

***Unifin Financiera, S. A. B. de C. V.,  
y subsidiarias***  
Estados Financieros Consolidados  
31 de diciembre de 2025 y 2024

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

## **Índice**

**31 de diciembre de 2025 y 2024**

---

<b>Contenido</b>	<b>Página</b>
Informe de los Auditores Independientes .....	1 a 6
Estados financieros consolidados:	
Estados de situación financiera consolidado .....	7
Estados de resultados consolidado.....	8
Estados de otros resultados integrales consolidado.....	9
Estados de cambios en el capital contable consolidado .....	10
Estados de flujos de efectivo consolidado .....	11
Notas sobre los estados financieros consolidados.....	12 a 67



## **Informe de los Auditores Independientes**

Ciudad de México, a 10 de abril de 2026

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

### ***Opinión***

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., y subsidiarias (Compañía), que comprenden los estados de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2025 y los estados de resultado consolidado, de otros resultados integrales consolidado, de cambios en el capital contable consolidados y de flujos de efectivo consolidado correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, así como las notas sobre los estados financieros consolidados que incluyen las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de la Compañía al 31 de diciembre de 2025 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board.

### ***Fundamento de la opinión sin salvedad***

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

### ***Negocio en marcha***

Dirigimos la atención a la Nota 15 de los estados financieros consolidados, la cual detalla que al cierre del ejercicio 2025, el Grupo registró una pérdida neta de \$2,794,266 miles de pesos y mantiene pérdidas acumuladas por \$46,963,695 miles de pesos. Estos factores, tal como se describen en dicha nota, señalan condiciones que requieren un análisis más profundo sobre la capacidad del Grupo para continuar con sus operaciones como negocio en marcha y el apoyo de accionistas. Es importante destacar que nuestra opinión no ha sido modificada en relación con este aspecto.

### ***Cuestiones clave de la auditoría***

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

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

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

Como se menciona en la nota 3 iv., la estimación preventiva para riesgos crediticios de cartera comercial, de arrendamiento y de crédito automotriz de consumo, involucra juicios significativos para la evaluación de la calidad crediticia de los deudores, considerando los factores establecidos en las metodologías previstas en las NIIF.

A partir del tercer trimestre de 2024, como se menciona en las Notas 1 y 2 de los estados financieros, la Compañía implementó un cambio en la metodología de la estimación, incluyendo el modelo de reservas específicas, con el cual ha fortalecido la política para la estimación del deterioro de cuentas y documentos por cobrar, conforme a lo establecido en la NIIF 9. El modelo interno desarrollado por la Compañía para el fin mencionado incluye juicios y variables significativos para el cálculo de la estimación adicional, como son: proyecciones de índices de morosidad y castigos, entre otros, como se menciona en la Nota 7 de los estados financieros. Durante el ejercicio 2025 este modelo fortalecido continuó aplicándose de forma consistente y consolidándose como una metodología base para la evaluación de riesgo crediticio.

Por lo anterior, al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se reconoció un deterioro de \$2,680,873 y \$32,959,348 miles de pesos de reservas a la estimación para pérdidas crediticias esperadas.

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

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

- i) Inspección de la aprobación del cambio a la metodología de la estimación preparada por la Administración de la Compañía, para ser utilizada por el Consejo de Administración.

- ii) Evaluación del modelo de reservas específicas y la evidencia documental que soporte el cambio en la metodología conforme lo estipula la NIIF-9.
  - iii) Inspección de la aprobación de la política y modelo utilizado por parte del Comité de Riesgos.
  - iv) Criterios y segregación de la cartera para determinar la estimación bajo modelo específico o colectivo.
  - v) Exactitud e integridad de los datos clave de entrada que sirven de base para la determinación de la estimación.
  - vi) Pruebas selectivas de los insumos relevantes usados para el cálculo.
  - vii) Evaluamos con nuestro equipo de expertos los porcentajes de probabilidad de incumplimientos y severidad de la pérdida aplicados a los saldos de las diferentes calificaciones de crédito para determinar la estimación para pérdidas crediticias esperadas.
- b. Provisión financiera para una obligación constructiva a favor de los acreedores comunes reconocidos.

Como se menciona en la Nota 13, aún y cuando no existe obligación legal de la Compañía a favor de los Acreedores Comunes Reconocidos distinta la prevista en el Convenio Concursal, si se tiene la obligación constructiva de reconocer dicha provisión, ya que la Compañía supervisará las distribuciones de efectivo a favor de los Acreedores Comunes Reconocidos, por lo que, al 31 de diciembre de 2025, el importe provisionado asciende a \$11,746,123gg.

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

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

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

### **Otros asuntos**

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

### **Información adicional**

La Administración de la Compañía es responsable de la información adicional presentada. Esta información adicional comprende el Reporte Anual presentado a la Comisión Nacional Bancaria y de



Valores (CNBV) pero no incluye los estados financieros consolidados ni este informe de los auditores independientes, los cuales se emitirán después de la fecha de este informe.

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

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

#### ***Responsabilidades de la Administración y de los encargados del gobierno de la Compañía en relación con los estados financieros consolidados***

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

Al preparar los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha; revelando, en su caso, las cuestiones relativas a negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene la intención de liquidar la Compañía o de cesar operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista que hacerlo.

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

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

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

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

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

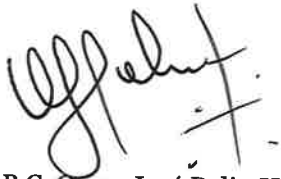
Comunicamos a los encargados del gobierno de la Compañía, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

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

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

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

Auren México




C.P.C. Oscar José Polin Hinojosa  
Socio de Auditoría


**Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., y subsidiarias**  
**Estados de Situación Financiera Consolidado**  
**31 de diciembre de 2025 y 2024**

Miles de pesos mexicanos

	<b>31 de diciembre de</b>	
	<b><u>2025</u></b>	<b><u>2024</u></b>
<b>Activo</b>		
<b>ACTIVO CIRCULANTE:</b>		
Efectivo y equivalentes Operativos (Nota 6)	\$ 129,751	\$ 657,971
Efectivo y equivalentes Restringidos (Nota 6)	296,458	284,963
Cuentas y documentos por cobrar - Neto (Nota 7)	8,768,771	10,718,730
Instrumentos financieros derivados	-	1,571
Otros activos circulantes (Nota 9)	<u>659,894</u>	<u>521,435</u>
<b>Total del activo circulante</b>	<u>9,854,874</u>	<u>12,184,670</u>
<b>ACTIVO NO CIRCULANTE:</b>		
Activos no circulantes mantenidos para su venta (Nota 8)	1,924,568	2,100,453
Activos en garantía	977,735	1,474,087
Cuentas y documentos por cobrar - Neto (Nota 7)	1,001,500	6,829,834
Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto (Nota 11)	247,590	366,074
Impuestos diferidos (Nota 17)	8,225,080	9,215,892
Otros activos no circulantes (Nota 9)	<u>336,921</u>	<u>589,604</u>
<b>Suma el activo no circulante</b>	<u>12,713,394</u>	<u>20,575,944</u>
<b>Suma el activo</b>	<u>\$ 22,568,268</u>	<u>\$ 32,760,614</u>
<b>Pasivo y Capital Contable</b>		
<b>PASIVO A CORTO PLAZO:</b>		
Préstamos bancarios (Nota 12)	\$ 428,689	\$ 129,829
Provisión fideicomiso de créditos garantizados (Nota 13)	4,472,977	7,870,855
Provisión fideicomiso de control de flujos y reservas (Nota 13)	3,482,042	271,486
Proveedores y otras cuentas por pagar (Nota 14)	<u>247,131</u>	<u>199,525</u>
<b>Total pasivo a corto plazo</b>	<u>8,630,839</u>	<u>8,471,695</u>
<b>PASIVO A LARGO PLAZO:</b>		
Préstamos bancarios (Nota 12)	4,906,725	5,423,625
Provisión fideicomiso de créditos garantizados (Nota 13)	1,652,038	2,261,484
Provisión fideicomiso de control de flujos y reservas (Nota 13)	2,139,066	8,876,853
Otras cuentas por pagar (Nota 14)	<u>823,118</u>	<u>655,763</u>
<b>Suma el pasivo a largo plazo</b>	<u>9,520,947</u>	<u>17,217,725</u>
<b>Suma el pasivo</b>	<u>18,151,786</u>	<u>25,689,420</u>
<b>CAPITAL CONTABLE:</b>		
Capital social (Nota 15)	51,034,475	51,034,475
Reserva legal	372,726	303,313
Pérdidas acumuladas	(46,963,695)	(44,239,570)
Otros resultados integrales	<u>(27,024)</u>	<u>(27,024)</u>
<b>Total del capital contable</b>	<u>4,416,482</u>	<u>7,071,194</u>
<b>Total del pasivo y capital contable</b>	<u>\$ 22,568,268</u>	<u>\$ 32,760,614</u>

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

  
 Sr. Eugene Irwin Davis  
 Director General Interino

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

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


## Estados de Resultado Consolidado

31 de diciembre de 2025 y 2024

Miles de pesos mexicanos, excepto la utilidad por acción

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2025	2024
Intereses obtenidos por arrendamiento	\$ 988,372	\$ 2,003,522
Intereses de otros créditos	552,428	730,971
Intereses obtenidos por préstamos para autos	22,611	74,179
Intereses obtenidos por factoraje	-	11,843
<b>Total de ingresos por interés</b>	<b>1,563,411</b>	<b>2,820,515</b>
Gastos por intereses (Nota 5)	(1,073,754)	(2,367,731)
<b>Ingreso por interés, neto</b>	<b>489,657</b>	<b>452,784</b>
Ingresos por comisiones	328,091	74,069
Gastos por comisiones	(278,803)	(22,145)
<b>Ingreso por comisiones, neto</b>	<b>49,288</b>	<b>51,924</b>
<b>Ingresos totales, neto</b>	<b>538,945</b>	<b>504,708</b>
Estimación de deterioro de cuentas y documentos por cobrar (Nota 7)	(2,680,873)	(32,959,349)
Gastos generales (Nota 16)	(1,951,124)	(1,787,000)
Depreciación de equipo propio (Nota 11)	(198,281)	(526,697)
Pérdida por baja de activos financieros	(703,341)	(270,212)
Utilidad (Pérdida) cambiaria	(15,170)	244,435
Otros gastos	167,543	(2,833)
Otros productos	3,243,064	(5,228,597)
<b>Pérdida de operación</b>	<b>(1,599,237)</b>	<b>(40,025,545)</b>
Resultados de compañías asociadas	(248,515)	97,613
<b>Pérdida antes del impuesto sobre la renta</b>	<b>(1,847,752)</b>	<b>(39,927,932)</b>
Impuestos a la utilidad (Nota 14)	(946,515)	1,737,437
<b>Pérdida neta consolidada</b>	<b>(2,794,267)</b>	<b>(38,190,495)</b>
<b>Pérdida por acción básica y diluida</b>	<b>(\$ 104.48)</b>	<b>(\$ 84.91)</b>

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

  
Sr. Eugene Irwin Davis  
Director General Interino

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

**Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**  
**Estados de Otros Resultados Integrales Consolidado**  
**31 de diciembre de 2025 y 2024**

Miles de pesos mexicanos

	<b>Año que terminó el</b>	
	<b>31 de diciembre de</b>	
	<b><u>2025</u></b>	<b><u>2024</u></b>
Pérdida neta consolidada	(\$ 2,794,267)	(\$38,190,495)
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	_____ -	_____ (90,834)
Partidas que no pueden ser reclasificadas a resultados:		
Nuevas mediciones del pasivo por beneficios definidos	_____ -	_____ (28,592)
Impuesto sobre la renta asociado a estas partidas	_____ -	_____ -
	_____ -	_____ (28,592)
Otro resultado integral del ejercicio - Neto de impuestos	_____ -	_____ (119,426)
Resultado integral total del periodo	<u>(\$2,794,267)</u>	<u>(\$38,309,922)</u>

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

  
 Sr. Eugene Irwin Davis  
 Director General Interino

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

**Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**  
**Estados de Cambios en el Capital Contable Consolidado**  
**31 de diciembre de 2025 y 2024**

