a. Ingresos por arrendamiento operativo

	2018	2017
Arrendamiento	$ 14,761,002	$ 11,216,8938

b. Ingresos por intereses

Disponibilidades	$ 181,169	$ 83,315
Cartera de créditos	1,757,810	1,736,347
Comisiones por otorgamiento inicial del crédito	417,482	162,703
Utilidad (pérdida) por valorización - Neto	231,113	105,312
Total ingresos por intereses	$ 2,587,574	$ 2,087,677

Ingresos

	2018			
	Intereses	Rentas	Comisiones	Total
Arrendamiento operativo	$ 385,157	$ 14,761,002	$ 200,571	$ 15,346,730
Factoraje financiero	414,187	-	90,724	504,911
Otros créditos	1,185,985	-	1,529	1,187,514
Crédito automotriz	282,389	-	27,031	309,420
	$ 2,267,718	$ 14,761,002	$ 319,855	$ 17,348,575

	2017			
	Intereses	Rentas	Comisiones	Total
Arrendamiento operativo	$ 226,297	$ 11,216,938	$ 68,488	$ 11,511,723
Factoraje financiero	560,143		6,636	566,779
Otros créditos	861,740		121,756	983,496
Crédito automotriz	208,306	-	34,311	242,617
	$ 1,856,486	$ 11,216,938	$ 231,191	$ 13,304,615

c. Otros beneficios por arrendamiento

Ingresos por venta de activo fijo	$ 1,416,223	$ 853,229
Otros beneficios por arrendamiento	179,507	157,583
Total otros beneficios por arrendamiento	$ 1,595,730	$ 1,010,812

d. Depreciación de bienes en arrendamiento operativo

Depreciación de bienes en arrendamiento operativo	$ 8,005,085	$ 6,357,394

e. Gastos por intereses

Pasivos bursátiles	$ 3,838,599	$ 2,505,930
Gastos por emisión de títulos	555,952	414,916
Préstamos interbancarios y de otros organismos	820,017	641,671
Costos y gastos por otorgamiento de créditos	299,984	282,642
Total gastos por intereses	$ 5,514,552	$ 3,845,159

f. Otros gastos por arrendamiento

	2018	2017
Costo de ventas de activos fijos	$ 1,449,317	$ 827,840
Seguros de activo fijo	169,862	102,662
Total otros gastos por arrendamiento	$ 1,619,179	$ 930,502

Resultado de la operación

g. Comisiones y tarifas cobradas y pagadas

	2018	2017
Comisión por administración de fideicomiso pagadas	($ 43,100)	($ 68,710)

h. Otros ingresos y gastos

Otros ingresos	$ 39,874	$ 210,265
Otros gastos	(13,941)	(18,154)
Total de otros ingresos y gastos - Neto	$ 25,933	$ 192,111

i. Gastos de administración y promoción

Administración de personal	$ 556,343	$ 486,158
Gastos administrativos	215,568	181,850
Gastos de publicidad	86,685	69,323
Otros gastos	137,490	89,684
Comunicaciones	14,303	8,877
Arrendamiento	55,979	41,316
Seguros	19,626	7,863
Energía eléctrica	5,917	5,814
Total de gastos de administración y promoción	$ 1,091,911	$ 890,885

Nota 21 - Cuentas orden:

A continuación se presenta la integración de las cuentas de orden por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2018 y 2017:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2018	2017
Cuentas por devengar en fideicomiso	$ 23,616,513	$ 25,686,830
Rentas por devengar propias	15,165,045	6,118,412
Otras cuentas de registro	$ 38,781,558	$ 31,805,242

Nota 22 - Nuevos pronunciamientos contables:

Criterios Contables

Con base en lo señalado en el artículo cuarto transitorio de la 115ª Resolución Modificatoria publicada en el Diario Oficial de la Federación con fecha 15 de noviembre de 2018 que modifica a las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Instituciones de crédito (las Disposiciones), publicada el 27 de diciembre de 2017, las Normas de Información Financiera B-17 "Determinación del valor razonable", C-3 "Cuentas por cobrar", C-9 "Provisiones, contingencias y compromisos", C-16 "Deterioro de instrumentos

INFORME DEL PRESIDENTE DEL COMITÉ DE AUDITORÍA Y PRÁCTICAS SOCIETARIAS

Ciudad de México, a 29 de abril de 2022

Al Consejo de Administración y a la Asamblea de Accionistas
Unifin Financiera, S.A.B. de C.V.

