Bolsa Institucional de Valores BIVA

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual

Reporte Anual:	Anexo N
Oferta pública restringida:	NO
Tipo de instrumento:	Acciones
Emisora extranjera:	NO
Mencionar si cuenta o no con aval u otra garantía, especificar la Razón o Denominación Social:	No aplica
En su caso, detallar la dependencia parcial o total:	NO

[412000-N] Portada reporte anual



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

Avenida Presidente Masaryk No. 111, Piso 5, Colonia Polanco V Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, CP. 11560, Ciudad de México, México y su teléfono +52 (55) 5249 5800.

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

Especificación de las características de los títulos en circulación:

Las acciones en circulación de Unifin Financiera, S.A.B. de C.V., son acciones ordinarias, nominativas, Serie "A", sin expresión de valor nominal, con derecho de voto, de libre suscripción, representativas del capital social de Unifin Financiera, S.A.B. de C.V.

Al 30 de abril de 2026, el capital social de la Emisora está representado por las siguientes acciones.

Clase	Serie	Número de valores	Bolsas donde están listadas	Tipo de operación	Observaciones
Fijo	"A"	320,000, correspondientes al capital mínimo fijo	Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.	N/A	N/A
Variable	"A"	449,437,977, correspondientes al capital variable.			

Las acciones de Unifin Financiera, S.A.B. de C.V., se encuentran inscritas en el Registro Nacional de Valores. De conformidad con el oficio número 153/3312/2024, la Comisión actualizó la inscripción de las acciones representativas del capital social de la Sociedad en el Registro Nacional de Valores, derivado de los actos corporativos aprobados por la Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 29 de enero de 2024, de los cuales resulta la estructura de capital establecida en la tabla inmediata anterior.

Al 31 de diciembre de 2025 no hubo emisiones vigentes de programas fiduciarios.

Derivado de lo resuelto por la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 29 de enero del 2024, en concordancia con los efectos del Convenio Concursal (según se explica más adelante en el presente reporte anual), y derivado del Oficio No. 153/3724/2024 del 24 de septiembre de 2024 emitido por la Vicepresidencia de Supervisión Bursátil de la Dirección General de Emisoras de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, se canceló la inscripción en el Registro Nacional de Valores, de los títulos de Certificados Bursátiles de corto plazo emitidos bajo la modalidad de programa de colocación, con carácter revolvente que previamente estaban identificados con clave de pizarra "Unifin 00122" y "Unifin 00422".

Serie [Eje]	serie	serie2
Especificación de las características de los títulos en circulación [Sinopsis]		
Clase	I	II
Serie	A	A
Tipo	ORDINARIAS, NOMINATIVAS SIN EXPRESIÓN DE VALOR NOMINAL	ORDINARIAS, NOMINATIVAS SIN EXPRESIÓN DE VALOR NOMINAL
Número de acciones	320,000	449,437,977
Bolsas donde están registrados	BOLSA MEXICANA DE VALORES	BOLSA MEXICANA DE VALORES
Clave de pizarra de mercado origen	UNIFIN	UNIFIN
Tipo de operación	NA	NA
Observaciones	NA	NA

Clave de cotización

UNIFIN

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

Los títulos se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores

Leyenda artículo 86 de la LMV

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

Leyenda Reporte Anual CUE

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

Periodo que se presenta

31 de diciembre de 2025

Índice

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual....1
[412000-N] Portada reporte anual....2
[413000-N] Información general....9
Glosario de términos y definiciones:....9
Resumen ejecutivo:....13
Factores de riesgo:....29
Otros Valores:....48
Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:....49
Destino de los fondos, en su caso:....50
Documentos de carácter público:....50
[417000-N] La emisora....52
Historia y desarrollo de la emisora:....52
Descripción del negocio:....55
Actividad Principal:....56
Canales de distribución:....56
Patentes, licencias, marcas y otros contratos:....63
Principales clientes:....64
Legislación aplicable y situación tributaria:....64
Recursos humanos:....65
Desempeño ambiental:....69
Información de mercado:....70
Estructura corporativa:....78
Descripción de los principales activos:....79
Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:....80
Acciones representativas del capital social:....86
Dividendos:....88
[424000-N] Información financiera....90
Descripción o explicación de la Información financiera seleccionada:....90
Información financiera trimestral seleccionada:....93
Información financiera por línea de negocio, zona geográfica y ventas de exportación:....94
Informe de créditos relevantes:....96

Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la emisora: 99
Resultados de la operación: 100
Situación financiera, liquidez y recursos de capital: 104
Control Interno: 109
Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas: 110
[427000-N] Administración 112
Auditores externos de la administración: 112
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés: 112
Administradores y accionistas 114
Estatutos sociales y otros convenios: 128
Información adicional Administradores y accionistas: 136
[429000-N] Mercado de capitales 137
Estructura accionaria: 137
Comportamiento de la acción en el mercado de valores: 137
Denominación de cada formador de mercado que haya prestado sus servicios durante el año inmediato anterior: 138
Identificación de los valores con los que operó el formador de mercado: 139
Inicio de vigencia, prórroga o renovación del contrato con el formador de mercado, duración del mismo y, en su caso, la terminación o rescisión de las contrataciones correspondientes: 139
Descripción de los servicios que prestó el formador de mercado; así como los términos y condiciones generales de contratación, en el caso de los contratos vigentes: 139
Descripción general del impacto de la actuación del formador de mercado en los niveles de operación y en los precios de los valores de la emisora con los que opere dicho intermediario: 140
[431000-N] Personas responsables 142
[432000-N] Anexos 150

[413000-N] Información general

Glosario de términos y definiciones:

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

“Acciones”	Acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, de la Serie “A”, representativas del capital social de la Emisora.
“AMSOFAC”	Asociación Mexicana de Sociedades Financieras de Arrendamiento, Crédito y Factoraje, A.C.
“BMV” o “Bolsa”	Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
“Bono Perpetuo”	Valores de deuda en la forma de pagarés subordinados a perpetuidad (*subordinated perpetual notes)* emitidos con fecha 24 de enero de 2018, en los Estados Unidos de América y otros mercados extranjeros de conformidad con la Regla 144A y la Regulación S de la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos de América y la normatividad aplicable.
“Circular de Servicios de Auditoría”	Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos, publicada en el DOF el 26 de abril de 2018, según las mismas sean modificadas de tiempo en tiempo.
“Circular Única de Emisoras”	Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores, emitidas por la CNBV y publicadas en el DOF el 19 de marzo de 2003, según las mismas han sido modificadas.
“CNBV”	Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
“COFECE”	Comisión Federal de Competencia Económica.
“Compañía”, “Unifin” o la “Emisora”	Unifin Financiera, S.A.B. de C.V.
“Convenio Concursal”	Acuerdo concursal alcanzado entre la Emisora y la mayoría necesaria de los acreedores reconocidos (según dicha mayoría está prevista en el artículo 157 de la Ley de Concursos Mercantiles) en el otrora procedimiento de concurso mercantil de la Compañía, mismo que fue aprobado mediante Sentencia de Aprobación emitida el 26 de enero del 2024 por el Juzgado Primero de Distrito en Materia de Concursos Mercantiles en la Ciudad de México publicada el 29 de enero del 2024, que surtió efectos legales a partir del 30 de enero del 2024.
“CONDUSEF”	Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros.
“Cuentas y documentos por cobrar, neto” o “Cartera de crédito neta”	Significa el Total de las Cuentas y documentos por cobrar o total de cartera de crédito menos la estimación de deterioro de Cuentas y documentos por cobrar.
“Disposiciones Generales aplicables a SOFOMEs ER” o “Criterios de Contabilidad de la CNBV”	Disposiciones de carácter general aplicables a los almacenes generales de depósito, casas de cambio, uniones de crédito y sociedades financieras de objeto múltiple reguladas, publicadas en el DOF el 19 de enero de 2009, según las mismas han sido modificadas.
“DOF”	Diario Oficial de la Federación.
“Dólares” o “USD”	Dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América.