*Miles de pesos mexicanos*

	Capital social	Prima en suscripción de acciones	Reserva legal	Acciones en tesorería	Bono perpetuo	Pérdidas acumuladas	Instrumentos financieros derivados de cobertura	Nuevas mediciones del pasivo por beneficios definidos	Total
Saldo al 1 de enero de 2024	1,083,892	3,949,303	303,313	(1,409,117)	4,531,330	(6,162,557)	92,405	-	2,388,569
Transacciones con los accionistas en su capacidad de accionistas:									
Cancelación de acciones en tesorería	(1,409,117)	-	-	1,409,117	-	-	-	-	-
Capitalización de deuda	-	-	-	-	(4,531,330)	113,483	-	-	(4,417,847)
Emisión de acciones	47,410,397	-	-	-	-	-	-	-	47,410,397
	<u>46,001,280</u>	-	-	<u>1,409,117</u>	<u>(4,531,330)</u>	<u>113,483</u>	-	-	<u>42,992,550</u>
Transacciones distintas de los accionistas:									
Pérdida en derivados de cobertura de flujos de efectivo	-	-	-	-	-	-	(92,405)	-	(92,405)
Pérdidas actuariales	-	-	-	-	-	-	-	(27,024)	(27,024)
Utilidad neta consolidada	-	-	-	-	-	(38,190,496)	-	-	(38,190,496)
	-	-	-	-	-	<u>(38,190,496)</u>	<u>(92,405)</u>	<u>(27,024)</u>	<u>(38,309,925)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2024	\$47,085,172	\$3,949,303	\$ 303,313	-	-	(\$44,239,570)	-	(\$27,024)	\$7,071,194
Transacciones distintas de los accionistas:									
Otros movimientos relacionados a la consolidación	-	-	-	-	-	70,142	-	-	70,142
Aumento(disminuciones) de reserva legal	-	-	69,413	-	-	-	-	-	69,413
Pérdida neta consolidada	-	-	-	-	-	(2,794,267)	-	-	(2,794,267)
Saldo al 31 de diciembre de 2025	<u>\$47,085,172</u>	<u>\$3,949,303</u>	<u>\$ 372,726</u>	-	-	<u>(\$46,963,695)</u>	-	<u>(\$ 27,024)</u>	<u>4,416,482</u>

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



Sr. Eugene Irwin Davis  
 Director General Interino




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

**Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**  
**Estados de Flujos de Efectivo Consolidado**  
**31 de diciembre de 2025 y 2024**

Miles de pesos mexicanos

	<b>Año que terminó el</b>	
	<b>31 de diciembre de</b>	
	<b>2025</b>	<b>2024</b>
(Pérdida) neta	(\$2,794,267)	(\$ 38,190,496)
Ajustes para la conciliación de la utilidad neta y el efectivo generado por (usado en) actividades de operación:		
Depreciación de equipo propio	198,281	526,696
Estimación para cuentas de cobro dudoso (Nota 7)	2,680,873	32,959,348
Gasto por impuesto sobre la renta (Nota 17)	946,515	(1,737,437)
Ingresos por intereses	(1,564,598)	(2,721,849)
Gastos por intereses	1,073,754	2,367,731
Utilidad cambiaria	(558,622)	(754,804)
Pérdida cambiaria	573,791	510,369
	<u>555,727</u>	<u>(7,040,442)</u>
<b>Actividades de operación</b>		
Cambios en:		
Cuentas y documentos por cobrar - Neto	4,611,433	6,242,136
Otros activos no circulantes	131,018	267,280
Proveedores y otras cuentas por pagar	(6,876,694)	6,813,237
Intereses pagados	(672,271)	(1,605,623)
Intereses cobrados	1,622,441	(1,701,887)
Activos no circulantes mantenidos para su venta	404,055	(962,853)
Impuesto sobre la renta pagado	167,753	(4,170)
	<u>(612,265)</u>	<u>9,048,120</u>
<b>Actividades de inversión</b>		
Flujos netos de efectivo en actividades de inversión - pagos por adquisición de inmuebles, maquinaria y equipo	<u>190,514</u>	<u>(1,636)</u>
<b>Actividades de financiamiento</b>		
Pago de préstamos bancarios (Nota 12)	(418,293)	(363,319)
Pago de Instrumentos de deuda	(220,227)	(2,591,747)
Pagos por arrendamiento de oficinas (Nota 11)	(23,519)	(23,519)
	<u>(662,039)</u>	<u>(2,978,585)</u>
<b>Flujo de efectivo pagado en actividades de financiamiento</b>		
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo	(526,873)	(972,543)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	942,934	1,888,192
Efecto de variación de tipo de cambio en efectivo y equivalentes durante el periodo	<u>10,148</u>	<u>27,285</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo (Nota 6)	<u>\$ 426,209</u>	<u>\$ 942,934</u>
Efectivo y equivalentes Operativos (Nota 6)	129,751	657,971
Efectivo y equivalentes Restringidos (Nota 6)	<u>296,458</u>	<u>284,963</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo (Nota 6)	<u>\$ 426,209</u>	<u>\$ 942,934</u>

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

  
 Sr. Eugene Irwin Davis  
 Director General Interino

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

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

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

**31 de diciembre de 2025 y 2024**

---

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

### **Nota 1 - Descripción del negocio:**

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

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

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

### Reestructura financiera y Concurso Mercantil.

#### a) Incapacidad de pago.

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

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

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

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

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

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

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

**31 de diciembre de 2025 y 2024**

---

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

### **b) Convenio Concursal.**

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

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

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

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

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

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

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

**31 de diciembre de 2025 y 2024**

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**31 de diciembre de 2025 y 2024**

---

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

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

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

El 18 de septiembre de 2024, la Compañía en conjunto con sus Subsidiarias, Unifin Credit y Unifin Autos, y Banco Multiva S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva (como causahabiente final del negocio fiduciario de CI Banco, I.B.M. División Fiduciaria) constituyeron el Fideicomiso Irrevocable de Administración y Fuente de Pago identificado con el número CIB/4194, también conocido como “Fideicomiso de Control de Flujos y Reserva” o “FCFR”, transmitiendo a favor del Fiduciario del FCFR diversos activos libres de gravamen, derechos de cobro y los activos subyacentes de los portafolios conformados por cuentas por cobrar y cualesquiera otros activos no pignorados de los Fideicomitentes del FCFR.

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

#### **Fideicomitentes del FCFR:**

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

#### **Fiduciario del FCFR:**

- Banco Multiva S.A.

#### **Beneficiarios del FCFR:**

- Ciertos Acreedores Comunes reconocidos

#### **Activos del FCFR:**

- Activos financieros.

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

- Activos no financieros.

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

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

**31 de diciembre de 2025 y 2024**

---

### **Administrador:**

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

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

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

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

### **Honorario de administración del FCFR:**

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

### **Recuperación de costos FCFR:**

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

### **d) Fideicomiso de Créditos Garantizados (FCG).**

El 30 de julio de 2024, en cumplimiento a lo previsto en el Convenio Concursal, la Compañía en conjunto con sus Subsidiarias, Unifin Credit y Unifin Autos, y CIBANCO como Fiduciario (“Fiduciario del FCG”), ahora Banco Multiva S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva (como causahabiente final del negocio fiduciario de CI Banco, I.B.M. División Fiduciaria), constituyeron el Fideicomiso Irrevocable de Administración y Fuente de Pago identificado con el número CIB/4193, también conocido como “Fideicomiso de Créditos Garantizados” o “FCG”, por el cual cada Fideicomitente del FCG transfiere los derechos de cobro de activos financieros que consisten en cuentas por cobrar y otros activos no financieros, que corresponden a prendas de los Créditos con Garantía.

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

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

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

**31 de diciembre de 2025 y 2024**

---

### Fideicomitentes del FCG:

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

### Fiduciario del FCG:

- Banco Multiva S.A.

### Beneficiarios del FCG:

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

### Activos del FCG.

- Activos financieros.

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

### Administrador:

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

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

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

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

### Honorario de administración del FCG:

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

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

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

**31 de diciembre de 2025 y 2024**

---

### Recuperación de costos FCG:

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

### e) Financiamiento de salida.

De conformidad con el Convenio Concursal y con el objeto de hacer viable la reestructura de Unifin, se previó la necesidad de que Unifin obtuviese nuevos recursos, motivo por el cual los Acreedores Reconocidos participantes del Convenio Concursal manifestaron su conformidad con que Unifin pudiese contratar nuevos créditos (en lo sucesivo, los "Financiamientos de Salida") reconociendo y aceptando que los nuevos créditos serían pagados en los términos y condiciones específicos detallados en el Convenio Concursal; en el entendido que la Banca de Desarrollo, Nacional Financiera y Bancomext, manifestaron su intención de otorgar recursos a Unifin, en forma sindicada, por lo que el 13 de septiembre de 2024, se celebró el Contrato Senior y el Contrato de Crédito Contingente entre la Compañía, como acreditada, y Nacional Financiera y Bancomext, como acreditantes, que consisten en:

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

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

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

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

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

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

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

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

**31 de diciembre de 2025 y 2024**

---

### Cambios significativos ocurridos en el periodo de reporte 2025.

#### Cumplimiento de las condiciones del Convenio Concursal

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

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

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

Durante el ejercicio 2025, la Compañía confirmó el fortalecimiento de su estructura de gobierno corporativo, derivado de las acciones implementadas para robustecer sus procesos de supervisión, control y toma de decisiones.

En este contexto, la Compañía retomó de manera ordenada sus actividades de colocación, manteniendo un enfoque prudente en la originación de créditos, privilegiando el otorgamiento de financiamientos a perfiles con bajo nivel de riesgo crediticio. Asimismo, la administración ha llevado a cabo una gestión eficiente y óptima de sus recursos, con el objetivo de salvaguardar los intereses de sus acreedores y demás grupos de interés.

Como parte de su estrategia de financiamiento durante el ejercicio 2025 la Compañía dispuso de diversos paquetes de desembolsos provenientes de NAFIN y Bancomext, mismos que se presentan y revelan en la Nota 12. La administración considera que estas acciones fortalecen la posición financiera de la Compañía y contribuyen a la sostenibilidad de sus operaciones en el mediano y largo plazo.

#### **Nota 2 - Bases de preparación:**

- a. Base de preparación:
  - i. Declaración de cumplimiento.

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

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

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

**31 de diciembre de 2025 y 2024**

---

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

ii. Negocio en marcha.

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

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

La Compañía cuenta con \$426,209 en recursos que comprenden efectivo y equivalentes de efectivo, donde se cuenta con Efectivo operativo por \$129,751, correspondiente a los recursos disponible para la operación recurrente de la Compañía. Este saldo se explica principalmente por el restablecimiento en la colocación de nuevas operaciones, las cuales han sido financiadas con recursos propios y mediante el financiamiento de NAFIN y BANCOMEXT, por otro lado se cuenta con Efectivo restringido por \$296,458 (Nota 6), el cual está integrado por los saldos de caja mantenidos en los fideicomisos, Fideicomiso de Control de Flujo y Reservas (FCFR) y Fideicomiso de Crédito Garantizados (FCG) y cuenta con en líneas de crédito no utilizadas disponibles a la fecha de autorización de estos estados financieros, asimismo, la Compañía adoptó diferentes resoluciones, entre las cuales destacan; (a) la contratación del financiamiento de salida aprobado por Nacional Financiera y Bancomext; (b) se robusteció la gestión disciplinada de los gastos operativos (OPEX) enfocada en la optimización de recursos y en la eficiencia de sus procesos, sin comprometer las operaciones, donde se incluyó la implementación de controles presupuestales, el monitoreo periódico e iniciativas de ahorro en rubros estratégicos; y (c) se mantuvo un enfoque prudente en la originación de créditos, privilegiando la colocación de financiamientos con perfiles de bajo riesgo, para tal efecto, se aplicaron criterios estrictos de evaluación crediticia, que incluye el análisis de la capacidad de pago, historial crediticio y garantía (Nota 7).

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

iii. Autorización de los estados financieros.