De conformidad con lo establecido en el artículo 43, fracciones I y II, de la Ley Mercado de Valores, el suscrito, Presidente del Comité de Auditoría y de Prácticas Societarias (el "Comité") de Unifin Financiera, S.A.B. de C.V., (la "Sociedad"), presento a ustedes el siguiente Informe Anual del Comité correspondiente al ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2021.

El Comité desarrolla las actividades que la Ley del Mercado de Valores le confiere al Comité de Auditoría y al de Prácticas Societarias para apoyar al Consejo de Administración así como las funciones y responsabilidades establecidas en las Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos expedida por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "Circular de Auditores Externos"), por lo tanto, celebra reuniones periódicas y continuas con la Administración, así como con los auditores externos. Asimismo, durante el desarrollo de nuestro trabajo, tuvimos presentes las recomendaciones establecidas en el Código de Mejores Prácticas Corporativas.

Por lo que respecta a conceptos específicos correspondientes a las funciones aprobadas por Comité, damos a conocer los siguientes resultados:

1. **En materia de Auditoría:**

A. **Sistema de Control Interno y Auditoría Interna de la Sociedad y de las personas morales que ésta controle.**

Este Comité no tuvo conocimiento de deficiencias de control interno que tuvieran un impacto significativo en la preparación de información financiera de la Sociedad y se tuvo conocimiento de la función de Auditoría Interna de la Sociedad con base en la información presentada por el Auditor Interno de la Sociedad.

La Sociedad ha atendido oportunamente las recomendaciones emitidas por el Comité de Auditoría y sus auditores externos, con el fin de mejorar su sistema de control interno.

Adicionalmente, este Comité revisó y aprobó el plan anual de la Dirección de Auditoría Interna para el 2021, al cual se le dio seguimiento durante el año.

B. **Medidas Preventivas y Correctivas Implementadas en relación con los Lineamientos y Políticas de Operación y de Registro Contable.**

Se dio seguimiento a los registros contables, así como al cumplimiento de los lineamientos y políticas de operación y de registro contable de la Sociedad, los cuales fueron aplicados consistentemente en la elaboración de los estados financieros de la Sociedad al 31 de diciembre de 2021, considerando, principalmente, la información presentada por la Administración de la Sociedad.

C. Evaluación de Desempeño del Auditor Externo.

Se revisó y se acordó someter a la consideración del Consejo de Administración la designación PricewaterhouseCoopers, S.C. para: dictaminar los estados financieros de la Sociedad por el ejercicio que concluya el 31 de diciembre de 2021, prestar los servicios distintos al de la auditoría externa de los estados financieros, así como el importe de las remuneraciones tanto de servicios de auditoría como de servicios distintos al de auditoría, designar al C.P.C. Rodrigo García Aspe Mena como auditor externo independiente y celebrar el respectivo contrato.

Lo anterior, considerando que para la contratación del Despacho, el Comité: (i) validó que tanto el Despacho como el Auditor Externo Independiente, cumplen con los requisitos personales, profesionales y de independencia establecidos en las leyes aplicables y la Circular Única de Auditores Externos para la prestación del mencionado servicio de auditoría externa y de los servicios distintos al de auditoría externa de Estados Financieros Básicos; (ii) obtuvo del Despacho, la manifestación sobre el cumplimiento de la norma de control de calidad correspondiente al ejercicio auditado; (iii) opinó, previo a la designación del Despacho, respecto a si los recursos propuestos para ejecutar el programa de auditoría externa son razonables considerando el alcance de la auditoría, la naturaleza y complejidad de las operaciones de la Sociedad; (iv) revisó los términos del encargo de auditoría, previo a la firma del contrato de prestación de servicios.

Asimismo, se revisaron los planes de trabajo para dictaminar los estados financieros y cumplimiento de control interno proporcionados por la firma de auditores externos, los cuales fueron analizados y aprobados por este Comité. Adicionalmente, el presente Comité revisó con los auditores externos y con la Administración de la Sociedad sus comentarios sobre el control interno y los procedimientos y alcances aplicados en su auditoría.

En entrevistas y sesiones del Comité con los auditores externos, el Comité de Auditoría se cercioró de que cumplieran los requisitos de independencia.

Como consecuencia de lo anterior, el Comité de Auditoría está de acuerdo con el desempeño y resultados del trabajo de los auditores externos de la Sociedad.