“Estados Financieros Consolidados”	Los estados financieros consolidados dictaminados de la Compañía, por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, conjuntamente con las notas a los mismos, preparados bajo las NIIF.
“Estatutos Sociales”	Los estatutos sociales vigentes de la Emisora.
“Fideicomisos de Emisión de Instrumentos de Deuda a través de Estructuras Privadas”	Significa conjuntamente los fideicomisos 3905 y 3581 Administrados por Grupo Financiero Multiva (como causahabiente final del negocio fiduciario de CI Banco, I.B.M. División Fiduciaria), 18247-6 Administrado por Banco Nacional de México, S.A. (Banamex), y 1355, Administrado por Banco Invex, (Invex) S.A. en los que la Compañía, en su carácter de fideicomitente y segundo fideicomisario, celebró contratos de Fideicomiso Irrevocable de transferencia de propiedad con Multiva, Banamex e Invex, como Fiduciarios, respectivamente, a través de los cuales se cedieron derechos de cobranza de cuentas por cobrar para garantizar el pago de retiros de efectivo de las líneas de crédito revolventes contratadas con Credit Suisse AG Cayman Islands Branch (Fid. 3905), Banamex (Fid. 3581), Banco Santander (México), S.A. (Fid. 18247-6) y Scotiabank Inverlat, S.A. (Fid. 1355).
“Fideicomiso de Control de Flujos y Reserva (FCFR). “ o “Fid 4194”	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.
“Fideicomiso de Créditos Garantizados (FCG).” o “Fid 4193”	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.
“Fideicomiso de Valores Residuales (FVR)” o “Fid 4359”	El 30 de septiembre 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/4359, también conocido como “Fideicomiso de Valores Residuales” o “FVR”, por el cual cada Fideicomitente del FVR transfiere los derechos de cobro de activos financieros que consisten en cuentas por cobrar y otros activos no financieros derivados del Valor Residual Bursas, el Valor Residual de los Créditos Reconocidos en Garantía Real y el Valor Residual Híbridos.
“IASB” o “CNIIF”	Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (*International Accounting Standards Board*)
“IFRIC” o “CINIIF”	Comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera (*International Financial Reporting Standards Committe*)

“IFRS” o “NIIF”	Normas Internacionales de Información Financiera (*International Financial Reporting Standards*).
“Indeval”	S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
“INEGI”	Instituto Nacional de Estadística y Geografía.
“LGOAAC”	Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito.
“LGSM”	Ley General de Sociedades Mercantiles.
“LISR”	Ley del Impuesto Sobre la Renta.
“LMV”	Ley del Mercado de Valores.
“Deuda Senior o Notas Internacionales”	Significa conjuntamente, las Notas Internacionales 2023.
“Deuda Senior 2024” o “Notas Internacionales 2024”	Valores de deuda en la forma de pagarés preferentes, emitidos el 8 de agosto de 2019 de conformidad con la Regla 144A y la Regulación S de la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos de América y la normatividad aplicable y registradas en la bolsa de valores de Luxemburgo (*Luxembourg Stock Exchange*). El 31 de mayo de 2022, la Emisora concluyó un acuerdo con los tenedores de las Notas Internacionales para extender su vencimiento de agosto 2022 a mayo 2024.
“Deuda Senior 2023” o “Notas Internacionales 2023”	Valores de deuda en la forma de pagarés preferentes, emitidos el 22 de septiembre de 2016 de conformidad con la Regla 144A y la Regulación S de la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos de América y la normatividad aplicable, con vencimiento en septiembre de 2023 y registradas en la bolsa de valores de Luxemburgo (*Luxembourg Stock Exchange*).
“Mayor exposición al riesgo neto en la cartera”	Incluye contratos con pagos no regulares eliminando el IVA de las rentas acumuladas impagadas, depósitos cobrados por la Compañía y considerando el valor de las garantías y colaterales que garantizan dichos contratos.
“México”	Estados Unidos Mexicanos
“Oferta Pública Inicial”	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección “Resumen Ejecutivo” de este Reporte Anual.
“Peso”, “Pesos”, “peso”, “pesos” o “$”	Pesos, moneda de curso legal en los Estados Unidos Mexicanos.
“PIB”	Producto Interno Bruto.
“PyME”	Pequeña y Mediana Empresa.
“RNV” o “Registro”	Registro Nacional de Valores.
“ROAA”	Retorno sobre activos promedio (*Return on Average Assets*), calculado como el resultado neto consolidado entre los activos promedio de los últimos dos ejercicios o periodos.
“ROE”	Retorno sobre capital (*Return on Equity)*, calculado como el resultado neto consolidado entre el total del capital contable del mismo ejercicio o periodo.
“ROAE”	Retorno sobre capital promedio (*Return on Average Equity)*, calculado como el resultado neto consolidado entre el promedio de capital contable de los últimos dos ejercicios o periodos.
“SHCP”	Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
“SOFOM” o “Sofom”	Sociedad Financiera de Objeto Múltiple.
“SOFOM, E.N.R.”	Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada.
“TIIE”	Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio.
“Total de cuenta y documentos por cobrar” o “Total de cartera de crédito”	Significa el total de las cuentas y documentos por cobrar de arrendamiento, factoraje, crédito automotriz y otros créditos.
“UDI”	Unidad de Inversión.

“Unifin Credit”	Unifin Credit, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R.
“T-MEC”	El T-MEC es el acuerdo comercial vigente entre México, Estados Unidos y Canadá, cuyo propósito es facilitar el comercio y la inversión en la región, mediante reglas modernas que promueven la competitividad, la integración productiva y el desarrollo económico de América del Norte.
“Banxico” o “Banco de México”	Es el banco central del Estado mexicano, organismo constitucional autónomo cuya finalidad es proveer a la economía del país de moneda nacional y cuyo objetivo prioritario es procurar la estabilidad del poder adquisitivo de dicha moneda. Asimismo, tiene entre sus finalidades promover el sano desarrollo del sistema financiero y propiciar el buen funcionamiento de los sistemas de pagos.