La emisión de estos estados financieros consolidados y sus notas al 31 de diciembre de 2025, fueron autorizados el 10 de abril de 2026 por Eugene Irwin Davis, Director General Interino y Sergio Manuel Cancino Rodríguez, Director Ejecutivo de Administración y Finanzas.

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

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

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

**31 de diciembre de 2025 y 2024**

---

iv. Moneda funcional y de reporte.

Los estados financieros consolidados se presentan en pesos mexicanos, que es la moneda funcional y de reporte de la Compañía. Todas las cifras han sido redondeadas al millar más cercano, a menos que se especifique lo contrario, lo que genera un redondeo de la unidad final que deriva en diferencias inmatrimales.

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 2 (a. ii) – Negocio en marcha:

No existen incertidumbres materiales relacionadas con eventos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la entidad para continuar como negocio en marcha.

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

- Nota 3 (b. i) - Clasificación de arrendamientos:

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

- Incertidumbres en los supuestos y las estimaciones críticas.

Información sobre las incertidumbres en los supuestos y las estimaciones al 31 de diciembre de 2025 y 2024 que conllevan un riesgo significativo de derivar en ajustes materiales a las cifras contables de los activos y pasivos en el siguiente año:

- Nota 3 (b, vi) y 5 - Estimaciones de deterioro establecidas en la NIIF 9 “Instrumentos financieros”.
- Nota 15 - Determinación de la provisión para distribuciones de efectivo provenientes de la monetización de los activos del Fideicomiso de Control de Flujos y Reservas.

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

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

**31 de diciembre de 2025 y 2024**

---

Bases de la consolidación:

### 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.

### Información financiera por segmentos:

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

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

### Conversión de moneda extranjera:

#### Transacciones y saldos.

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

Las 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.

#### Cambio en la metodología de la estimación.

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

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2025 y 2024

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

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

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

### b. Costo histórico:

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

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

Los estados financieros consolidados incluyen saldos de la Compañía y sus subsidiarias significativas al 31 de diciembre de 2025 y 2024, en los que la Compañía tiene la siguiente participación:

<u>Compañía</u>	<u>Actividad</u>	<u>Tenencia accionaria</u>	
		<u>al 31 de diciembre</u>	
		<u>2025</u>	<u>2024</u>
Unifin Credit, S. A. de C. V. SOFOM, E.N.R. (Unifin Credit)	Factoraje	99.99%	99.99%
Inversiones Inmobiliarias Industriales, S. A. P. I. de C. V. (Inversiones Inmobiliarias)	Arrendamiento	100.00%	98.22%
Unifin Administración Corporativa, S. A. de C. V. (UAC)	Servicios especializados	100.00%	99.99%
Unifin Servicios Administrativos, S. A. de C. V. (USA)	Servicios especializados	100.00%	99.99%
Unidoc JV, S.A. de C.V.	Arrendamiento	66.67%	66.67%
Fideicomiso Irrevocable de Administración y Fuente de Pago CIB/4193 (Fideicomiso de Créditos Garantizados o FCG) <sup>1</sup>	Administración de activos	100.00%	100.00%
Fideicomiso Irrevocable de Administración y Fuente de Pago CIB/4194 (Fideicomiso de Control de Flujos y Reservas o FCFR) <sup>2</sup>	Administración de activos	100.00%	100.00%
Fideicomisos de Emisiones de Deuda Privados (Entidades Estructuradas)	Programas fiduciarios	100.00%	100.00%

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

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

**31 de diciembre de 2025 y 2024**

---

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

### ii. Asociadas.

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

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

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.

### **Nota 3 - Políticas contables materiales:**

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

#### **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

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

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

**31 de diciembre de 2025 y 2024**

---

vencimientos originales de tres días o menos, fácilmente convertibles a efectivo y sujetos a riesgos poco importantes de cambios en valor.

El efectivo y equivalentes de efectivo, se clasifica en efectivo operativo y efectivo restringido.

El efectivo operativo corresponde a los recursos disponibles para la operación recurrente de la Compañía, y se explica principalmente por el restablecimiento en la colocación de nuevas operaciones, las cuales han sido financiadas con recursos propios, así como mediante financiamiento otorgado por Nacional Financiera, S.N.C. (NAFIN) y Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C. (Bancomext).

Por su parte, el efectivo restringido está integrado por los saldos mantenidos en los fideicomisos denominados Fideicomiso de Control de Flujos y Reservas (FCFR) y Fideicomiso de Créditos Garantizados (FCG), los cuales presentan restricciones específicas para su disposición de conformidad con los contratos respectivos.

### Cuentas y documentos por cobrar.

El arrendamiento financiero, 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.

### 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.

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

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

**31 de diciembre de 2025 y 2024**

---

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, actualmente la compañía cuenta con una política orientada a la celebración de arrendamientos financieros, los cuales constituyen la base del modelo de negocio, sin embargo la compañía otorga ciertos arrendamientos operativos.

### **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 del periodo de arrendamiento. Las cuentas por cobrar de arrendamientos operativos corresponden a la renta exigible de acuerdo con los términos contractuales. Las rentas pagadas por el acreditado de forma anticipada se registran en créditos diferidos y cobros anticipados y se aplican contra los arrendamientos conforme se hace exigible la renta mensual.

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

### **Arrendatario:**

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

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

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

**31 de diciembre de 2025 y 2024**

---

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.

### **iii. 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.

### **iv. Crédito al consumo y comerciales para autos (Crédito de autos) y otros créditos.**

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

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

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

### **v. Estimación de deterioro de cuentas y documentos por cobrar.**

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

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

**31 de diciembre de 2025 y 2024**

---

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

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2025 y 2024

cualitativa. Como apoyo adicional, la Compañía supone que un aumento considerable en el riesgo de crédito ocurre a más tardar cuando un activo presenta un incumplimiento de pago de más de 30 días.

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

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

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

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

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

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

Reservas específicas.

A partir del tercer trimestre de 2024, la Compañía ha fortalecido la política para la estimación del deterioro de cuentas y documentos por cobrar, conforme a lo establecido en la NIIF 9. Este enfoque incluye la evaluación detallada de los clientes que, debido a sus antecedentes y características, presentan riesgos significativos para la Compañía, dado que los clientes pueden presentar problemas

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

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

**31 de diciembre de 2025 y 2024**

---

legales, falta de liquidez o presentar un estatus de concurso mercantil o quiebra entre otros problemas, también se puede manifestar con base al comportamiento de los clientes que tienen un incumplimiento importante de pago.

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

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

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

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

### **Recuperación estimada de flujos de efectivo**

Este escenario deberá considerar casos en los que aún es posible obtener un convenio o reestructura con el cliente y/o generar una proyección de flujos basada en información financiera del cliente. Para llevar a cabo esta estimación, se requiere considerar distintas fuentes de información, entre las cuales se pueden mencionar las siguientes:

- **Flujos definidos en convenio o reestructura.** Los flujos establecidos en caso de existir un convenio o reestructura acordado con el cliente.
- **Información financiera del cliente.** Los Estados Financieros del cliente. Esta información podrá ser histórica, con una antigüedad no mayor a dos años para los Estados Financieros más recientes.
- **Entorno y mercado de los clientes.** Cambios significativos externos que puedan influir en la operación y flujos del cliente. Ejemplos serían cambios significativos en los competidores o costos de producción.
- **Condiciones regulatorias.** Se deben considerar cambios en las condiciones regulatorias actuales que puedan afectar la operación del negocio del cliente.

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

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

**31 de diciembre de 2025 y 2024**

---

- **Condiciones económicas generales.** Se debe incorporar información macroeconómica de indicadores que reflejen la situación económica del sector económico por si algún evento económico externo pueda afectar positiva o negativamente los pronósticos de flujo del cliente. En este sentido, se pueden incorporar efectos de inflación, por citar un ejemplo.
- **Calificaciones internas.** Información histórica interna de la pérdida crediticia que reflejen el comportamiento de pago del cliente. Esta información será útil, siempre que sea representativa de las condiciones actuales.
- **Calificaciones externas.** Información de entidades parecidas que cuenten con características similares a las de la compañía, tales como estimaciones de tasas de recuperación de calificadoras. En este caso, el porcentaje de Pérdida Esperada podrá ser igual a 1 menos el porcentaje de recuperación.
- **Información del mercado.** Información sobre movimientos relevantes en instrumentos financieros emitidos por el cliente en caso de existir, o bien que reflejen el riesgo crediticio de instrumentos financieros similares para el mismo cliente.

### **Recuperación estimada por escenario de adjudicación y venta**

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

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

- **Valor presente y proyección máxima de años.** Se utilizará como soporte la tasa de interés efectiva o la tasa de interés contractual, las cuales se encuentran en los datos históricos de la Compañía o bien en los contratos de arrendamiento respectivos. Las proyecciones financieras incluyen los flujos de efectivo estimados, y un periodo estimado de recuperación, estos deberán ser congruentes con las proyecciones de flujos y de recuperación por garantías y contar con el soporte correspondiente.
- **Valor estimado de venta.** Se requerirá un avalúo reciente (no más de 2 años) de un tercero, y/o la opinión de un experto sobre el periodo de ventas estimado. Adicionalmente, será posible ajustar el valor con proyecciones del precio, en caso de tener cambios significativos posibles para el valor de venta.
- **Tiempo de ejecución estándar para un proceso de venta.** De acuerdo con cada garantía, se recomienda que los tiempos estimados de ejecución sean asignados según sea el caso, considerando la realización o venta del activo asimismo la ejecución.
- **Valor estimado de gasto legal.** Se requerirá un análisis del presupuesto legal, o bien información histórica de gastos legales y de la duración de esos procesos, y también, el análisis del costo y duración de un equipo legal. Los porcentajes sobre el valor del bien al momento del momento de cualquiera de estos gastos.
- **Tiempo de ejecución estándar para un proceso judicial.** Para todas las garantías, los tiempos estimados de ejecución según la etapa del proceso judicial hasta la ejecución, se recomienda sean asignados según sea el caso.

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

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

**31 de diciembre de 2025 y 2024**

---

- Valor estimado de gasto de ventas y periodo estimado. Será necesaria una estimación con información del mercado (por ejemplo, de parte de un asesor de ventas inmobiliario), o bien el avalúo por parte de una entidad independiente, y también, información histórica de gastos de venta y duración de ese proceso.
- Gastos administrativos. Se requerirá una estimación con información de mercado sobre gastos de servicio, gastos de administración, etc., al igual que información histórica de gastos de administración y la duración de estos periodos.
- Tiempo de ejecución estándar para periodos de administración. Estos tiempos aplicarán desde la fecha de adjudicación hasta la fecha de la venta de la garantía.

### Castigos y aplicación de reservas

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

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

#### Criterios judiciales.

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

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

#### Criterios extrajudiciales.

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

- Deudores ilocalizables / fraude / actividades ilegales.
- Defunciones de deudores.
- Fraude.
- Actividades ilegales.
- Incosteabilidad de la recuperación judicial (adeudos con saldos menores a \$3.0) / Valor estimado del mercado menor al costo de recuperación.

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

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

**31 de diciembre de 2025 y 2024**

---

### 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.

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

- Nota 3 (d) Instrumentos financieros derivados.

### Instrumentos financieros derivados (IFD).

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

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

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

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

**31 de diciembre de 2025 y 2024**

---

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

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

Los movimientos de la reserva de cobertura en el capital contable se muestran en la Nota 8. 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 8 “Administración de riesgos”.

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 2025 y 2024, 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.

Inmuebles, mobiliario y equipo.

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

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

**31 de diciembre de 2025 y 2024**

---

### Reconocimiento y medición.

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

### Costos subsecuentes.

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

### Depreciación.

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

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

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

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

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

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

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

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

**31 de diciembre de 2025 y 2024**

---

### Bajas de Inmuebles, mobiliario y equipo.

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

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

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

### Activos en garantía.

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

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

### Activos disponibles para la venta.

Los activos disponibles 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 disponibles para la venta no se deprecian.

### 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.

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

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

**31 de diciembre de 2025 y 2024**

---

### 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.

### Pasivos financieros.

Los pasivos financieros solo incluyen los Préstamos bancarios, 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.