D. Descripción de Servicios Adicionales o Complementarios proporcionados por el Auditor Externo.

Durante el ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2021, PricewaterhouseCoopers, S.C. prestó en favor de la Sociedad servicios adicionales o

complementarios así como en servicios consistentes en revisión de cumplimiento de obligaciones fiscales.

E. <u>Resultado de las Revisiones a los Estados Financieros de la Sociedad y de las Personas Morales que ésta Controle</u>.

El Comité de Auditoría revisó los estados financieros consolidados de la Sociedad y sus subsidiarias al 31 de diciembre de 2021, los cuales fueron elaborados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (*International Financial Reporting Standards, por sus siglas, IFRS*), de conformidad con el primer párrafo del artículo 78 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y otros participantes del mercado de valores, así como el dictamen del auditor externo correspondiente, el cual fue emitido sin excepciones o salvedades.

El Comité ha recomendado al Consejo de Administración la aprobación de los estados financieros antes mencionados, en virtud de que los mismos reflejan razonablemente la situación financiera y resultados de la Sociedad, que los eventos relevantes han sido adecuadamente revelados y que la aplicación de las políticas y criterios contables han sido consistentes y adecuadas, cumpliendo la Administración de la Sociedad con los procesos de implementación y aseguramiento de los sistemas de control interno y con las recomendaciones efectuadas.

F. <u>La descripción y efectos de las modificaciones a las políticas contables aprobadas durante el periodo que cubra el informe.</u>

Durante el ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2021, el Consejo de Administración aprobó las políticas de registro contable, las cuales no sufrieron modificación alguna respecto a las del ejercicio inmediato anterior.

G. <u>Opinión del Comité de Auditoría sobre el informe a que se refiere el artículo 28, fracción IV, inciso c) de la Ley del Mercado de Valores para someterla a consideración del Consejo de Administración de la Sociedad.</u>

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 42, fracción II, inciso (e) de la Ley del Mercado de Valores, después de haber sostenido diversas reuniones con el Director General de la Sociedad y con los directivos relevantes de la Sociedad y de las sociedades controladas por ésta, respecto del contenido del Informe del Director General en términos de lo previsto en el artículo 44, fracción XI de la Ley del Mercado de Valores, habiendo revisado la información y documentación de soporte necesaria, incluyendo el dictamen emitido por el despacho PricewaterhouseCoopers, S.C., como Auditor Externo de la Sociedad, el Comité considera que el Informe del Director General que se presentará a la Asamblea de Accionistas es adecuado y suficiente y que: (i) las políticas y criterios contables y de información seguidas por la Sociedad son adecuadas y suficientes tomando en consideración las circunstancias particulares de la misma; (ii) dichas políticas y criterios han sido aplicados consistentemente en la información

presentada por el Director General; y (iii) como consecuencia de los incisos (i) y (ii) anteriores, la información presentada por el Director General refleja en forma razonable la situación financiera y los resultados de la Sociedad.

H. Medidas Adoptadas con Motivo de Observaciones Relevantes formuladas por accionistas, consejeros, directivos relevantes, empleados y, en general, de cualquier tercero, respecto de la contabilidad, controles internos y temas relacionados con la auditoría interna o externa

Durante el ejercicio social de 2021, no recibimos observaciones relevantes por parte de los accionistas, consejeros, directivos relevantes, empleados de la Sociedad y, en general, por cualquier tercero, respecto de la contabilidad, controles internos y temas relacionados con la auditoría interna o externa, ni se presentaron denuncias sobre hechos que estimen irregulares en la administración.

I. Seguimiento de los Acuerdos de las Asambleas de Accionistas y del Consejo de Administración

La Sociedad atendió oportunamente los acuerdos y recomendaciones emitidos por la Asamblea de Accionistas y el Consejo de Administración de la Sociedad durante el ejercicio social de 2021.

2. En materia de Prácticas Societarias:

A. Desempeño de los Directivos Relevantes:

Durante el ejercicio social 2021 obtuvimos resultados satisfactorios y observamos un desempeño favorable de los Directivos Relevantes de la Sociedad, ya que se alcanzaron los objetivos y prioridades presentados por la Sociedad al Consejo de Administración para el año 2021.

B. Operaciones con Partes Relacionadas:

La Sociedad celebró las operaciones con partes relacionadas que se describen en los estados financieros auditados por el ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2021.

C. Paquetes de emolumentos o remuneración integral del Director General y/o de Directivos Relevantes:

El Comité de Prácticas Societarias revisó la remuneración integral del Director General, y emitió su opinión favorable al respecto.