Presentación de la Información Financiera.

Este Reporte Anual incluye los Estados Financieros Consolidados por los ejercicios que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, y sus respectivas notas explicativas. Los Estados Financieros Consolidados del ejercicio 2025 fueron auditados por Auren México, S.C., mientras que los correspondientes a los ejercicios 2024 y 2023 fueron auditados por Auren de Occidente, S.C. Los Estados Financieros Consolidados de la Compañía están expresados en miles de pesos y las cifras incorporadas en el presente Reporte Anual están expresadas en millones de pesos, excepto cuando se indique diferente.

Principios de Contabilidad

De conformidad con lo establecido en la Circular Única de Emisoras, la Compañía ha preparado los Estados Financieros Consolidados de conformidad con las NIIF emitidas por el CNIIF (IASB, por sus siglas en inglés) y con las Interpretaciones emitidas por el CINIIF (IFRIC, por sus siglas en inglés). Los Estados Financieros Consolidados cumplen las NIIF emitidas por el CNIIF. Los Estados Financieros Consolidados han sido preparados bajo el supuesto de que la Compañía opera como un 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 próximo doce meses, como mínimo, y que, por lo tanto, la utilización de la base contable del negocio en marcha sigue siendo adecuada.

Información sobre Presentación de Cifras en Moneda Extranjera

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

Este Reporte Anual contiene distintas cantidades convertidas de pesos a dólares (importe en pesos seguido del monto en dólares entre paréntesis) al tipo de cambio indicado en el presente Reporte Anual, exclusivamente para la conveniencia del lector. Estas conversiones no deben interpretarse como declaraciones de la Compañía en el sentido de que las cantidades en pesos efectivamente representan las cantidades en dólares establecidas, o bien que podrían ser convertidas en dólares al tipo de cambio indicado o que pueden ser convertidas en lo absoluto y tampoco corresponden a cifras auditadas. Salvo que se indique lo contrario, las cantidades en dólares incluidas en este Reporte Anual han sido convertidas de pesos a dólares al tipo de cambio de $17.9528 Pesos por dólar, publicado por el Banco de México en el DOF el día 30 de diciembre de 2025 como el tipo de cambio para solventar obligaciones denominadas en moneda extranjera pagaderas en la República Mexicana vigente el 31 de diciembre de 2025.

Redondeo de Cifras

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

Información Estadística de la Industria y del Mercado

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

Declaraciones con respecto al futuro

Este reporte incluye declaraciones respecto de acontecimientos futuros; dichas declaraciones a futuro incluyen declaraciones con respecto a nuestras intenciones, consideraciones o expectativas actuales. Las palabras “creemos”, “consideramos”, “podemos”, “podremos”, “buscamos”, “estimamos”, “continuamos”, “esperamos”, “pretendemos”, “planeamos”, “pronosticamos” y palabras similares tienen el propósito de identificar las declaraciones a futuro.

Estas declaraciones únicamente expresan consideraciones a la fecha en la que fueron realizadas. Las declaraciones con respecto al futuro incluyen, sin limitar: (i) proyecciones en cuanto a nuestro negocio, operaciones, condición financiera, financiamiento, estructura de capital y otras partidas o razones financieras; (ii) declaraciones con respecto a los planes, objetivos o metas de la Compañía y su desempeño económico futuro; (iii) declaraciones sobre nuestro proceso de reestructura de pasivos bajo el concurso mercantil en el que se encuentra la compañía, conforme a lo señalado en la Ley de Concursos Mercantiles; y (iv) declaraciones con respecto a las presunciones en las que se basa todo lo anterior.

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 arrendamientos puros 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 de los Estados Financieros Dictaminados, incluidos como anexo al Reporte Anual. 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.

Resumen ejecutivo:

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

La Compañía.

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.

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 resultado del proceso de reestructura llevado a cabo, a través de un procedimiento de concurso mercantil, el cual fue seguido por la Compañía y algunas de sus subsidiarias entre noviembre del 2022 y enero del 2024, y del cual la Compañía emergió con efectos a partir del 30 de enero del 2024 fecha en la que surtió efectos legales la Sentencia Aprobatoria del Convenio Concursal, la Compañía ha logrado eficiencias en su modelo operativo y administrativo, mismo que ha sido resultado de los efectos del Convenio Concursal celebrado con la mayoría prevista en el artículo 157 de la Ley de Concursos Mercantiles, el cual fue aprobado mediante Sentencia de Aprobación emitida el 26 de enero del 2024 por el Juzgado Primero de Distrito en Materia de Concursos Mercantiles en la Ciudad de México y publicada el 29 de enero del 2024.

Al 31 de diciembre de 2025, el portafolio de arrendamiento y crédito automotriz y otros créditos de Unifin representó el 54.34% y 45.22%, respectivamente, del total de las Cuentas y documentos por cobrar de la Compañía.

La cartera de crédito total al 31 de diciembre de 2025 disminuyó $4,742.53 o 25.77%, en comparación con el saldo al 31 de diciembre de 2024.

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, los activos totales de la Compañía ascendían a $22,568.26 (USD 1,257.09), $32,760.61 (USD 1,597.28) y $67,859.82 (USD 4,016.92), respectivamente. En los ejercicios concluidos el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, la Compañía tuvo una pérdida neta consolidada de $2,794.26 (USD 155.64), $38,190.50 (USD 1,862.02) y $4,036.58 (USD 238.94), respectivamente. Asimismo, en los ejercicios concluidos el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, la Compañía tuvo una pérdida de operación de $1,599.23 (USD 89.08), $40,025.54 (USD 1,951.48) y $5,122.08 (USD 303.20), respectivamente. Al 31 de diciembre de 2025, las Cuentas y documentos por cobrar, neto fue de $9,770.27 (USD 544.22) y, a dicha fecha, la Compañía registró un capital contable de $4,416.48 (USD 246.48).

A continuación, se presenta un resumen de la información financiera por los años terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023:

	Al 31 de diciembre de		
	2025	**2024**	**2023**
Estado de Situación Financiera Consolidado			
Total activo	$ 22,568.26	$ 32,760.61	$ 67,859.82
Total pasivo	$ 18,151.78	$ 25,689.42	$ 65,471.26
Total capital contable	$ 4,416.48	$ 7,071.19	$ 2,388.56

	Al 31 de diciembre de		
	2025	**2024**	**2023**
Estado de resultados			
Total de ingresos por interés	$ 1,563.41	$ 2,820.52	$ 6,108.52
Pérdida de operación	$ -1,599.24	$ -40,025.55	$ -10,930.50
Pérdida antes del impuesto sobre la renta	$ -1,847.75	$ -39,927.93	$ -5,464.11
Pérdida neta consolidada	$ -2,794.27	$ -38,190.50	$ -4,036.58
Pérdida por acción*	$ -104.48	$ -84.91	$ -8.98

***Las cifras de la pérdida por acción, se encuentran expresadas en pesos mexicanos.**

La información financiera mostrada en este Reporte Anual por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 se obtuvo de los Estados Financieros Consolidados Dictaminados incorporados en el presente Reporte Anual.