### Provisiones.

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

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

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

La Compañía realizó reclasificaciones de instrumentos de deuda a provisiones derivado del convenio concursal donde se renuncia expresa e incondicionalmente, para beneficio de los Acreedores Comunes, a cualquiera derecho de cobro por cualquier deficiencia que, en su caso, existiere o llegase a existir respecto de los Créditos Reconocidos de los Acreedores Reconocidos de las Bursatilizaciones, una vez que se hubieren agotado, de cualquier forma, los bienes o activos en fideicomiso que los garantizan.

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

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

**31 de diciembre de 2025 y 2024**

---

### **Impuesto sobre la Renta (ISR).**

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

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

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

La Administración evalúa de forma periódica las posiciones adoptadas en las declaraciones de impuestos respecto de las situaciones en las que las normas fiscales aplicables están sujetas a interpretación. Establece las provisiones necesarias sobre la base de los importes que espera sean pagados a la autoridad tributaria. De acuerdo con dicha evaluación, al 31 de diciembre de 2025 y 2024 no existen posiciones fiscales inciertas.

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

Los 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.

### **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.

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

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

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

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

**31 de diciembre de 2025 y 2024**

---

### **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.

### **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.

### **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.

### **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.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2025 y 2024

### 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 esto ocurre.

### Nota 4 - Reclasificaciones:

Durante el 2025, la Administración identificó una no adecuada presentación y clasificación de los préstamos bancarios en el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2024, donde fueron incluidos saldos, cuya naturaleza corresponde a los de provisión:

La tabla a continuación muestra los ajustes realizados por la corrección de error inmaterial identificada a la presentación de provisiones y de préstamos bancarios.

	Reclasificaciones		
	Cifras anteriormente reportadas	Reclasificación	Cifras reclasificadas
Préstamos bancarios	\$ 10,510	\$ (5,175)	\$ 5,335
Provisiones	8,420	5,175	13,595
<b>Total</b>	<b>\$ 18,930</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 18,930</b>

### Reclasificaciones

Con el objetivo de proporcionar a los usuarios de los estados financieros una presentación más fiel y comprensible de los estados financieros, derivados principalmente de los acuerdos del Convenio Concursal, de la administración del negocio tras haberse concluido el Convenio Concursal, la Entidad modificó la presentación de determinadas partidas en los estados financieros del ejercicio. En consecuencia, y en

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2025 y 2024

cumplimiento con la NIC 1 – Presentación de Estados Financieros, la Entidad ha reclasificado los importes comparativos para mantener la consistencia con la presentación del periodo actual.

Estas reclasificaciones no tuvieron impacto en el resultado del periodo, en el resultado integral consolidado ni en el estado de cambios en el capital contable consolidado; únicamente afectan la forma de presentación de las siguientes partidas.

	Cifras Anteriormente Reportadas 4T24	Reclasificación	Cifras Reclasificadas 4T24
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 942,934	\$ (942,934)	\$ -
Efectivo y equivalentes operativos	-	657,971	657,971
Efectivo y equivalentes Restringidos	-	284,963	284,963
<b>Total</b>	<b>\$ 942,934</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 942,934</b>

	Cifras Anteriormente Reportadas 4T24	Reclasificación	Cifras Reclasificadas 4T24
Propiedades de inversión	\$ 268,183	\$ (268,183)	\$ -
Activos no circulantes			
Mantenidos para su venta	1,832,270	268,183	2,100,453
<b>Total</b>	<b>\$ 2,100,453</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 2,100,453</b>

	Cifras Anteriormente Reportadas 4T24	Reclasificación	Cifras Reclasificadas 4T24
Otras cuentas por pagar – Largo plazo	\$ 585,435	\$ 4,169	\$ 589,604
Otras cuentas por pagar – Corto plazo	525,602	(4,169)	521,433
<b>Total</b>	<b>\$ 1,111,037</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 1,111,037</b>

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2025 y 2024

	Cifras Anteriormente Reportadas 4T24	Reclasificación	Cifras Reclasificadas 4T24
Provisiones	\$ 10,132,339	\$ (10,132,339)	\$ -
Provisiones Fideicomiso no Garantizados – Corto plazo	-	271,487	271,487
Provisión Fideicomiso no Garantizados – largo plazo	-	8,876,852	8,876,852
Provisiones	9,148,339	(9,148,339)	-
Provisión Fideicomiso Garantizados – corto plazo	-	7,870,855	7,870,855
Provisión Fideicomiso Garantizados – largo plazo	-	2,261,484	2,261,484
<b>Total</b>	<b>\$ 19,280,678</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 19,280,678</b>

### Reclasificaciones

	Cifras anteriormente reportadas	Reclasificación	Cifras reclasificadas
Capital social	\$ 45,354,455	\$ 1,730,717	\$ 47,085,172
Pérdidas acumuladas	(42,508,853)	(1,730,717)	(44,239,570)
<b>Total</b>	<b>\$ 2,845,602</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 2,845,602</b>

### Nota 5 - Información financiera por segmentos:

Fideicomiso de Control de Flujos y Reservas (FCFR), Fideicomiso de Créditos Garantizados (FCG) y Fideicomiso de Valores Residuales (FVR).

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

A continuación, se encuentran los activos y pasivos principales al 31 de diciembre de 2025 por segmentos de la Compañía:

	Segmentos Reportables			Unifin 2.0	Total 2025
	FCFR	FCG	FVR		
<b>Activos</b>					
Efectivo y equivalentes operativos	-	-	-	129,751	129,751
Efectivo y equivalentes restringidos	16,712	264,591	15,155	-	296,458
Cuentas y documentos por cobrar – neto (*)	3,112,378	5,619,097	294,921	743,875	9,770,271
Activos no circulantes mantenidos para su venta	1,597,753	326,816	-	-	1,924,590
Inmuebles, mobiliario y equipo	247,590	-	-	-	247,590
Activos en garantía	-	-	-	977,735	977,735
Impuestos diferidos	-	-	-	8,225,080	8,225,080
Otros activos	-	-	-	996,815	996,815
<b>Total Activos</b>	<b>4,974,433</b>	<b>6,210,504</b>	<b>310,076</b>	<b>11,073,256</b>	<b>22,568,268</b>

\* El saldo mostrado incluye las cuentas circulantes y no circulantes.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2025 y 2024

	Segmentos Reportables			Unifin 2.0	Total 2025
	FCFR	FCG	FVR		
<b>Pasivos</b>					
Préstamos bancarios (*)	-	-	-	5,335,414	5,335,414
Provisión fideicomiso de créditos garantizados (*)	-	6,125,015	-	-	6,125,015
Provisión fideicomiso de control de flujos y reservas (*)	5,243,108	-	378,000	-	5,621,108
Otras cuentas por pagar	-	-	-	1,070,249	1,070,249
<b>Total de pasivos</b>	<b>5,243,108</b>	<b>6,125,015</b>	<b>378,000</b>	<b>6,405,663</b>	<b>18,151,786</b>

\* El saldo mostrado incluye las cuentas a corto y largo plazo.

Por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025:

	Segmentos Reportables			Unifin 2.0	Total 2025
	FCFR	FCG	FVR		
Total de ingresos por interés	590,060	677,310	254,718	41,323	1,563,411
Gasto por intereses	(292,034)	(355,670)	(126,065)	(299,985)	(1,073,754)
<b>Ingresos por intereses, neto</b>	<b>298,026</b>	<b>321,640</b>	<b>128,653</b>	<b>(258,662)</b>	<b>489,657</b>
Ingresos por comisiones	-	-	-	169,403	169,403
Gastos por comisiones	(120,116)	-	-	-	(120,116)
<b>Ingresos por comisiones, neto</b>	<b>177,911</b>	<b>321,640</b>	<b>128,653</b>	<b>(89,259)</b>	<b>538,945</b>
Estimación de deterioro de cuentas y documentos por cobrar	(56,538)	(2,517,240)	-	(107,095)	(2,680,873)
Gastos de operación	(1,286,634)	(1,088,800)	(409,835)	(67,478)	(2,852,747)
<b>Otros gastos – ingresos</b>	<b>1,281,497</b>	<b>1,469,668</b>	<b>553,197</b>	<b>91,076</b>	<b>3,395,437</b>
<b>Pérdida neta</b>	<b>116,236</b>	<b>(1,814,732)</b>	<b>272,015</b>	<b>(172,756)</b>	<b>(1,599,237)</b>

- Los resultados del FCFR corresponden a las operaciones celebradas durante el periodo comprendido del 19 de septiembre de 2024, fecha en que se constituyó el Fideicomiso y le fueron transferidos los activos, al 31 de diciembre de 2025.
- Los resultados del FCG corresponden a las operaciones celebradas durante el periodo comprendido del 16 de agosto de 2024, fecha en que se constituyó el Fideicomiso y le fueron transferidos los activos, al 31 de diciembre de 2025.

### Nota 6 - 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 en moneda extranjera, el cual se divide en efectivo operativo y efectivo restringido.

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:

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2025 y 2024

	Moneda local		Moneda extranjera valorizada a pesos		Total	
	31 de diciembre de		31 de diciembre de		31 de diciembre de	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Efectivo y equivalentes operativos	\$ 111,279	\$ 620,111	\$ 18,472	\$ 37,860	\$ 129,751	\$ 657,971
Efectivo y equivalentes restringidos	<u>296,266</u>	<u>241,540</u>	<u>192</u>	<u>43,423</u>	<u>296,458</u>	<u>284,963</u>
Total de efectivo y equivalentes de efectivos	<u>\$ 407,545</u>	<u>\$ 861,651</u>	<u>\$ 18,664</u>	<u>\$ 81,283</u>	<u>\$ 426,209</u>	<u>\$ 942,934</u>

Los saldos de bancos en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2025 y 2024 corresponden a Dls. 1,039 y Dls. 1,845, respectivamente, convertidos al tipo de cambio de \$ 17.95 y \$ 20.51, por dólar, respectivamente.

La Compañía invierte los excedentes de flujos de efectivo en depósitos a corto plazo tipo *overnight* con instituciones bancarias. La tasa de interés obtenida diariamente sobre dichos depósitos es de aproximadamente 7.53% y 9.35% por los años al 31 de diciembre de 2025 y 2024, respectivamente.

### Nota 7 - Cuentas y documentos por cobrar:

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 las cuentas y documentos por cobrar se clasifican como sigue:

	31 de diciembre de	
	2025	2024
<u>Cuenta y documentos por cobrar de corto plazo</u>		
Arrendamiento	\$ 10,925,566	\$ 15,362,360
Otros créditos	8,208,600	8,729,287
Créditos comerciales para autos	392,947	545,046
Créditos al consumo para autos	169	1,424
Factoraje financiero	<u>107,729</u>	<u>163,247</u>
Subtotal	19,635,011	24,801,394
Estimación de deterioro de cuentas y documentos por cobrar	<u>(10,866,240)</u>	<u>(14,082,664)</u>
<b>Subtotal a corto plazo</b>	<u>8,768,771</u>	<u>10,718,730</u>
<u>Cuentas y documentos por cobrar de largo plazo</u>		
Arrendamiento	2,401,330	2,581,691
Otros créditos	2,472,971	5,052,206
Créditos comerciales para autos	13,937	47,455
Créditos al consumo para autos	<u>-</u>	<u>805</u>
Subtotal	4,888,238	7,682,157
Estimación de deterioro de cuentas y documentos por cobrar	<u>(3,886,738)</u>	<u>(852,323)</u>
<b>Subtotal a largo plazo</b>	<u>1,001,500</u>	<u>6,829,834</u>
Total de cuentas y documentos por cobrar - Neto	<u>\$ 9,770,271</u>	<u>\$ 17,548,564</u>

Una de las medidas adoptadas por la Compañía a partir de la nueva gestión es i) proteger e incrementar su flexibilidad financiera, ii) vigilar la aplicación óptima de sus recursos, a efecto de proteger los intereses de sus acreedores, grupos de interés y iii) se mantuvo un enfoque prudente en la originación de créditos, privilegiando la colocación de financiamientos con perfiles de bajo riesgo.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2025 y 2024

La Compañía revisó y fortaleció sus políticas y procesos de originación y riesgo crediticio, enfocados en el producto de arrendamiento puro, las cuales fueron presentadas y autorizadas por el Comité de Riesgos a nivel Consejo de Administración, soportadas en las mejores prácticas de mercado, con el objetivo de mantener altos estándares en la evaluación y monitoreo de riesgo de crédito.