Asimismo, el Comité revisó el informe de la Administración en relación con el Plan de Compensación en Acciones para Directivos y Funcionarios de la Sociedad, relativo al estado que guarda el mismo y su administración.

D. Dispensas otorgadas por el Consejo de Administración:

Durante el ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2021, no se presentaron operaciones en las que fuera necesario otorgar dispensa alguna a los consejeros, Directivos Relevantes o personas con poder de mando de la Sociedad, para que dichas personas aprovechen oportunidades de negocio para sí o el negocio en favor de terceros, que correspondan a la Sociedad o a las personas morales que ésta controle o en las que tenga una influencia significativa.

El Comité de Auditoría y Prácticas Societarias se integra por los siguientes miembros:

Nombre	Cargo
José Luis Fernández Fernández	Presidente
José Luis Llamas Figueroa	Miembro
Gabriel Saba D'Jamos	Miembro

Atentamente,

José Luis Fernández Fernández

Presidente del Comité de Auditoría y de Prácticas Societarias

INFORME DEL PRESIDENTE DEL COMITÉ DE AUDITORÍA Y PRÁCTICAS SOCIETARIAS

Ciudad de México, a 22 de abril de 2021

Al Consejo de Administración y a la Asamblea de Accionistas
Unifin Financiera, S.A.B. de C.V.

De conformidad con lo establecido en el artículo 43, fracciones I y II, de la Ley Mercado de Valores, el suscrito, Presidente del Comité de Auditoría y de Prácticas Societarias (el "Comité") de Unifin Financiera, S.A.B. de C.V., (la "Sociedad"), presento a ustedes el siguiente Informe Anual del Comité correspondiente al ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2020.

El Comité desarrolla las actividades que la Ley del Mercado de Valores le confiere al Comité de Auditoría y al de Prácticas Societarias para apoyar al Consejo de Administración, por lo tanto, celebra reuniones periódicas y continuas con la Administración, así como con los auditores externos de la Sociedad.

Por lo que respecta a conceptos específicos correspondientes a las funciones aprobadas por Comité, damos a conocer los siguientes resultados:

1. **En materia de Auditoría:**

A. Sistema de Control Interno y Auditoría Interna de la Sociedad y de las personas morales que ésta controle.

Este Comité no tuvo conocimiento de deficiencias de control interno que tuvieran un impacto significativo en la preparación de información financiera de la Sociedad y se tuvo conocimiento de la función de Auditoría Interna de la Sociedad con base en la información presentada por el Auditor Interno de la Sociedad.

La Sociedad ha atendido oportunamente las recomendaciones emitidas por el Comité de Auditoría y sus auditores externos, con el fin de mejorar su sistema de control interno.

Adicionalmente, este Comité revisó y aprobó el plan anual de la Dirección de Auditoría Interna para el 2020, al cual se le dio seguimiento durante el año.

B. Medidas Preventivas y Correctivas Implementadas en relación con los Lineamientos y Políticas de Operación y de Registro Contable.

Se dio seguimiento a los registros contables, así como al cumplimiento de los lineamientos y políticas de operación y de registro contable de la Sociedad, los cuales fueron aplicados consistentemente en la elaboración de los estados financieros de la Sociedad al 31 de diciembre de 2020, considerando, principalmente, la información presentada por la Administración de la Sociedad.

C. **Evaluación de Desempeño del Auditor Externo.**

Se otorgó opinión favorable al Consejo de Administración respecto a la ratificación del despacho PricewaterhouseCoopers, S.C. (el "Despacho") que presta a la Sociedad servicios de auditoría de estados financieros para: (i) dictaminar los estados financieros de la Sociedad por el ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2020; (ii) prestar los servicios distintos al de auditoría externa de los estados financieros; y (iii) celebrar el respectivo contrato de servicios. Lo anterior, considerando que para la contratación del Despacho, el Comité: (i) validó que tanto el Despacho como el socio de dicho Despacho responsable de suscribir el dictamen a los estados financieros básicos de la Sociedad (el "Auditor Externo Independiente"), cumplen con los requisitos personales, profesionales y de independencia establecidos en las leyes aplicables y las Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "Circular Única de Auditores Externos") para la prestación del mencionado servicio de auditoría externa y de los servicios distintos al de auditoría externa de estados financieros; (ii) obtuvo del Despacho, la manifestación sobre el cumplimiento de la norma de control de calidad correspondiente al ejercicio auditado; (iii) opinó, previo a la ratificación del Despacho, respecto a si los recursos propuestos para ejecutar el programa de auditoría externa son razonables considerando el alcance de la auditoría, la naturaleza y complejidad de las operaciones de la Sociedad; y (iv) revisó los términos del encargo de auditoría, previo a la firma del contrato de prestación de servicios respectivo.