Entorno Competitivo

El sistema financiero mexicano mantiene una posición sólida y resiliente, en un entorno internacional con un menor crecimiento de la economía mundial, crecientes tensiones geopolíticas y el inicio de un ciclo de ajustes en las políticas monetarias de economías avanzadas hacia posturas menos restrictivas. En este entorno, la economía global ha mostrado resiliencia frente al proceso de desinflación y ha evitado una recesión.

En este contexto, la actividad económica nacional mostró una desaceleración durante 2025, registrando un crecimiento anual estimado cercano a 0.1%, de acuerdo con el Banco de México, en un entorno caracterizado por debilidad en la demanda externa y condiciones financieras restrictivas. Si bien se observaron variaciones positivas en algunos trimestres, estas respondieron principalmente a factores transitorios, sin reflejar una tendencia sostenida de expansión. Por su parte, el sistema financiero nacional se mantuvo resiliente, respaldado por la solidez de sus instituciones; la banca múltiple continuó mostrando niveles de capitalización y liquidez superiores a los mínimos regulatorios, así como una evolución estable en la calidad de sus activos y rentabilidad. No obstante, aunque los riesgos para la estabilidad financiera se consideran en general acotados, la materialización de choques externos, episodios de volatilidad en los mercados financieros o condiciones monetarias más restrictivas podrían afectar su desempeño, por lo que resulta necesario mantener un monitoreo constante en un entorno global que continúa mostrando incertidumbre.[2]

[1] Banco de México, *Informe Trimestral octubre–diciembre 2025*, México, 2025;
United States Trade Representative, Trade Policy Announcements, 2025.

Ante este contexto, la actividad económica nacional mostró una notable debilidad, siendo que el PIB del año terminado en 2025 tuvo un crecimiento del 0.8%[1] con respecto al año anterior.[1]

[2] *Banco de México, Informe Trimestral, octubre–diciembre 2025. Disponible en: https://www.banxico.org.mx/publicaciones-y-prensa/informes-trimestrales/*

Un factor determinante de esa debilidad fue la política arancelaria de Estados Unidos, que desde febrero de 2025 impuso gravámenes generales del 25% sobre exportaciones mexicanas, con tarifas adicionales en sectores como acero, aluminio y automotriz. El efecto más directo sobre el negocio de Unifin no fue la caída en exportaciones, que en términos generales resistieron, sino la parálisis en las decisiones de inversión de las empresas. Las PYMES que conforman nuestra base de clientes prefirieron posponer la renovación de flota, la adquisición de maquinaria y la expansión de operaciones hasta tener mayor claridad sobre el entorno comercial. Eso se tradujo en una demanda de arrendamiento más cautelosa de lo que el ciclo de recortes de tasas habría generado en condiciones normales.

El comportamiento del tipo de cambio también fue un factor a considerar durante el año. El peso mostró una apreciación relevante en el primer semestre, favorecida por el dinamismo exportador y la debilidad del dólar, pero la volatilidad no desapareció. Para Unifin esta información es muy relevante puesto que arrendamos activos cuyos precios de adquisición tienen un componente significativo de importación, pero los ingresos por arrendamiento se encuentran denominados en pesos. Cuando el tipo de cambio presenta un deslizamiento negativo, ese desfase puede presionar los márgenes de nuevas operaciones.

Los principales riesgos identificados se agrupan en dos categorías:

1. Riesgos macro financieros: riesgos que podrían generarse a partir del deterioro en las variables financieras y macroeconómicas, tanto a nivel nacional como internacional.

2. Riesgos inherentes al sistema financiero: comprenden las vulnerabilidades y los riesgos a los que están expuestos los distintos sectores que componen el sistema financiero por la función económica que desempeñan, como, por ejemplo, los hogares, las empresas, el sector público y las entidades financieras. También incluyen las disrupciones que pudieran presentarse en los mercados financieros y los sistemas de pagos.

Con base en el seguimiento de las vulnerabilidades y desequilibrios que pudieran afectar el sistema financiero, se identifica que ciertos riesgos externos han aumentado y que persisten otros internos. En este Reporte se consideran los siguientes

riesgos macro financieros que, de materializarse, pudieran afectar la estabilidad del sistema financiero mexicano: i) cambios repentinos en las condiciones financieras globales respecto a lo previsto originalmente ii) el incremento en las tensiones geopolíticas o de los conflictos comerciales; iii) la materialización de un evento sistémico con implicaciones para el sistema financiero global; iv) debilitamiento adicional de la economía nacional, y v) ajustes no anticipados en las calificaciones crediticias de emisores nacionales relevantes.

Por otra parte, a partir del análisis de los indicadores agregados de riesgo, se identifica primero que las condiciones financieras en México registraron un ajuste adicional y se mantienen en la zona de restricción. Segundo, con base en el índice de vulnerabilidades macro financieras (indicador de alerta temprana), se determina que en su conjunto la economía mexicana no presenta vulnerabilidades sustanciales en ningún sector analizado: financiero, real, externo y público. Tercero, el índice de estrés de los mercados financieros aumentó ligeramente y se mantiene en niveles elevados, principalmente, por el incremento de la volatilidad en las variables asociadas con los mercados de deuda, cambiario y accionario.

Riesgos identificados en el sistema financiero

El Banco de México evalúa riesgos macro financieros y los riesgos inherentes al sistema financiero utilizando indicadores cualitativos y cuantitativos. A continuación, se resumen los principales hallazgos:

Hogares

Al cierre de diciembre de 2025, el apalancamiento de los hogares en México mostró señales de resiliencia frente a 2024, caracterizado por un consumo fuerte a pesar de un entorno de baja actividad económica y una ligera alza en los riesgos crediticios.

La cartera de crédito total al consumo, tarjetas de crédito y la cartera automotriz mostraron un crecimiento anual en términos reales. En el sector bancario, la morosidad de las carteras de crédito de nómina y personales presentan una tendencia a la baja, debido al crecimiento de su cartera vigente.[1]

[1] Banco de México, *Informe Trimestral octubre–diciembre 2025*, México, 2025;
United States Trade Representative, Trade Policy Announcements, 2025.