- i. El proceso de autorización de financiamientos, está conformado por los siguientes aspectos: (i) análisis de riesgo de crédito basado en factores cualitativos y cuantitativos, desarrollando el análisis fundamental de riesgo de crédito; (ii) análisis de experiencia de pago interna y revisión del comportamiento de pago en las sociedades de información crediticia (Buró de crédito) para los prospectos y clientes nuevos así como el reporte interno de incidencias legales; y (iii) evaluación de factores adicionales incluyendo el tipo de activo a arrendar o el destino del financiamiento, la calidad moral de los avales y accionistas y el análisis de sectores estratégicos.

Es importante mencionar, que el proceso de evaluación y análisis de crédito está en constante revisión y actualización con la finalidad de mantener un portafolio con una calidad de originación satisfactoria.

Con el soporte de la plataforma tecnológica implementada para la originación de financiamiento, se ha logrado optimizar y simplificar la experiencia del cliente en la integración del expediente crediticio, así como en tiempos de respuesta para la aprobación de financiamientos.

- ii. Se han determinado límites de exposición de riesgo, así como métricas de administración del portafolio (identificando riesgos específicos), los cuales son monitoreados de manera constante para cumplir con las políticas internas de financiamiento (delimitando exposición por grupo económico, sector o industria, calificación de crédito interna y tipo de activo financiado).
- iii. Las solicitudes de financiamiento son presentadas para su aprobación ante comités de riesgo de crédito, considerando exposición a nivel grupo económico, tipo de activo a arrendar y estructuración.

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

Arrendamiento:

<u>Etapa</u>	<u>31 de diciembre de 2025</u>			<u>31 de diciembre de 2024</u>		
	<u>Saldo</u>	<u>Estimación de cuentas y documentos por cobrar</u>	<u>% Estimación de cuentas y documentos por cobrar</u>	<u>Saldo</u>	<u>Estimación de cuentas y documentos por cobrar</u>	<u>% Estimación de cuentas y documentos por cobrar</u>
1	\$ 2,106,240	\$ 380,644	18.07%	\$ 2,817,675	\$ 262,878	9.33%
2	231,859	32,531	14.03%	390,521	15,070	3.86 %
3	<u>10,988,797</u>	<u>6,752,134</u>	61.45%	<u>14,735,025</u>	<u>8,715,730</u>	59.15%
	<u>\$13,326,896</u>	<u>\$7,165,309</u>		<u>\$17,944,051</u>	<u>\$8,993,678</u>	

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2025 y 2024

Otros créditos:

Etapa	31 de diciembre de 2025			31 de diciembre de 2024		
	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	\$ 66,518	\$ 5,079	7.64%	\$ 4,107,633	\$ 1,441	0.04%
2	58,042	11,624	20.23%	10,411	46	0.44%
3	<u>10,557,011</u>	<u>7,360,008</u>	69.71%	<u>9,663,449</u>	<u>5,658,759</u>	58.56%
	<u>\$ 10,681,571</u>	<u>\$ 7,376,711</u>		<u>\$ 13,781,493</u>	<u>\$ 5,660,246</u>	

Créditos comerciales para autos:

Etapa	31 de diciembre de 2025			31 de diciembre de 2024		
	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	\$ 29,507	\$ 4,431	15.02%	\$ 133,759	\$ 558	0.42%
2	2,286	188	8.26%	13,071	28	0.22%
3	<u>374,810</u>	<u>114,449</u>	30.54%	<u>445,672</u>	<u>158,217</u>	35.50%
	<u>\$ 406,604</u>	<u>\$ 119,069</u>		<u>\$ 592,502</u>	<u>\$ 158,803</u>	

Créditos al consumo para autos:

Etapa	31 de diciembre de 2025			31 de diciembre de 2024		
	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	\$ 280	\$ 2	0.71%	\$ 1,299	\$ 12	0.91%
2	-	-	-%	753	9	1.18%
3	<u>-</u>	<u>-</u>	-%	<u>207</u>	<u>203</u>	91.87%
	<u>\$ 280</u>	<u>\$ 2</u>		<u>\$ 2,259</u>	<u>\$ 224</u>	

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2025 y 2024

Factoraje financiero:

Etapa	31 de diciembre de 2025			31 de diciembre de 2024		
	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	\$ -	\$ -	-%	\$ -	\$ -	-%
Con atraso	<u>107,729</u>	<u>91,888</u>	85%	<u>163,247</u>	<u>122,036</u>	74.76%
	<u>\$ 107,729</u>	<u>\$ 91,888</u>		<u>\$ 163,247</u>	<u>\$ 122,036</u>	

Estimación de deterioro de cuentas y documentos por cobrar:

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 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 2024	<u>\$ 2,456</u>	<u>\$ 23,755</u>	<u>\$ 4,695,420</u>	<u>\$ 4,721,631</u>
Remediación de activos financieros que permanecen en la misma etapa	\$ 161,975	\$ 3,437	\$ 7,066,542	\$ 7,231,954
De la etapa 1 a la etapa 2	(4,862)	4,862	-	-
De la etapa 1 a la etapa 3	(319,150)	-	319,150	-
De la etapa 2 a la etapa 1	33,211	(33,211)	-	-
De la etapa 2 a la etapa 3	-	(90,685)	90,685	-
De la etapa 3 a la etapa 1	66,088	-	(66,088)	-
De la etapa 3 a la etapa 2	-	3,983	(3,983)	-
Activos Financieros otorgados durante el período	60	28	140	228
Reserva asociada por terminaciones de contratos de períodos pasados	323,380	105,877	40,983	470,240
Reserva asociada por terminaciones de contratos del período	<u>(280)</u>	<u>(2,975)</u>	<u>(3,427,122)</u>	<u>(3,430,377)</u>
Al 31 de diciembre de 2024	<u>\$ 262,878</u>	<u>\$ 15,071</u>	<u>\$ 8,715,728</u>	<u>\$ 8,993,677</u>
Remediación de activos financieros que permanecen en la misma etapa	\$ 50,138	\$ 7,002	\$ 266,167	\$ 323,307
De la etapa 1 a la etapa 2	(3,033)	3,033	-	-
De la etapa 1 a la etapa 3	(13,171)	-	13,172	-
De la etapa 2 a la etapa 1	12,461	(12,461)	-	-
De la etapa 2 a la etapa 3	-	(23,653)	23,653	-
De la etapa 3 a la etapa 1	49,912	-	(49,912)	-
De la etapa 3 a la etapa 2	-	647	(647)	-
Activos financieros otorgados durante el período	152,575	19,323	831,758	1,003,656
Reserva asociada por terminaciones de contratos de períodos pasados	15,311	28,305	(3,016)	40,601
Reserva asociada por terminaciones de contratos del período	<u>(146,427)</u>	<u>(4,734)</u>	<u>(3,044,844)</u>	<u>(3,196,006)</u>
Al 31 de diciembre de 2025	<u>\$ 380,644</u>	<u>\$ 32,532</u>	<u>\$ 6,752,059</u>	<u>\$ 7,165,235</u>

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2025 y 2024

### Crédito simple:

	Estimación para deterioro			
	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	Total
Al 1 de enero de 2024	\$ 1,475	\$ 1,067	\$ 2,484,502	\$ 2,487,044
Remediación de activos financieros que permanecen en la misma etapa	\$ 276	\$ (20)	\$ 3,780,344	\$ 3,780,600
De la etapa 1 a la etapa 2	(44)	44	-	-
De la etapa 1 a la etapa 3	(512,346)	-	512,346	-
De la etapa 2 a la etapa 3	-	(36,211)	36,211	-
De la etapa 3 a la etapa 1	1	-	(1)	-
Activos financieros otorgados durante el período	63	1	(21,476)	(21,402)
Reserva asociada por terminaciones de contratos de períodos pasados	512,166	35,450	(420)	547,196
Reserva asociada por terminaciones de contratos del período	(150)	(285)	(1,132,757)	(1,133,192)
Al 31 de diciembre de 2024	\$ 1,441	\$ 46	\$ 5,658,759	\$ 5,660,246
Remediación de activos financieros que permanecen en la misma etapa	\$ 3,896	\$ -	\$ 183,607	\$ 187,503
De la etapa 1 a la etapa 2	(11,624)	11,624	-	-
De la etapa 1 a la etapa 3	(3,438,358)	-	3,438,358	-
De la etapa 2 a la etapa 3	87	(87)	-	-
De la etapa 3 a la etapa 1	-	(1,158)	1,158	-
Activos financieros otorgados durante el período	1,013	1	938,852	939,866
Reserva asociada por terminaciones de contratos de períodos pasados	3,448,684	1,202	-	3,449,886
Reserva asociada por terminaciones de contratos del período	(63)	(3)	(2,860,724)	(2,860,790)
31 de diciembre 2025	\$ 5,076	\$ 11,625	\$ 7,360,010	\$ 7,376,711

### Créditos comerciales para autos:

	Estimación para deterioro			
	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	Total
Al 1 de enero de 2024	\$ 4,900	\$ 1,920	\$ 416,241	\$ 423,061
Remediación de activos financieros que permanecen en la misma etapa	(2,712)	(158)	(136,709)	(139,579)
De la etapa 1 a la etapa 2	(28)	28	-	-
De la etapa 1 a la etapa 3	(14,257)	-	14,257	-
De la etapa 2 a la etapa 1	-	(4,657)	4,657	-
De la etapa 2 a la etapa 3	1	-	1	-
De la etapa 3 a la etapa 2	(3)	-	-	(3)
Reserva asociada por terminaciones de contratos de períodos pasados	13,156	3,162	(1,335)	14,984
Reserva asociada por terminaciones de contratos del período	(498)	(267)	(138,893)	(139,659)
Al 31 de diciembre de 2024	\$ 559	\$ 28	\$ 158,217	\$ 158,804
Remediación de activos financieros que permanecen en la misma etapa	\$ 3,836	\$ -	(7,334)	\$ (3,498)
De la etapa 1 a la etapa 2	(177)	177	-	-
De la etapa 1 a la etapa 3	(4,703)	-	4,703	-
De la etapa 2 a la etapa 1	175	(175)	-	-
De la etapa 2 a la etapa 3	-	(3,716)	3,716	-
De la etapa 3 a la etapa 1	225	-	(225)	-
De la etapa 3 a la etapa 2	-	12	(12)	-
Activos financieros otorgados durante el período	(3)	-	85,703	85,700
Reserva asociada por terminaciones de contratos de períodos pasados	4,809	3,866	(1,948)	6,728
Reserva asociada por terminaciones de contratos del período	(289)	(3)	(128,371)	(128,664)
Al 31 de diciembre de 2025	\$ 4,432	\$ 189	\$ 114,449	\$ 119,070

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2025 y 2024

Créditos de consumo para autos:

	Estimación para deterioro			Total
	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	
Al 1 de enero de 2024	\$ 22	\$ -	\$ 2,446	\$ 2,468
Remediación de activos financieros que permanecen en la misma etapa	(11)	-	96	85
Reserva asociada por terminaciones de contratos de períodos pasados	8	9	(1)	16
Reserva asociada por terminaciones de contratos del período	(7)	-	(2,338)	(2,345)
Al 31 de diciembre de 2024	\$ 12	\$ 9	\$ 203	\$ 224
Remediación de activos financieros que permanecen en la misma etapa	\$ (7)	\$ -	\$ -	\$ (7)
Reserva asociada por terminaciones de contratos de períodos pasados	-	-	-	-
Reserva asociada por terminaciones de contratos del período	(3)	(9)	(203)	(215)
1 de enero 2025	\$ 2	\$ -	\$ -	\$ 2