Asimismo, se revisaron los planes de trabajo para dictaminar los estados financieros y cumplimiento de control interno proporcionados por el Despacho, los cuales fueron analizados y aprobados por este Comité. Adicionalmente, el presente Comité revisó con el Despacho, el Auditor Externo Independiente y con la Administración de la Sociedad sus comentarios sobre el control interno y los procedimientos y alcances aplicados en su auditoría.

En entrevistas y sesiones del Comité con el Despacho y el Auditor Externo Independiente, el Comité de Auditoría se cercioró de que cumplieran los requisitos de independencia.

El Comité revisó y tomó nota de las disposiciones contenidas en la Circular Única de Auditores Externos y dio seguimiento a su aplicación, así como a las actividades de auditoría externa de los estados financieros básicos, la emisión de comunicados y opiniones a que se refiere el artículo 15 de la Circular Única de Auditores Externos y vigiló las actividades del Auditor Externo Independiente.

Como consecuencia de lo anterior, el Comité de Auditoría está de acuerdo con el desempeño y resultados del trabajo del Despacho y el Auditor Externo Independiente de la Sociedad.

D. Descripción de Servicios Adicionales o Complementarios proporcionados por el Despacho.

Durante el ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2020, el Despacho prestó en favor de la Sociedad servicios adicionales o complementarios a los servicios de auditoría externa de los estados financieros, así como servicios consistentes en revisión de cumplimiento de obligaciones fiscales.

E. Resultado de las Revisiones a los Estados Financieros de la Sociedad y de las Personas Morales que ésta Controle.

El Comité de Auditoría revisó los estados financieros consolidados de la Sociedad y sus subsidiarias al 31 de diciembre de 2020, los cuales fueron elaborados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (*International Financial Reporting Standards*, por sus siglas, IFRS), de conformidad con el primer párrafo del artículo 78 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y otros participantes del mercado de valores, así como el dictamen del auditor externo correspondiente, el cual fue emitido sin excepciones o salvedades.

El Comité ha recomendado al Consejo de Administración la aprobación de los estados financieros antes mencionados, en virtud de que los mismos reflejan razonablemente la situación financiera y resultados de la Sociedad, que los eventos relevantes han sido adecuadamente revelados y que la aplicación de las políticas y criterios contables han sido consistentes y adecuadas, cumpliendo la Administración de la Sociedad con los procesos de implementación y aseguramiento de los sistemas de control interno y con las recomendaciones efectuadas.

F. La descripción y efectos de las modificaciones a las políticas contables aprobadas durante el periodo que cubra el informe.

Durante el ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2020, el Consejo de Administración aprobó las políticas de registro contable, las cuales no sufrieron modificación alguna respecto a las del ejercicio inmediato anterior.

G. Opinión del Comité de Auditoría sobre el informe a que se refiere el artículo 28, fracción IV, inciso c) de la Ley del Mercado de Valores para someterla a consideración del Consejo de Administración de la Sociedad.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 42, fracción II, inciso (e) de la Ley del Mercado de Valores, después de haber sostenido diversas reuniones con el Director General de la Sociedad y con los directivos relevantes de la Sociedad y de las sociedades controladas por ésta, respecto del contenido del Informe del Director General en términos de lo previsto en el artículo 44, fracción XI de la Ley del Mercado de Valores, habiendo revisado la información y documentación de soporte necesaria, incluyendo el dictamen emitido por el Despacho, como Auditor Externo de la Sociedad, el Comité considera que el Informe del

Director General que se presentará a la Asamblea de Accionistas es adecuado y suficiente y que: (i) las políticas y criterios contables y de información seguidas por la Sociedad son adecuadas y suficientes tomando en consideración las circunstancias particulares de la misma; (ii) dichas políticas y criterios han sido aplicados consistentemente en la información presentada por el Director General; y (iii) como consecuencia de los incisos (i) y (ii) anteriores, la información presentada por el Director General refleja en forma razonable la situación financiera y los resultados de la Sociedad.

H. Medidas Adoptadas con Motivo de Observaciones Relevantes formuladas por accionistas, consejeros, directivos relevantes, empleados y, en general, de cualquier tercero, respecto de la contabilidad, controles internos y temas relacionados con la auditoría interna o externa.