Lo anterior sugiere que, a pesar del entorno económico complejo, la demanda de créditos al consumo y automotriz ha permanecido fuerte. La estabilidad en la probabilidad de incumplimiento para la mayoría de los nuevos créditos indica una resiliencia entre los prestatarios.

El financiamiento total a la vivienda mostró un ligero crecimiento, con un repunte en la cartera del Infonavit y estabilidad en las originaciones bancarias. En contraste, la morosidad en este segmento de la cartera de crédito bancario se mantuvo en niveles históricamente bajos, aunque con una tendencia al alza. El índice de morosidad en Infonavit disminuyó, pero aumentó en el Fovissste y se encuentra en un nivel alto en relación con su desempeño previo.[2]

[2] *Banco de México, Informe Trimestral, octubre–diciembre 2025. Disponible en: https://www.banxico.org.mx/publicaciones-y-prensa/informes-trimestrales/*

Empresas

El financiamiento total a las empresas privadas no financieras en México durante 2025 tuvo una desaceleración en términos reales anuales al compararlo con 2024. Destaca un crecimiento en el crédito interno a través de sus principales fuentes: crédito bancario, crédito no bancario y emisión de deuda. En contraste, el financiamiento externo a este sector muestra dieciséis trimestres consecutivos de contracción, afectado por la disminución del crédito bancario internacional y la menor emisión de deuda en el extranjero.

Al cierre de 2025, en un entorno de desaceleración económica moderada, el financiamiento a empresas privadas no financieras continuó mostrando una expansión, si bien a un ritmo menor respecto a periodos previos. Este crecimiento se observó tanto en grandes empresas como en aquellas de menor tamaño. La morosidad de la cartera bancaria empresarial se mantuvo en niveles acotados y relativamente estables; no obstante, en el segmento de empresas pequeñas y medianas se registraron incrementos marginales, asociados a un aumento en la cartera vencida. Por su parte, el índice de vulnerabilidades de las empresas privadas no financieras listadas mostró un ligero deterioro, vinculado principalmente a mayores niveles de apalancamiento, cierta moderación en la rentabilidad y presiones en la capacidad de servicio de deuda.

Sector público

Al cierre de 2025 los Requerimientos Financieros del Sector Público (RFSP) alcanzaron el 4.3% del PIB; al cierre de 2026 se prevé un año de estabilización moderada donde México buscará recuperarse del bajo crecimiento de 2025, según proyecciones del Gobierno Federal. La deuda pública, como proporción del PIB, se mantiene dentro de un rango adecuado, mientras que los niveles de endeudamiento de gobiernos locales y estatales se consideran, en su mayoría, sostenibles.

Sector bancario

La banca múltiple mantiene niveles elevados de capitalización y liquidez que superan los mínimos regulatorios. Las pruebas de estrés confirmaron que en su conjunto el sistema bancario tiene capacidad para absorber choques significativos.

Se identificó que los riesgos de liquidez y crédito se mantuvieron estables y acotados, mientras que el riesgo de mercado se redujo ligeramente y el de contagio mostró un incremento marginal.

Riesgos cibernéticos y climáticos

Los riesgos cibernéticos relacionados con el uso creciente de Inteligencia Artificial (IA) y la digitalización de las finanzas son una preocupación global. Sin embargo, los niveles de ciberseguridad en México son adecuados.

Los riesgos climáticos imponen riesgos para la estabilidad del sistema financiero en su conjunto, por ello el Banco de México, junto con otras autoridades, da seguimiento y evalúa el impacto adverso que podrían tener en la economía y el sector financiero.[1]

[1] Banco de México. Reporte de Estabilidad Financiera, diciembre 2025. Disponible en: https://www.banxico.org.mx/

Proceso Eficiente de Originación de Créditos, Soportado por Políticas Operativas y Gestión de Riesgos.

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.

- 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.

- 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).

- 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.

Estrategia de Negocios

Nuestra visión estratégica en el 2025 estuvo enfocada en preparar nuestra posición como líder en el sector de arrendamiento puro en México, destacando el objetivo de incrementar nuestra participación en el mercado y fortaleciendo nuestra relación con nuestros clientes. Nuestra estrategia se sustenta en cuatro pilares fundamentales: (i) el incremento de nuestra penetración en el mercado de las PyMES; ii) la capacidad de originación de nuevos clientes; iii) el aprovechamiento del portafolio de clientes repetitivos; iv) una firme orientación hacia la experiencia del cliente.

1. Incrementar Penetración en el Mercado de las PyMES en México:

El mercado de las PyMES en México continúa representando una oportunidad relevante para el crecimiento de UNIFIN. De acuerdo con el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, con base en los Censos Económicos más recientes y estimaciones actualizadas a 2024–2025, en México existen aproximadamente 4.3 millones de unidades económicas, de las cuales alrededor del 99.8% corresponden a micro, pequeñas y medianas empresas (PyMES). Dentro de este universo, cerca del 94% son microempresas, alrededor del 4.9% son pequeñas empresas y aproximadamente el 1.1% son medianas empresas.

Este segmento mantiene una alta relevancia económica, no solo por su participación en el total de empresas, sino también por su contribución al empleo y a la actividad productiva. Asimismo, las PyMES presentan una demanda estructural de financiamiento, particularmente para la adquisición de activos productivos y capital de trabajo, con una fuerte presencia en sectores como comercio, servicios y manufactura, los cuales continúan mostrando dinamismo en el entorno económico actual.

En particular, el mercado de arrendamiento puro presenta una propuesta de valor ideal para las PyMES, ya que les permite optimizar su flujo de efectivo sin comprometer grandes montos de capital. UNIFIN, con su profundo conocimiento del mercado y su modelo de arrendamiento flexible, se encuentra en una posición excelente para atender las necesidades de este sector y ampliar su participación en el mismo.

Datos Relevantes:

- 5.4 millones de unidades económicas registradas en México, de las cuales el 95.4% son microempresas, el 4.3% pequeñas, el 0.2% medianas y el 0.1% grandes (INEGI, Censos Económicos 2024, resultados definitivos julio 2025).[1]
  [1] Banco de México. Reporte de Estabilidad Financiera, diciembre 2025. Disponible en: https://www.banxico.org.mx/

- Las PyMES generan aproximadamente el 50% de los ingresos del sector empresarial y el 72% del empleo formal en México (INEGI, Censos Económicos 2024).[2]
  [2] *Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), Censos Económicos 2024, resultados definitivos, julio 2025.*

A pesar de su peso en la economía, el crédito total al sector privado en México representa aproximadamente el 33% del PIB, frente al 72% en Brasil y el 103% en Chile (IFC / Banco Mundial, últimos datos disponibles, 2023-2024).[3]
[3] *International Finance Corporation (IFC) y Banco Mundial, MSME Finance Gap: Assessment of the Shortfalls and Opportunities in Financing Micro, Small and Medium Enterprises in Emerging Markets, 2023.*

- La brecha de financiamiento a PyMES en México equivale al 14% del PIB, y solo 4 de cada 10 empresas pequeñas acceden a algún tipo de financiamiento formal (IFC / Banco Mundial, 2023).