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

Saldo al 1 de enero de 2024:	\$ 7,911,039
(+) Incrementos en la reserva	32,959,348
(-) Aplicaciones	(25,935,400)
Saldo al 31 de diciembre 2024:	\$14,934,987
(+) Incrementos en la reserva	2,680,873
(-) Aplicaciones	(2,862,882)
Saldo al 31 de diciembre 2025:	\$14,752,978

Cuentas y documentos por cobrar de arrendamiento:

La integración de las cuentas y documentos por cobrar de arrendamiento al 31 de diciembre de 2025 y 2024, es la siguiente:

	Valor nominal	Valor residual	Ingreso financiero por acumular	Cuentas por cobrar de arrendamiento
31 de diciembre de 2025	\$11,043,823	\$ 8,434,174	(\$ 6,151,141)	\$13,326,856
31 de diciembre de 2024	\$16,601,623	\$ 3,094,957	(\$ 1,752,529)	\$17,944,051

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 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:

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2025 y 2024

	<u>Valor nominal al</u> <u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
2025	16,855,482	16,988,394
2026	1,160,045	1,382,767
2027	1,021,663	865,881
2028	355,695	421,027
2029 en adelante	<u>85,153</u>	<u>38,511</u>
	<u>\$ 19,478,038</u>	<u>\$ 19,696,580</u>

Valor razonable de las cuentas y documentos por cobrar:

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

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

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

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

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

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

<u>31 de diciembre de 2025</u>	<u>Costo amortizado</u>	<u>Valor razonable</u>	<u>Por encima (Por debajo)</u>
Arrendamiento	\$ 13,326,896	\$ 13,023,940	\$ 302,956
Otros créditos	10,681,571	10,911,047	(229,476)
Créditos comerciales para autos	406,884	403,259	3,625
Créditos al consumo para autos	169	263	(94)
Factoraje financiero	<u>107,729</u>	<u>107,729</u>	<u>-</u>
Total	<u>\$ 24,523,249</u>	<u>\$ 24,446,238</u>	<u>\$ 77,011</u>

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2025 y 2024

<u>31 de diciembre de 2024</u>	<u>Costo amortizado</u>	<u>Valor razonable</u>	<u>Por encima (Por debajo)</u>
Arrendamiento	\$ 17,944,051	\$ 16,769,777	\$ (1,174,274)
Otros créditos	13,781,493	12,333,925	(1,447,568)
Créditos comerciales para autos	592,501	572,865	(19,636)
Créditos al consumo para autos	2,259	2,055	(204)
Factoraje financiero	<u>163,247</u>	<u>163,247</u>	<u>-</u>
Total	<u>\$ 32,483,551</u>	<u>\$ 29,841,869</u>	<u>\$ (2,641,682)</u>

### Nota 8 - Administración de riesgos:

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

Riesgo	Riesgo proveniente de	Medición	Administración
Riesgo de mercado - tasa de interés	<ul style="list-style-type: none"><li>Deuda a largo plazo con tasas variables.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Análisis de sensibilidad.</li><li>Monitoreo de liquidez.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Evaluación periódica de la mezcla entre tasas fijas y variables.</li></ul>
Riesgo de crédito (Nota 8)	<ul style="list-style-type: none"><li>Cuentas y documentos por cobrar - Neto.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Análisis de vencimientos.</li><li>Determinación de estimaciones crediticias.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Diversificación de límites de crédito y cuentas y documentos por cobrar.</li></ul>
Riesgo de liquidez	<ul style="list-style-type: none"><li>Préstamos y otros pasivos.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Pronósticos de flujos de efectivo actualizables.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Disponibilidad de líneas de crédito comprometidas y líneas de préstamo.</li></ul>

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

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

El Comité de Auditoría de la Compañía supervisa la manera en que la Administración monitorea el cumplimiento de las políticas y los procedimientos de gestión de riesgos y revisa si el marco de gestión de riesgo es apropiado respecto de los riesgos que enfrenta la Compañía. Este comité es asistido por auditoría

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2025 y 2024

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.

### Riesgo de mercado.

#### vi. Tipo de cambio.

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

	<b>31 de diciembre de</b>	
	<b><u>2025</u></b>	<b><u>2024</u></b>
Tipo de cambio peso/dólar	\$ 17.95	\$ 20.51
<u>Exposición al riesgo / Concepto cubierto</u>		
Riesgo de mercado – Tipo de cambio		
Activo – Efectivo	18,664	81,283
Pasivo – Préstamos bancarios en divisas	<u>(240,959)</u>	<u>(890,898)</u>
Posición monetaria, neta	<u>\$ (222,295)</u>	<u>\$ (809,615)</u>

Al 31 de diciembre de 2025, la Compañía no tenía instrumentos de protección contra riesgo cambiario.

A la fecha de emisión de los Estados Financieros Dictaminados, el tipo de cambio peso / dólar es de \$17.76.

#### vii. Tasa de interés

El principal riesgo relacionado con las tasas de interés de la Compañía se deriva de la deuda con tasas variables. Durante los periodos que concluyeron el 31 de diciembre de 2025 y 2024, 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:

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2025 y 2024

	<u>31 de diciembre de 2025</u>	<u>% del total de préstamos</u>	<u>31 de diciembre de 2024</u>	<u>% del total de préstamos</u>
Préstamos bancarios a tasas variables:				
Menor a 1 año	\$ 80,775	1.51%	\$ -	-
Mayor a 1 año	<u>-</u>	<u>-%</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>80,775</u>	<u>1.51%</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Instrumentos de deuda a tasa variable:				
Menor a 1 año	\$ -	-%	\$ 4,677,320	49.64%
Mayor a 1 año	<u>-</u>	<u>-%</u>	<u>498,768</u>	<u>5.30%</u>
	<u>-</u>	<u>-%</u>	<u>5,176,088</u>	<u>54.94%</u>
Total	<u>\$ -</u>	<u>-%</u>	<u>\$ 9,421,848</u>	<u>100.00%</u>

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

<u>31 de diciembre de 2025</u>	<u>Aumento 50pb</u>	<u>Aumento 25pb</u>	<u>Disminución -25pb</u>	<u>Disminución -50pb</u>
Riesgo de mercado - Tasa de interés Swap de tasa de interés (CCS)	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<u>31 de diciembre de 2024</u>	<u>Aumento 50pb</u>	<u>Aumento 25pb</u>	<u>Disminución -25pb</u>	<u>Disminución -50pb</u>
Riesgo de mercado - Tasa de interés Swap de tasa de interés (CCS)	\$ 1,786	\$ 1,679	\$ 1,463	\$ 1,354

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

### *Instrumentos financieros medidos utilizando la medición del costo amortizado.*

La Fase 2 de las modificaciones requiere que, para los instrumentos financieros medidos utilizando la medición del costo amortizado, los cambios en la base para determinar los flujos de efectivo contractuales requeridos por la reforma de la tasa de interés de referencia se reflejen ajustando su tasa de interés efectiva. No se reconoce ninguna ganancia o pérdida inmediata. Este recurso solo es aplicable a los cambios requeridos por la reforma de la tasa de interés de referencia, que es el caso sí, y solo sí, el cambio es necesario como consecuencia directa de la reforma de la tasa de interés de referencia y la nueva base para determinar 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 2025, la Compañía no mantuvo préstamos bancarios referenciados con tasa SOFR.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2025 y 2024

### Riesgo de crédito.

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

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

Contraparte	Calificación	Agencia	Escala
Citibanamex	AAA	Moody's	Local

### Riesgo de liquidez.

La administración del riesgo de liquidez conlleva el mantener efectivo suficiente, 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 2025 y de 2024 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 2025					
Concepto	1 año	> 1 y hasta 3 años	> 3 y hasta 5 años	> 5 años	Flujos de efectivo contractuales
Préstamos bancarios	\$ 428,685	\$ 347,908	\$ 412,593	\$ 4,146,228	\$ 5,335,414
Proveedores	82,540	-	-	-	82,540
Pasivo por arrendamiento	<u>43,962</u>	<u>22,577</u>	-	-	<u>66,539</u>
Total	<u>\$ 555,187</u>	<u>\$ 370,485</u>	<u>\$ 412,593</u>	<u>\$ 4,146,228</u>	<u>\$ 5,484,493</u>

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2025 y 2024

31 de diciembre 2024					
Concepto	1 año	> 1 y hasta 3 años	> 3 y hasta 5 años	> 5 años	Flujos de efectivo contractuales
Préstamos bancarios	\$ 3,980	\$ 244,863	\$ 254,823	\$ 5,049,789	\$ 5,553,455
Proveedores	95,329	-	-	-	95,329
Pasivo por arrendamiento	<u>24,625</u>	<u>48,225</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>72,850</u>
Total	<u>\$ 123,934</u>	<u>\$ 293,088</u>	<u>\$ 254,823</u>	<u>\$ 5,049,789</u>	<u>\$ 5,721,634</u>

### Administración del Capital.

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

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

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

### Nota 9 - Otros activos:

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 los otros activos están integrados como sigue:

	31 de diciembre de	
	2025	2024
<u>Otros activos circulantes:</u>		
Comisiones y otros activos pendientes de cobro	\$ 386,047	\$ 370,845
Depósitos en garantía	98,578	11,397
Gastos pagados por anticipado	175,269	15,737
Impuestos por recuperar	<u>-</u>	<u>123,456</u>
Total de otros activos circulantes	<u>659,894</u>	<u>521,435</u>
<u>Otros activos no circulantes:</u>		
Inversión en compañías asociadas	<u>336,921</u>	<u>589,604</u>
Total	<u>\$ 996,815</u>	<u>\$ 983,414</u>

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2025 y 2024

Las inversiones en Compañías asociadas al 31 de diciembre de 2025 y 2024, están integradas como sigue:

	<b>31 de diciembre de</b>	
	<b><u>2025</u></b>	<b><u>2024</u></b>
<b>Otros activos no circulantes:</b>		
Blue Phnx, S. A. P. I. de C. V.	\$ -	\$ 80,824
Unifin Agente de Seguros y Fianzas, S. A. de C. V.	84,124	58,751
Anteris Capital Venture Lending Fund I, L.P. (Anteris CVLF I)	213,338	232,017
Otras inversiones	<u>39,459</u>	<u>213,843</u>
Total	<u>\$ 336,921</u>	<u>\$ 585,435</u>

La naturaleza y tenencia accionaria de las inversiones en asociadas al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se presenta a continuación:

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

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

### Nota 10 - Activos mantenidos para su venta:

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 los activos mantenidos para venta se refieren a los activos adjudicados que están integrados como sigue:

	<b>31 de diciembre de</b>	
	<b><u>2025</u></b>	<b><u>2024</u></b>
<b>Activos mantenidos para venta:</b>		
Inmuebles	\$ 1,683,001	\$ 1,826,648
Equipo de transporte	<u>241,566</u>	<u>273,805</u>
Total	<u>\$ 1,924,567</u>	<u>\$ 2,100,453</u>

### Nota 11 - Inmuebles, mobiliario y equipo:

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el rubro de inmuebles, mobiliario y equipo estuvo integrado como:

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2025 y 2024

	Equipo de transporte	Equipo de cómputo	Mobiliario y equipo	Activo por derecho de uso y otros activos	Mejoras a locales arrendados	Total
<b>Periodo terminado el 1 de enero de 2024</b>						
Importe inicial en libros - Neto	14,649	594	27,973	486,991	194,770	724,977
Adiciones		1,636				1,636
Bajas	(29,008)	(10,612)	(43,766)	(249,949)	(189,958)	(523,293)
Depreciación de bajas	28,380	12,256	23,638	533,404	35,980	633,658
Cargos por depreciación	(2,479)	(551)	(1,628)	(62,832)	(2,986)	(70,476)
<b>Importes en libros - Neto</b>	<b>(3,107)</b>	<b>2,729</b>	<b>(21,756)</b>	<b>220,623</b>	<b>(156,964)</b>	<b>41,525</b>
<b>Activo Arrendado</b>						
Bajas	-	-	-	(378,968)	-	(378,968)
Depreciación de bajas	-	-	-	271,116	-	271,116
Cargos por depreciación	-	-	-	(19,284)	-	(19,284)
<b>Importes en libros - Neto</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(127,136)</b>	<b>-</b>	<b>(127,136)</b>
Costo o valor razonable	24,794	15,054	16,281	450,053	59,720	565,902
Depreciación acumulada	(13,252)	(13,367)	(10,064)	(141,231)	(21,914)	(199,828)
<b>Valor en libros - Neto</b>	<b>11,542</b>	<b>1,687</b>	<b>6,217</b>	<b>308,822</b>	<b>37,806</b>	<b>366,074</b>
<b>Al 31 de diciembre de 2024</b>						
Adiciones	5,836	-	205	-	-	6,040
Bajas	(9,997)	-	(298)	(15,595)	-	(25,890)
Depreciación de bajas	7,351	-	209	673	-	8,232
Cargos por depreciación	(2,423)	(633)	(1,533)	(66)	-	(4,655)
<b>Importes en libros - Neto</b>	<b>767</b>	<b>(633)</b>	<b>(1,417)</b>	<b>(14,989)</b>	<b>-</b>	<b>(16,272)</b>
<b>Activo arrendado</b>						
Bajas	-	-	-	(2,221)	-	(2,221)
Depreciación de bajas	-	-	-	2,221	-	2,221
Cargos por depreciación	-	-	-	(38,167)	-	(38,167)
<b>Importes en libros - Neto</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(38,167)</b>	<b>-</b>	<b>(38,167)</b>
Costo o valor razonable	26,632	15,054	16,381	314,507	59,720	432,294
Depreciación acumulada	(13,886)	(14,000)	(11,581)	(120,335)	(24,900)	(184,704)
<b>Valor en libros - Neto</b>	<b>12,746</b>	<b>1,054</b>	<b>4,800</b>	<b>194,172</b>	<b>34,820</b>	<b>247,590</b>
<b>Al 31 de diciembre de 2025</b>						

La depreciación registrada en el estado de resultados consolidado al 31 de diciembre de 2025 y 2024 ascendieron a \$198,281 y \$526,697, respectivamente.

### *Bajas y transferencias.*

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

### *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 2025 y 2024, y que se encuentran vigentes, poseen las siguientes características:

- No tienen opciones de ampliación o de terminación que generen una obligación o modificación en los flujos del contrato.
- No generarán obligaciones adicionales a las rentas normales.
- No contienen pasivos adicionales o rentas variables, que reconocer que afecten los flujos esperados del contrato.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2025 y 2024

- Existen cláusulas de salvaguarda del activo relacionados mantener las condiciones generales de uso del inmueble que no generan modificaciones a los flujos del contrato.
- No contienen cláusulas de restauración del bien al término del contrato.
- No existen compromisos por valores residuales ni obligaciones de hacer o no hacer.

Al 31 de diciembre 2025 y 2024, no se tienen contratos de arrendamiento en su carácter de arrendatario que comiencen en fecha futura.

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

	<b>31 de diciembre de 2024</b>	<b>Aumento</b>	<b>Disminución</b>	<b>31 de diciembre de 2025</b>
Activo por derecho de uso (inmuebles)	\$ 80,289	\$ -	\$ -	\$ 80,289
(equipo de cómputo)	16,350			16,350
Depreciación	<u>(38,957)</u>	<u>309</u>	<u>(19,824)</u>	<u>(58,472)</u>
Activo por derecho de uso neto				
De su depreciación	<u>\$ 57,682</u>	<u>\$ 309</u>	<u>\$ (19,824)</u>	<u>\$ 38,167</u>

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

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

	<b>31 de diciembre de 2024</b>	<b>Aumento</b>	<b>Disminución</b>	<b>Intereses</b>	<b>Pago</b>	<b>Efecto por tipo de cambio</b>	<b>31 de diciembre de 2025</b>
Pasivo por arrendamiento	<u>\$ 72,850</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 4,139</u>	<u>\$ 23,519</u>	<u>\$ 13,069</u>	<u>\$ 66,539</u>

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

	<b>31 de diciembre de 2025</b>	<b>31 de diciembre de 2024</b>
Menos de un año	\$ 25,648	\$ 28,319
Entre uno y cinco años	<u>22,577</u>	<u>51,046</u>
		73,365
(-) cargos por financiamiento	<u>-</u>	<u>(6,515)</u>
Total	<u>\$ 48,225</u>	<u>\$ 72,850</u>
Porción de largo plazo registrado en:		
Otras cuentas por pagar	<u>\$ 22,577</u>	<u>\$ 48,225</u>

### Nota 12 - Préstamos bancarios:

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 los préstamos bancarios están integrados como sigue:

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2025 y 2024

31 de diciembre de 2025

Intereses acumulados									
Entidades	Línea de crédito	Moneda	Capital	Comisiones por pagar	Gastos	Total	Tasa de interés	Fecha de vencimiento	Garantía
Corto plazo:									
Bancomext 2.0 de arrendamiento	\$ 2,125,585	MXN	\$ 42,213	\$ -	\$ -	\$ 42,213	Variable		Cuenta por cobrar
Nacional Financiera 2.0 de arrendamiento	2,125,585	MXN	38,569	-	-	38,569	Variable		Cuenta por cobrar
Bancomext	2,000,000	MXN	280,997	2,226	-	283,223	Fija	sep-34	Prendaria
Nacional Financiera	4,256,149	MXN	51,798	36	-	51,834	Fija	ene-39*	Prendaria
Bancomext	-	DLS.	12,850	-	-	12,850	Fija	sep-34	Prendaria
<b>Total</b>			<b>426,427</b>	<b>2,262</b>	<b>-</b>	<b>428,689</b>			
Largo plazo:									
Nacional Financiera		MXN	4,112,180	-	-	4,112,180	Fija	ene-39*	Prendaria
Bancomext		MXN	566,446	-	-	566,446	Fija	sep-34	Prendaria
Bancomext		DLS.	228,099	-	-	228,099	Fija	sep-33	Prendaria
<b>Total</b>			<b>\$ 4,906,725</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 4,906,725</b>			

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

31 de diciembre de 2024

Intereses acumulados									
Entidades	Línea de crédito	Moneda	Capital	Comisiones por pagar	Gastos	Total	Tasa de interés	Fecha de vencimiento	Garantía
Corto plazo:									
Nacional Financiera	\$ 4,256,149	MXN	\$ 58,670	\$ -	\$ -	\$ 58,670	Fija	ene-39*	Prendaria
Bancomext	2,000,000	MXN	52,509	3,111	-	55,620	Fija	sep-34	Prendaria
Bancomext	-	DLS.	14,670	869	-	15,539	Fija	sep-33	Prendaria
<b>Total</b>			<b>119,849</b>	<b>3,980</b>	<b>-</b>	<b>129,829</b>			
Largo plazo:									
Nacional Financiera		MXN	4,164,015	-	-	4,164,015	Fija	ene-39*	Prendaria
Bancomext		MXN	984,549	-	-	984,549	Fija	sep-34	Prendaria
Bancomext		DLS.	275,061	-	-	275,061	Fija	sep-33	Prendaria
<b>Total</b>			<b>\$ 5,423,625</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 5,423,625</b>			

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

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

Por los periodos que concluyeron el 31 de diciembre de 2025 y 2024, los intereses cargados a gastos de los préstamos bancarios ascendieron a \$315,931 y \$93,227, respectivamente.

Valor razonable de los préstamos bancarios:

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

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

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2025 y 2024

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 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 2025		31 de diciembre de 2024	
	Costo <u>amortizado</u>	Valor <u>razonable</u>	Costo <u>amortizado</u>	Valor <u>razonable</u>
Préstamos bancarios	\$ 5,335,414	\$ 5,331,702	\$ 10,509,706	\$ 13,510,212

Principales obligaciones contractuales:

Con base en el convenio concursal, los únicos financiamientos vigentes de la Compañía corresponden a los celebrados con Bancomext y NAFIN, donde se describe las principales obligaciones contractuales como se menciona en la presente nota 1.

Lo anterior deriva del cumplimiento del convenio concursal, donde se renuncia expresa e incondicionalmente, para beneficio de los Acreedores Comunes, a cualquiera derecho de cobro por cualquier Deficiencia que, en su caso, existiere o llegase a existir respecto de los Créditos Reconocidos de los Acreedores Reconocidos de las bursatilizaciones, una vez que se hubieren agotado, de cualquier forma, los bienes o activos en fideicomiso que los garantizan.

Al cierre del 31 de diciembre de 2025, la Compañía llevó a cabo la reclasificación del saldo de la deuda de Acreedores Comunes, de acuerdo con lo señalado en la Nota 4 "Reclasificaciones".

### Nota 13 - Provisiones Financieras:

	31 de diciembre de	
	2025	2024
<b><u>Provisiones de corto plazo</u></b>		
Provisión fideicomiso de créditos garantizados (FCG)	\$ 4,472,977	\$ 7,870,855
Provisión fideicomiso de control de flujos y reservas (FCFR)	<u>3,482,042</u>	<u>271,486</u>
Subtotal a corto plazo	<u>7,955,019</u>	<u>8,142,341</u>
<b><u>Provisiones de largo plazo</u></b>		
Provisión fideicomiso de créditos garantizados (FCG)	1,652,038	2,261,484
Provisión fideicomiso de control de flujos y reservas (FCFR)	<u>2,139,066</u>	<u>8,876,853</u>
Subtotal a largo plazo	<u>3,791,104</u>	<u>11,138,337</u>
Total de provisiones financieras	<b><u>\$ 11,746,123</u></b>	<b><u>\$ 19,280,678</u></b>

Al 31 de diciembre de 2025, la provisión para las distribuciones de efectivo provenientes de la monetización de los activos del FCG y de los activos del FCFR se integra como sigue:

	FCG	FCFR	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2024	\$ 10,132,339	\$ 9,148,339	\$ 19,280,678

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

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

**31 de diciembre de 2025 y 2024**

---

Disminución a provisión de pasivo	(5,000,324)	(4,463,524)	(9,463,848)
Pagos	<u>993,000</u>	<u>936,293</u>	<u>1,929,294</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2025	<u>\$ 6,125,015</u>	<u>\$ 5,621,108</u>	<u>\$ 11,746,123</u>

Al 31 de diciembre de 2024, la Compañía tenía provisiones financieras por \$19,280,678 derivadas de las provisiones de créditos garantizados y provisiones de control de flujo y reservas, mismas que fueron reclasificadas en 2025, por un monto de \$11,746,123.

La disminución a la provisión del pasivo se debe a la reclasificación de los pasivos financieros presentados en la nota 4.

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

Esta provisión es reconocida ya que existe una obligación constructiva, debido a que la Compañía supervisará las distribuciones de efectivo a favor de los Acreedores Comunes Reconocidos (como beneficiarios bajo los Fideicomisos, o sus cesionarios) según lo indique el comité técnico del FCFR, de conformidad con el contrato de Fideicomiso de Control de Flujos y Reservas y el Convenio Concursal. Esta provisión está limitada al monto de los flujos de efectivo estimados a recuperarse de la monetización de los Activos de FCFR (en beneficio exclusivo de los otrora acreedores comunes reconocidos bajo el Convenio Concursal que actúan en el nuevo fideicomiso como beneficiarios del mismo, directa o indirectamente), en el entendido de que cualquier excedente o deficiencia de recuperación proveniente del FCFR será a cuenta de los beneficiarios bajo el FCFR sin alguna obligación de carácter legal en contra de la Compañía ni con recurso alguno adicional en contra de la Compañía.