Durante el ejercicio social de 2020, no recibimos observaciones relevantes por parte de los accionistas, consejeros, directivos relevantes, empleados de la Sociedad y, en general, por cualquier tercero, respecto de la contabilidad, controles internos y temas relacionados con la auditoría interna o externa, ni se presentaron denuncias sobre hechos que estimen irregulares en la administración.

I. Seguimiento de los Acuerdos de las Asambleas de Accionistas y del Consejo de Administración.

La Sociedad atendió oportunamente los acuerdos y recomendaciones emitidos por la Asamblea de Accionistas y el Consejo de Administración de la Sociedad durante el ejercicio social de 2020.

2. En materia de Prácticas Societarias:

A. Desempeño de los Directivos Relevantes:

Durante el ejercicio social 2020 obtuvimos resultados satisfactorios y observamos un desempeño favorable de los Directivos Relevantes de la Sociedad, ya que se alcanzaron los objetivos y prioridades presentados por la Sociedad al Consejo de Administración para el año 2020.

B. Operaciones con Partes Relacionadas:

La Sociedad celebró las operaciones con partes relacionadas que se describen en los estados financieros auditados por el ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2020.

C. Paquetes de emolumentos o remuneración integral del Director General y/o de Directivos Relevantes:

El Comité de Prácticas Societarias revisó la remuneración integral del Director General y los Directivos Relevantes de la Sociedad, y emitió su opinión favorable al respecto.

Asimismo, el Comité revisó el informe de la Administración en relación con el Plan de Compensación en Acciones para Directivos y Funcionarios de la Sociedad, relativo al estado que guarda el mismo y su administración.

D. Dispensas otorgadas por el Consejo de Administración:

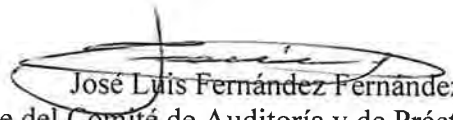
Durante el ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2020, no se presentaron operaciones en las que fuera necesario otorgar dispensa alguna a los consejeros, Directivos Relevantes o personas con poder de mando de la Sociedad, para que dichas personas aprovechen oportunidades de negocio para sí o el negocio en favor de terceros, que correspondan a la Sociedad o a las personas morales que ésta controle o en las que tenga una influencia significativa.

El Comité de Auditoría y Prácticas Societarias se integra por los siguientes miembros:

Nombre	Cargo
José Luis Fernández Fernández	Presidente
José Luis Llamas Figueroa	Miembro
Juan Marco Gutiérrez Wanless	Miembro

Durante el ejercicio social 2020, el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias celebró sesiones los días 17 de febrero de 2020, 27 de abril de 2020, 20 de julio de 2020, 20 de octubre de 2020. Asimismo, adoptó resoluciones unánimes fuera de sesión el 14 de mayo de 2020 y de cada una de ellas se levantó una minuta respecto de los acuerdos adoptados.

Atentamente,



José Luis Fernández Fernández
Presidente del Comité de Auditoría y de Prácticas Societarias

INFORME DEL PRESIDENTE DEL COMITÉ DE AUDITORÍA Y PRÁCTICAS SOCIETARIAS

Ciudad de México, a 29 de abril de 2020

Al Consejo de Administración y a la Asamblea de Accionistas
Unifin Financiera, S.A.B. de C.V.

De conformidad con lo establecido en el artículo 43, fracciones I y II, de la Ley Mercado de Valores, el suscrito, Presidente del Comité de Auditoría y de Prácticas Societarias (el "Comité") de Unifin Financiera, S.A.B. de C.V., (la "Sociedad"), presento a ustedes el siguiente Informe Anual del Comité correspondiente al ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2019.

El Comité desarrolla las actividades que la Ley del Mercado de Valores le confiere al Comité de Auditoría y al de Prácticas Societarias para apoyar al Consejo de Administración, por lo tanto, celebra reuniones periódicas y continuas con la Administración, así como con los auditores externos.

Por lo que respecta a conceptos específicos correspondientes a las funciones aprobadas por Comité, damos a conocer los siguientes resultados:

1. **En materia de Auditoría:**

A. **Sistema de Control Interno y Auditoría Interna de la Sociedad y de las personas morales que ésta controle.**

Este Comité no tuvo conocimiento de deficiencias de control interno que tuvieran un impacto significativo en la preparación de información financiera de la Sociedad y se tuvo conocimiento de la función de Auditoría Interna de la Sociedad con base en la información presentada por el Auditor Interno de la Sociedad.