- Esa brecha estructural es la razón por la que el arrendamiento puro sigue siendo una solución relevante y necesaria para este segmento, independientemente del ciclo económico.

2. Capacidad de Originación de Clientes Nuevos a través de Nuestros Canales:

UNIFIN ha desarrollado un modelo multicanal de originación que nos permite captar nuevos clientes de manera eficiente a nivel nacional, ampliando nuestra cobertura y fortaleciendo nuestra presencia en los principales centros económicos del país. Este modelo está basado en cuatro pilares fundamentales:

- Fuerza de ventas propia: Nuestra fuerza de ventas altamente capacitada está presente en los principales centros económicos del país, incluidas – entre otras plazas - Ciudad de México, Monterrey, Guadalajara, Querétaro, Mérida, Chihuahua y León, lo que nos permite brindar atención personalizada a nuestros clientes en todas las regiones de México.
- Alianzas estratégicas con agentes independientes especializados conocidos por su denominación en inglés como "*Masterbrokers*". Gracias a nuestras alianzas con los principales *Masterbrokers* en el país, contamos con acceso a clientes de diversos segmentos y geografías, maximizando de una manera muy eficiente la expansión de nuestra base de clientes.
- Canal digital: A través de nuestra estrategia digital dirigida a los segmentos potenciales identificados, tenemos una alta capacidad de atracción de clientes orgánicos e inorgánicos que nutren a nuestros canales de originación.
- El modelo multicanal de originación nos permite cubrir todo el territorio nacional, asegurar la eficiencia en la captación de clientes y ofrecerles una experiencia adecuada a sus necesidades específicas, tanto a nivel físico como digital.

3. Capacidad de Originación a Través de Clientes Repetitivos:

En UNIFIN, tenemos una base de clientes consolidada y leal, lo que nos permite colocar nuevos arrendamientos y realizar venta cruzada dentro de nuestro portafolio actual. La clave de esta estrategia está en la relación continua con nuestros clientes y la atención personalizada que brindamos, lo que nos permite identificar nuevas oportunidades de negocio.

Nuestra capacidad de originación a través de clientes repetitivos se ve reflejada en nuestra habilidad para expandir los productos que ofrecemos, como seguros, ayudando a los clientes a maximizar su capacidad de financiamiento mediante el arrendamiento de nuevos activos o el refinanciamiento de contratos existentes. Además, la venta cruzada nos permite diversificar nuestra oferta de servicios, fortaleciendo aún más nuestra relación con el cliente y generando fuentes adicionales de ingresos.

4. Empresa Centrada en la Experiencia del Cliente:

Uno de los pilares de nuestra estrategia es ofrecer una experiencia excepcional a nuestros clientes. En UNIFIN, creemos que la satisfacción del cliente es la base de nuestro éxito a largo plazo. Nuestra plataforma digital de *on-boarding*, que permite a los clientes precalificar su línea de arrendamiento en 24 horas, es un claro ejemplo de cómo priorizamos la experiencia del cliente. Además, nos enfocamos en mantener una atención personalizada y eficiente, asegurando que cada cliente reciba el soporte necesario durante todo el ciclo de vida del contrato de arrendamiento.

UNIFIN también invierte en tecnología avanzada y en la capacitación continua de nuestro equipo de ventas y soporte, con el objetivo de optimizar cada interacción con el cliente y ofrecerles soluciones rápidas, precisas y alineadas con sus necesidades específicas.

5. Enfoque Estratégico en Sectores de Mayor Crecimiento y Activos con Mercados Secundarios Dinámicos:

UNIFIN ha identificado sectores clave que presentan un alto potencial de crecimiento en México. Nuestra estrategia se enfoca en financiar activos de alta demanda que cuenten con mercados secundarios dinámicos. En particular, estamos enfocados en sectores como construcción, transporte, servicios de salud y manufactura avanzada, entre otros, que no solo muestran un alto crecimiento en términos de inversión, sino que también presentan un perfil de riesgo crediticio favorable debido a su capacidad de pago y capacidad de endeudamiento sólida.

El enfoque en activos con mercados secundarios dinámicos nos permite reducir el riesgo asociado con los arrendamientos, al garantizar que los activos financiados por UNIFIN sean fácilmente recuperables y revendidos en mercados secundarios, lo que agiliza el ciclo de vida del arrendamiento y asegura la estabilidad financiera a largo plazo.

Comportamiento de los títulos en el mercado de valores.

Unifin inició operaciones en la BMV el 22 de mayo de 2015 bajo la clave de cotización "UNIFIN A". El 8 de agosto de 2022 cuando Unifin anuncia la suspensión de pago de sus obligaciones financieras, la cotización sobre la acción, de Unifin cerró

a $1.46 pesos por acción el 9 de agosto del 2022. El lunes 28 de noviembre de 2022 la BMV anunció la suspensión de la cotización de acciones de Unifin con clave de Pizarra “UNIFIN A”, concluyendo con un precio de $1.20 por acción, mismo precio que debido a la suspensión de la cotización, no ha variado, ni se ha actualizado, durante 2025 ni a la fecha del presente Reporte Anual, toda vez que aún no se ha levantado dicha suspensión sobre la cotización de la actual acción reestructurada de Unifin.

Acontecimientos Recientes

Concurso mercantil

El 8 de agosto de 2022, la Compañía, mediante evento relevante, informó al público inversionista, sobre las medidas entonces adoptadas con el fin de incrementar su flexibilidad financiera y vigilar la aplicación óptima de sus recursos, a efecto de proteger los intereses de sus entonces acreedores, inversionistas y demás grupos de interés. Asimismo, informó que, derivado de la situación actual que afectaba al sector financiero no bancario en México, así como el entorno global, la Compañía había adoptado la decisión de no hacer el pago de intereses de capital de su deuda a partir de esa fecha y durante el periodo necesario para negociar acuerdos definitivos con sus acreedores en relación con una reestructura estratégica.

El 25 de agosto de 2022, la Compañía, mediante evento relevante, informó al público inversionista la creación de un Comité de Reestructura que tenía, en conjunto con los asesores externos y el equipo directivo de la Compañía, ciertas responsabilidades con relación a la reestructura estratégica.