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 las otras cuentas por pagar están integradas como sigue:

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2025 y 2024

	31 de diciembre de	
	2025	2024
Proveedores	\$ 82,540	\$ 80,559
Impuestos y contribuciones por pagar	112,161	94,341
Depósitos en garantía	8,468	-
Pasivo por arrendamiento	<u>43,962</u>	<u>24,625</u>
Total a corto plazo	<u>247,131</u>	<u>199,525</u>
Beneficios a empleados	38,807	25,022
Pasivo por arrendamiento	22,577	48,225
Impuesto al valor agregado pendiente de pago	<u>761,734</u>	<u>582,516</u>
Total a largo plazo	<u>823,118</u>	<u>655,763</u>
Total de proveedores y otras cuentas por pagar	<u>\$ 1,070,249</u>	<u>\$ 855,288</u>

### Nota 15 - Capital contable:

#### i. Capital social.

El 29 de enero de 2024, la Asamblea General de Accionistas de la Compañía (la "**Asamblea**") acordó lo siguiente, con el fin de dar cumplimiento a lo establecido en el Convenio Concursal: (i) la dilución de todas las anteriores acciones en circulación antes de la Asamblea para representar el 10% del nuevo capital social, (ii) aumentar el capital social, en su parte variable, en \$45,679,679,053.00 M.N. con la emisión de 3,598,063,816 acciones, mediante la capitalización de los anteriores pasivos comunes mencionados en la nota de eventos relevantes, (iii) la emisión de 224,878,989 acciones ordinarias, nominativas, las cuales se considerarán suscritas y pagadas en favor de previo accionista mayoritario de la Sociedad, una vez que cumpla con el otorgamiento de ciertas garantías, en favor de Nafin y Bancomext, como parte del Financiamiento de Salida, cuestión que no ha sucedido a la fecha de la emisión de los presentes estados financieros anuales; (iv) la emisión de 224,878,989 acciones ordinarias, nominativas, las cuales se considerarán suscritas y pagadas por el Fideicomiso de Administración número F-2405, para la implementación del futuro Plan de Incentivos a ser determinado por el comité competente de la Sociedad, y (v) un split inverso de acciones utilizando un factor de conversión de una nueva acción por cada diez existentes.

Después de los acuerdos antes mencionados, el capital social al 31 de diciembre de 2025 y 2024 estuvo integrado como sigue:

	<u>Número de acciones</u>		<u>Importe</u>	
	<u>31 de diciembre de</u>		<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Capital fijo Serie "A"	320,000	320,000	\$ 1,000	\$ 1,000
Capital variable Serie "A" (*)	<u>449,437,977</u>	<u>449,437,977</u>	<u>47,084,172</u>	<u>47,084,172</u>
Total	<u>449,757,977</u>	<u>449,757,977</u>	<u>\$47,085,172</u>	<u>\$47,085,172</u>

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

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

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

**31 de diciembre de 2025 y 2024**

---

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

- a. El capital social está integrado por acciones comunes nominativas sin expresión de valor nominal. Todas las acciones están totalmente suscritas y pagadas. La parte variable del capital accionario es ilimitado. Todas las acciones ordinarias le otorgan a sus tenedores derechos igualitarios y conllevan obligaciones igualitarias.
- b. Los accionistas titulares de las acciones representativas de la parte variable del capital social no tendrán derecho de retiro en términos del artículo 50 (cincuenta) de la Ley del Mercado de Valores.

Durante los ejercicios 2025 y 2024, los accionistas no decretaron dividendos a sus tenedores de acciones.

Al 31 de diciembre de 2025, la Compañía cuenta con un plan de acción en la originación de nuevos créditos, (Nota 7), en el que se está utilizando el financiamiento de salida otorgado por NAFIN y Bancomext, (Nota 12), cumpliendo con los términos del convenio concursal.

### ii. Utilidades acumuladas.

Los dividendos están libres del impuesto sobre la renta si provienen de la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN). Los dividendos que excedan de la CUFIN y de la CUFIN reinvertida causarán un impuesto equivalente al 42.86% con base en la ley vigente al 31 de diciembre de 2025. El impuesto causado será a cargo de la Compañía y podrá acreditarse contra el ISR del ejercicio o el de los dos ejercicios inmediatos siguientes. Los dividendos pagados que provengan de utilidades previamente gravadas no estarán sujetos a ninguna retención o pago adicional de impuestos.

Durante los ejercicios 2025 y 2024 la Asamblea General de Accionistas aprobó no incrementar la reserva legal de la compañía, ya que la Compañía no ha generado utilidades de las cuales incrementar dicha reserva.

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

	<u>31 de diciembre de</u> <u>2025</u>	<u>2024</u>
Pérdida neta atribuible a:		
Pérdida correspondiente a participación:		
Sujeta a cálculo	(\$ 2,794,266)	(\$ 38,190,495)
Pérdida por acción básica y diluida (pesos)	(104.78)	(84.91)
Promedio ponderado de acciones utilizadas como denominador	449,757,977	449,757,977

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2025 y 2024

### Nota 16 - Gastos generales:

Los gastos generales se integran de la siguiente manera:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Nómina	\$ 367,886	\$ 532,818
Seguros y fianzas	195,793	100,988
Asesorías y Consultorías	171,614	358,009
Gastos Diversos	87,212	134,262
Rentas	76,212	63,587
Licencias y Software	47,942	35,102
Otros Gastos	46,854	97,960
Asesorías Externas	21,187	20,441
Otros Gastos de Operación	17,060	6,280
Gastos de Viaje	7,140	3,481
Mercadotecnia	<u>1,910</u>	<u>11,449</u>
<b>Total Gastos de operación</b>	<b>1,040,810</b>	<b>1,364,377</b>
Gastos de reestructura y otros servicios profesionales	910,314	422,623
<b>Gastos Generales</b>	<b>\$ <u>1,951,124</u></b>	<b>\$ <u>1,787,000</u></b>

Los Gastos de reestructura corresponden a gastos incurridos por la organización relacionados con la Reestructura Financiera y salida del Concurso Mercantil, mismos que no forman parte de la operación recurrente de la Compañía (Nota 1. a).

### Nota 17 - Impuesto a la utilidad causado y diferido:

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

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

En 2025 y 2024 la Compañía registró ingresos por Impuesto a la utilidad de \$946,515 y -\$1,737,437, respectivamente.

El impuesto a la utilidad se analiza a continuación:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
ISR causado	\$ 44,297	\$ 3,175
ISR diferido	<u>(990,812)</u>	<u>(1,740,612)</u>
Total	<b>\$ <u>(946,515)</u></b>	<b>\$ <u>(1,737,437)</u></b>

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2025 y 2024

El ISR causado del ejercicio 2025 se amortizará contra las pérdidas fiscales de ejercicios anteriores.

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

	<b>31 de diciembre de</b>	
	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Estimación de deterioro de cuentas y documentos por cobrar	\$ 4,062,755	\$ 5,932,034
Inmuebles, mobiliario y equipo	16,925	14,548
Pérdidas fiscales	4,145,320	3,252,620
Provisiones del pasivo	<u>80</u>	<u>16,690</u>
Activo por impuesto sobre la renta diferido	<b>\$ 8,225,080</b>	<b>\$ 9,215,892</b>

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

	<b>31 de diciembre de</b>	
	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Pérdida antes de impuestos a la utilidad	\$ (2,794,266)	\$ (39,755,642)
Tasa teórica	<u>30%</u>	<u>30%</u>
Beneficio por impuesto a la utilidad esperado	(838,280)	(11,926,693)
Más (menos) el efecto de las siguientes partidas permanentes en:		
Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto	2,792,095	12,774,492
Ajuste anual por inflación	759,767	640,947
Pérdidas fiscales	(4,145,320)	(3,252,620)
Gastos no deducibles	<u>485,223</u>	<u>23,262</u>
ISR reconocido en resultados	<b>\$ (946,515)</b>	<b>\$ (1,740,612)</b>

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

	Activo (pasivo) diferido al 31 de diciembre de 2025	Variación del año	Activo (pasivo) diferido al 31 de diciembre de 2024	Variación del año	Activo (pasivo) diferido al 1 de enero de 2024
Cuentas por cobrar de arrendamientos	\$ 13,598,904	\$ 6,192,466	\$ 19,791,370	\$ 3,014,916	\$ 22,806,286
Inmuebles, mobiliario y equipo	56	31,070	30,570	4,470	35,040
Superávit por reevaluación de activos					
Provisión de pasivos	<u>240</u>	<u>55,394</u>	<u>55,634</u>	<u>53,283</u>	<u>108,917</u>
	13,599,200	6,278,930	19,877,574	53,283	22,950,243
Tasa de ISR aplicable	<u>30%</u>	<u>30%</u>	<u>30%</u>	<u>30%</u>	<u>30%</u>
	4,079,760	1,883,604	5,963,272	905,816	6,885,073
Pérdidas fiscales	<u>4,145,320</u>	<u>-</u>	<u>2,662,029</u>	<u>-</u>	<u>590,591</u>
ISR diferido activo	<b>\$ 8,225,080</b>	<b>\$ 1,883,604</b>	<b>\$ 9,215,892</b>	<b>\$ 905,816</b>	<b>\$ 7,475,664</b>

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2025 y 2024

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el saldo de las pérdidas fiscales por amortizar fue \$13,817,733 y \$10,842,065, respectivamente, que representan beneficios económicos futuros por la cantidad de \$4,145,320 y \$3,252,620. Durante 2025 y 2024, el aumento de las pérdidas fiscales se debió a los castigos de las cuentas y documentos por cobrar.

### Nota 18 - Operaciones con partes relacionadas:

Los saldos principales con las partes relacionadas al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se integran como sigue:

	Por el periodo terminado al 31 de diciembre de	
	2025	2024
Ingresos por arrendamiento		
Compañías asociadas	\$ 46,325	\$ 43,074
Otras partes relacionadas	<u>29,104</u>	<u>-</u>
Total	<u>75,430</u>	<u>43,074</u>
Ingresos por intereses de créditos		
Otras partes relacionadas	<u>66,686</u>	<u>226,977</u>
Total	<u>\$ 66,686</u>	<u>\$ 226,977</u>

Los ingresos por arrendamiento se devengan y cobran de forma mensual. Los ingresos por intereses corresponden a créditos con devengamiento mensual y su pago se realizará conforme a lo establecido en el convenio concursal.

	Por el periodo terminado al 31 de diciembre de	
	2025	2024
Gastos por servicios administrativos		
Otras partes relacionadas	<u>\$ 284,353</u>	<u>\$ 226,977</u>
Total	<u>\$ 284,353</u>	<u>\$ 226,977</u>

La Compañía tiene contratos de servicios administrativos con una parte relacionada.

### Nota 19 - Nuevos pronunciamientos contables.

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

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

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

**31 de diciembre de 2025 y 2024**

---

<b>NIIF nueva o modificada</b>	<b>Contenido</b>	<b>Aplicable para períodos anuales que inicien el o después de:</b>
Modificaciones a la NIIF 7 y NIIF 9	Clasificación y medición de Instrumentos Financieros	1 de enero de 2026
NIIF S1 y S2	Información Financiera con la Sostenibilidad	1 de enero de 2026
NIIF 19	Información financiera simplificada para subsidiarias sin interés público	1 de enero de 2027

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

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



Ciudad de México a 30 de abril de 2026.

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

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a Unifin Financiera, S.A.B. de C.V. (la "Emisora") contenida en los estados financieros dictaminados 2025, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en estos estados financieros dictaminados 2025 o que los mismos contengan información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Atentamente,

Signed by:  
*Eugene Davis*  
BCF5855486F8413...

---

Sr. Eugene Irwin Davis  
Director General Interino

DocuSigned by:  
*Sergio Cancino*  
0D17A4381F9C4A4...

---

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



Ciudad de México a 30 de abril de 2026.

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

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 32 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos Publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de abril de 2018 (“la Circular Única de Auditores Externos”) y con relación a los Estados Financieros Consolidados Dictaminados correspondientes al año que terminó el 31 de diciembre de 2025 (“los Estados financieros”) de Unifin Financiera, S.A.B. de C.V. (“la Emisora”) y subsidiarias, manifestamos y hacemos constar que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones:

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

- VII. Hemos revelado al Despacho, a los Auditores Externos Independientes y, en su caso, al Comité de Auditoría, cualquier presunto fraude o irregularidad que sea de su conocimiento e involucre a la administración o a cualquier otro empleado que desempeñe un papel importante, relacionado con los controles internos

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

Atentamente,

Signed by:  
  
BCF5855466F8413...

---

Sr. Eugene Irwin Davis  
Director General Interino

DocuSigned by:  
  
0D17A4381F9C4A4...

---

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