La Sociedad ha atendido oportunamente las recomendaciones emitidas por el Comité de Auditoría y sus auditores externos, con el fin de mejorar su sistema de control interno.

Adicionalmente, este Comité revisó y aprobó el plan anual de la Dirección de Auditoría Interna para el 2019, al cual se le dio seguimiento durante el año.

B. **Medidas Preventivas y Correctivas Implementadas en relación con los Lineamientos y Políticas de Operación y de Registro Contable.**

Se dio seguimiento a los registros contables, así como al cumplimiento de los lineamientos y políticas de operación y de registro contable de la Sociedad, los cuales fueron aplicados consistentemente en la elaboración de los estados financieros de la Sociedad al 31 de diciembre de 2019, considerando, principalmente, la información presentada por la Administración de la Sociedad.

C. Evaluación de Desempeño del Auditor Externo.

Se otorgó opinión favorable al Consejo de Administración respecto a lo siguiente: (i) la prestación de los servicios de auditoría externa de los estados financieros consolidados básicos de la Sociedad por el ejercicio comprendido del 1° de enero al 31 de diciembre de 2019 y de los servicios adicionales; (ii) el importe de las remuneraciones tanto del servicio de auditoría externa como de los servicios distintos al de auditoría externa de los Estados Financieros Básicos. Lo anterior, considerando que tanto PricewaterhouseCoopers, S.C., como el socio C.P.C. Nicolás Germán Ramírez, Auditor Externo Independiente, cumplen con los requisitos de independencia previstos en la legislación aplicable.

Asimismo, se revisaron los planes de trabajo para dictaminar los estados financieros y cumplimiento de control interno proporcionados por la firma de auditores externos, los cuales fueron analizados y aprobados por este Comité. Adicionalmente, el presente Comité revisó con los auditores externos y con la Administración de la Sociedad sus comentarios sobre el control interno y los procedimientos y alcances aplicados en su auditoría.

En entrevistas y sesiones del Comité con los auditores externos, el Comité de Auditoría se cercioró de que cumplieran los requisitos de independencia.

Como consecuencia de lo anterior, el Comité de Auditoría está de acuerdo con el desempeño y resultados del trabajo de los auditores externos de la Sociedad.

D. Descripción de Servicios Adicionales o Complementarios proporcionados por el Auditor Externo.

Durante el ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2019, PricewaterhouseCoopers, S.C. prestó en favor de la Sociedad servicios adicionales o complementarios así como en servicios consistentes en revisión de cumplimiento de obligaciones fiscales.

E. Resultado de las Revisiones a los Estados Financieros de la Sociedad y de las Personas Morales que ésta Controle.

El Comité de Auditoría revisó los estados financieros consolidados de la Sociedad y sus subsidiarias al 31 de diciembre de 2019, los cuales fueron elaborados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (*International Financial Reporting Standards*, por sus siglas, IFRS), de conformidad con el primer párrafo del artículo 78 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y otros participantes del mercado de valores, así como el dictamen del auditor externo correspondiente, el cual fue emitido sin excepciones o salvedades.

El Comité ha recomendado al Consejo de Administración la aprobación de los estados financieros antes mencionados, en virtud de que los mismos reflejan razonablemente la situación financiera y resultados de la Sociedad, que los eventos relevantes han sido adecuadamente revelados y que la aplicación de las políticas y criterios contables han sido consistentes y adecuadas, cumpliendo la Administración de la Sociedad con los procesos de

implementación y aseguramiento de los sistemas de control interno y con las recomendaciones efectuadas.

F. La descripción y efectos de las modificaciones a las políticas contables aprobadas durante el periodo que cubra el informe.

Como resultado de los acuerdos tomados por la Asamblea General Anual Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 21 de marzo de 2019, mediante la cual se aprobó, entre otras cosas, modificar el régimen de la Sociedad de una Sociedad Anónima Bursátil de Capital Variable, Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad no Regulada, a una Sociedad Anónima Bursátil de Capital Variable y consecuentemente la Sociedad adoptó las Normas Internacionales de Información Financiera (*IFRS*) para la preparación y auditoría de sus estados financieros, en términos de las disposiciones legales aplicables.