El 8 de noviembre de 2022, la Compañía, mediante evento relevante, informó al público inversionista que el Juzgado Primero de Distrito en Materia de Concursos Mercantiles en la Ciudad de México, había admitido la solicitud voluntaria de declaración de concurso mercantil de la Compañía y ciertas de sus subsidiarias, concediendo ciertas medidas cautelares entonces tendientes a preservar y proteger el negocio en marcha y activos de la Compañía, conforme a la Ley de Concursos Mercantiles. Posterior a haber llevado el procedimiento de concurso mercantil, el 29 de enero de 2024, la Juez publicó la sentencia de fecha 26 de enero de 2024 aprobando el Convenio Concursal (“Sentencia de Aprobación”) y dando por terminado el Procedimiento Concursal con efectos legales a partir del 30 de enero del 2024. La Sentencia de Aprobación fue impugnada por: (1) *Credit Suisse*/CIB 3905; (2) *GM Financial*; (3) Banco Azteca como Fiduciario del Fideicomiso 1253 (“Baz Fiduciario”); (4) CEBURES; y (5) Banco *Keb Hana*. Dichas apelaciones fueron contestadas, en tiempo y forma, por Unifin Financiera, el Conciliador y los Acreedores Reconocidos que consideraron conveniente contestar los agravios, y fueron resueltas, en forma positiva para los intereses de UNIFIN, por el Tribunal Colegiado de Apelación. Los juicios de amparos presentados por los interesados aún se encuentran en trámite de ser resueltos.

- *Credit Suisse* argumentó, en su recurso de apelación, que no debió ser reconocido como acreedor y, además, que se están modificando los términos de los contratos celebrados previamente.

  Tanto Unifin Financiera como el conciliador y los Acreedores coincidieron al contestar la apelación que el tema del reconocimiento es materia de la apelación en contra la Sentencia de Reconocimiento y que no existe una variación a los contratos previamente celebrados.

  La apelación de CIB/F3905 resultó infundada por lo que presentaron juicio de amparo, reiterando sus argumentos. A la fecha, el amparo está pendiente de resolverse.

- *GM Financial* argumentó que el convenio es ilegal ya que obliga a acreedores con garantía real, incluso sin haber firmado el convenio y que no se cumplieron los plazos establecidos en la LCM.

  Tanto Unifin Financiera como el conciliador y los Acreedores coincidieron al contestar la apelación que la interpretación de *GM Financial* al Convenio Concursal es incorrecta ya que el Convenio Concursal no está obligándolo, pues contrario a los argumentos vertidos por dicho acreedor, podría continuar con la ejecución exclusivamente de sus garantías; además, los plazos se cumplieron conforme a lo establecido por la LCM, prueba de ello es que otros acreedores hicieron comentarios al convenio y el convenio con esas incorporaciones fue el presentado, debidamente firmado, ante la Juez concursal.

La apelación de *GM Financial* fue fundada por lo que no presentaron juicio de amparo. En este caso fue UNIFIN FINANCIERA, S.A.B. de C.V. quien presentó juicio de amparo para efecto de que se elimine la aclaración de que el Convenio Concursal no le es aplicable a dicho acreedor. A la fecha, el amparo está pendiente de resolverse.

- *Baz Fiduciario argumentó que: (i) no se cumplieron los plazos de la LCM, (ii) que cuando el convenio se puso a la vista de los acreedores no estaba aprobado por la mayoría, (iii) que The Bank of New York Mellon no acreditó que fue instruido por los tenedores de bonos para votar el Convenio Concursal y (iv) que no se acreditó la forma de constitución y montos de las reservas.*

  Tanto Unifin Financiera como el conciliador y los Acreedores coincidieron al contestar la apelación mediante *argumentos que sostenían y fundamentaban que los plazos sí se cumplieron conforme a lo establecido por la LCM, que los acreedores que así ejercieron su derecho hicieron comentarios al convenio y el convenio con esas incorporaciones fue presentado debidamente firmado ante la Juez concursal, que el artículo 161 Bis de la LCM y el 161 Bis 1, no obligan a los bonistas, ni al representante común de los bonistas a sujetarse al régimen que en dichos artículos se establece y mucho menos a acreditar el procedimiento que internamente se siguió para la votación del Convenio Concursal, máxime que dichas emisiones están regidas por legislación extranjera, y finalmente, que la forma y monto de las reservas no le afecta a Baz Fiduciario ya que no impugnó un tema de monto en la apelación presentada contra la Sentencia de Reconocimiento.*

- *Los otrora CEBURES argumentaron que (i) no se cumplieron los plazos de la LCM, (ii) que The Bank of New York Mellon no acreditó que fue instruido por los tenedores de bonos para votar el Convenio Concursal y que dicha institución carecía de facultades, (iii) que no se les dio el mismo tratamiento a acreedores iguales y (iv) que no se le proporcionó información al interventor designado por una minoría de acreedores.*

  Tanto Unifin Financiera como el conciliador y los Acreedores coincidieron al contestar la apelación mediante argumentos que sostenían y fundamentaban que los plazos sí se cumplieron conforme a lo establecido por la LCM, que los acreedores que así ejercieron su derecho hicieron comentarios al Convenio Concursal y el Convenio Concursal con esas incorporaciones fue presentado, debidamente firmado, ante la Juez concursal, que el artículo 161 Bis de la LCM y el 161 Bis 1, no obligan a los bonistas, ni al representante común de los bonistas a sujetarse al régimen que en dichos artículos se establece y mucho menos a acreditar el procedimiento que internamente se siguió para la votación del Convenio Concursal máxime que dichas emisiones están regidas por legislación extranjera, se trató igual a los acreedores con las mismas condiciones y sí se le proporcionó la información que debía entregársele al interventor conforme a las funciones que le otorga la LCM.

  La apelación de los otrora CEBURES 00122 resultó infundada por lo que presentaron juicio de amparo, reiterando sus argumentos. A la fecha del presente Reporte el amparo está pendiente de resolverse.

- Keb Hana argumentó que la Sentencia de Aprobación permite un trato diferenciado entre acreedores de la misma clase, que las instituciones de crédito tienen prohibido participar en las sociedades que no sean de responsabilidad limitada y que el voto de *The Bank of New York Mellon* no debe ser considerado al no haberse acreditado el proceso de votación de créditos colectivos conforme a la LCM.

  Tanto Unifin Financiera como el conciliador y los Acreedores coincidieron al contestar la apelación que no existe un trato diferenciado, se trató de igual forma a los acreedores en las mismas condiciones, la Ley de Instituciones de Crédito tiene excepciones al tema de la prohibición de las instituciones para participar en las sociedades que no sean de responsabilidad limitada, además de que al recibir acciones en pago podrían transmitirlas y que el artículo 161 Bis de la LCM y el 161 Bis 1, no obligan a los bonistas, ni al *trustee* a sujetarse al régimen que en dichos artículos se establece y mucho menos a acreditar el procedimiento que se siguió para la votación del Convenio Concursal.

  La apelación de *Keb Hana* resultó infundada por lo que presentaron juicio de amparo, reiterando sus argumentos. A la fecha, el amparo está pendiente de resolverse.