Al respecto, de acuerdo con la Administración de la Sociedad, el cambio de régimen y de normas contables, permiten a la Sociedad tener una mayor transparencia y comparabilidad en su información financiera atendiendo a la naturaleza de su negocio.

G. Opinión del Comité de Auditoría sobre el informe a que se refiere el artículo 28, fracción IV, inciso c) de la Ley del Mercado de Valores para someterla a consideración del Consejo de Administración de la Sociedad.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 42, fracción II, inciso (e) de la Ley del Mercado de Valores, después de haber sostenido diversas reuniones con el Director General de la Sociedad y con los directivos relevantes de la Sociedad y de las sociedades controladas por ésta, respecto del contenido del Informe del Director General en términos de lo previsto en el artículo 44, fracción XI de la Ley del Mercado de Valores, habiendo revisado la información y documentación de soporte necesaria, incluyendo el dictamen emitido por el despacho PricewaterhouseCoopers, S.C., como Auditor Externo de la Sociedad, el Comité considera que el Informe del Director General que se presentará a la Asamblea de Accionistas es adecuado y suficiente y que: (i) las políticas y criterios contables y de información seguidas por la Sociedad son adecuadas y suficientes tomando en consideración las circunstancias particulares de la misma; (ii) dichas políticas y criterios han sido aplicados consistentemente en la información presentada por el Director General; y (iii) como consecuencia de los incisos (i) y (ii) anteriores, la información presentada por el Director General refleja en forma razonable la situación financiera y los resultados de la Sociedad.

H. Medidas Adoptadas con Motivo de Observaciones Relevantes formuladas por accionistas, consejeros, directivos relevantes, empleados y, en general, de cualquier tercero, respecto de la contabilidad, controles internos y temas relacionados con la auditoría interna o externa

Durante el ejercicio social de 2019, no recibimos observaciones relevantes por parte de los accionistas, consejeros, directivos relevantes, empleados de la Sociedad y, en general, por cualquier tercero, respecto de la contabilidad, controles internos y temas relacionados con la auditoría interna o externa, ni se presentaron denuncias sobre hechos que estimen irregulares en la administración.

I. Seguimiento de los Acuerdos de las Asambleas de Accionistas y del Consejo de Administración

La Sociedad atendió oportunamente los acuerdos y recomendaciones emitidos por la Asamblea de Accionistas y el Consejo de Administración de la Sociedad durante el ejercicio social de 2019.

2. En materia de Prácticas Societarias:

A. Desempeño de los Directivos Relevantes:

Durante el ejercicio social 2019 obtuvimos resultados satisfactorios y observamos un desempeño favorable de los Directivos Relevantes de la Sociedad, ya que se alcanzaron los objetivos y prioridades presentados por la Sociedad al Consejo de Administración para el año 2019.

B. Operaciones con Partes Relacionadas:

La Sociedad celebró las operaciones con partes relacionadas que se describen en los estados financieros auditados por el ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2019.

C. Paquetes de emolumentos o remuneración integral del Director General y/o de Directivos Relevantes:

El Comité de Prácticas Societarias revisó la remuneración integral del Director General, y emitió su opinión favorable al respecto.

Asimismo, el Comité revisó el informe de la Administración en relación con el Plan de Compensación en Acciones para Directivos y Funcionarios de la Sociedad, relativo al estado que guarda el mismo y su administración.

D. Dispensas otorgadas por el Consejo de Administración:

Durante el ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2019, no se presentaron operaciones en las que fuera necesario otorgar dispensa alguna a los consejeros, Directivos Relevantes o personas con poder de mando de la Sociedad, para que dichas personas aprovechen oportunidades de negocio para sí o el negocio en favor de terceros, que

correspondan a la Sociedad o a las personas morales que ésta controle o en las que tenga una influencia significativa.

El Comité de Auditoría y Prácticas Societarias se integra por los siguientes miembros:

Nombre	Cargo
José Luis Fernández Fernández	Presidente
José Luis Llamas Figueroa	Miembro
Juan Marco Gutiérrez Wanless	Miembro

Durante el ejercicio social 2019, el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias celebró sesiones los días 23 de enero de 2019, 10 de abril de 2019, 24 de julio de 2019, 14 de octubre de 2019. Asimismo, adoptó resoluciones unánimes fuera de sesión el 27 de febrero de 2019 y el 6 de marzo de 2019, y de cada una de ellas se levantó una minuta respecto de los acuerdos adoptados.

Atentamente,

José Luis Fernández Fernández

Presidente del Comité de Auditoría y de Prácticas Societarias