Con independencia de lo anterior, el Convenio Concursal ha surtido plenamente sus efectos legales además, conforme a lo previsto en dicho Convenio Concursal, y de conformidad con el acuerdo del 21 de enero del 2025 emitido por la Juez Concursal, mediante el cual 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, en virtud de que todos los actos de reestructura previstos en dichos Convenios Concursales ya fueron debidamente firmados, ejecutados e implementados.

A continuación, se describen los términos del Convenio Concursal aplicables a la deuda financiera:

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

- Conforme a la cláusula 11 del Convenio Concursal, los préstamos bancarios obtenidos de BTG, Banco Azteca y Scotiabank BI se mantuvieron en vigor en sus propios términos, por lo que continuarán su operación y cumpliendo con sus fines conforme a los términos previstos en los contratos de fideicomiso correspondientes, se liquidarán por medio de la cobranza de la cartera asignada como colateral.

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

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

  Conforme a los términos acordados en el Convenio Concursal, los activos conformados por cuentas por cobrar en favor de la Emisora o sus subsidiarias a cargo de sus acreditados que garantizan los Créditos con Garantía Real, fueron transferidos a un fideicomiso maestro de administración y fuente de pago ("Fideicomiso de Créditos Garantizados"), que servirá como vehículo especial para supervisar, controlar, monetizar y pagar oportunamente, individualmente, a los respectivos acreedores, que sean beneficiarios (individualmente, según corresponda en cada crédito) y se constituyeron prenda sin transmisión de posesión, en primer lugar y grado de prelación, en favor del Fideicomiso de Créditos Garantizados, para garantizar las obligaciones de pago de los deudores de los derechos de cobro transferidos al Fideicomiso de Créditos Garantizados, así como los activos subyacentes de los portafolios conformados por cuentas por cobrar en favor de las Comerciantes a cargo de sus clientes que actualmente garantizan los Créditos con Garantía Real respectivos.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Conforme a la cláusula 14.B del Convenio Concursal, los otrora CEBURES, Notas Internacionales y préstamos bancarios que no contaban con Garantía Real y el resto de Acreedores de Créditos Comunes, fueron pagados mediante una combinación de (i) una capitalización parcial de dichos créditos en el capital social de Unifin Financiera, según lo resuelto por la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el 29 de enero de 2024, mediante la capitalización consolidada del valor que, *pro-rata*, le correspondió a cada Acreedor Reconocido titular de Créditos Comunes sobre el monto total del Aumento de Capital efectivo a partir del 30 de enero de 2024; y (ii) pagos en efectivo a derivarse de su derecho como beneficiarios de un fideicomiso que incluye el 100% de ciertos activos libres de gravamen (“Fideicomiso de Control de Flujos y Reservas”) cuya cobranza o recursos provenientes de su monetización se utilizará para hacer distribuciones en favor de dichos acreedores comunes, así como el derecho a recibir hasta el 40% *pari passu* y *a pro-rata* de la cobranza que genere el Fideicomiso de Valores Residuales mencionado anteriormente, conforme a la previsto en el Convenio Concursal.

- Conforme a la cláusula 14 del Convenio Concursal los CEBURES emitidos en la BMV identificados con las claves de pizarra “UNIFIN 00122” y “UNIFIN 00422” fueron pagados en los mismos términos que los créditos comunes según se define en la cláusula 14B del Convenio Concursal y la inscripción ante el Registro Nacional

de Valores de dichos CEBURES fue cancelada derivado del Oficio No. 153/3724/2024 del 24 de septiembre de 2024 emitido por la Vicepresidenta de Supervisión Bursátil de la Dirección General de Emisoras de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

- Con fecha 26 de septiembre de 2025, y como un paso clave en el esquema de cierre del Concurso Mercantil, la Compañía formalizó un acuerdo con Banco Azteca y sus subsidiarias para la compensación de saldos recíprocos de acreedores y deudores equivalentes. Este acuerdo, sumado a las intensas gestiones de cobranza ejecutadas durante y posterior al Concurso Mercantil, ha resultado en una mejora sustancial del perfil financiero de la empresa en comparación con el tercer trimestre de 2024.

Nuevos Pronunciamientos Contables

Modificación a la NIIF 18, Presentación y revelación en los estados financieros.
Fecha efectiva: 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.

Modificación a la NIIF S1, Presentación información financiera relacionada con la sostenibilidad.
Fecha efectiva: 1 de enero de 2026.

La NIIF S1, incluye información financiera con la sostenibilidad riesgos y oportunidades que afecta la empresa.

Modificación a la NIIF S2, Riesgos y oportunidades derivadas del cambio climático.
Fecha efectiva: 1 de enero de 2026.

La NIIF S2, se enfoca específicamente en riesgos y oportunidades derivado del cambio climático.
Fecha efectiva: 1 de enero de 2026.

NIIF 7 – Instrumentos Financieros: Información a Revelar

Durante 2024, el IASB emitió modificaciones a la NIIF 7 “Instrumentos Financieros: Información a Revelar”, las cuales incorporan requerimientos adicionales de divulgación relacionados con instrumentos financieros que contienen características vinculadas a factores ambientales, sociales y de gobierno corporativo (ESG), así como aclaraciones sobre la información a revelar respecto de condiciones contractuales que pueden afectar los flujos de efectivo de dichos instrumentos. Asimismo, se incluyen precisiones en relación con ciertos conceptos utilizados en la determinación de valores razonables. Estas modificaciones serán efectivas para ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2026, permitiéndose su adopción anticipada. A la fecha, la Compañía no ha adoptado anticipadamente estas modificaciones y se encuentra evaluando los impactos que pudieran derivarse en sus estados financieros y revelaciones.

NIIF 9 – Instrumentos Financieros

Durante 2024, el IASB emitió modificaciones a la NIIF 9 “Instrumentos Financieros”, las cuales incluyen aclaraciones relevantes en la evaluación del criterio de “solo pagos de principal e intereses” (SPPI) para la clasificación de activos financieros, particularmente en instrumentos con características contingentes o vinculadas a factores ESG. Adicionalmente, se introducen disposiciones relacionadas con la baja de pasivos financieros liquidados mediante sistemas de pago electrónicos, así como mejoras en la aplicación de ciertos criterios de reconocimiento y medición. Estas modificaciones serán efectivas para ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2026, permitiéndose su adopción anticipada. A la fecha, la Compañía no ha adoptado anticipadamente estas modificaciones y se encuentra en proceso de evaluar los posibles impactos en su información financiera.

Asambleas Generales Ordinarias y Extraordinarias.

Durante el 2024, la Sociedad celebró diversas Asambleas Generales Ordinarias y cierta Asamblea General Extraordinaria, destacando aquella Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 29 de enero de 2024 (la "Asamblea Enero 2024"), la cual resolvió, sujeto a la condición suspensiva consistente en que ocurriera la Fecha de Efectividad del Convenio Concursal, es decir, la emisión de la sentencia dentro del proceso concursal aprobando el Convenio Concursal, misma que fue publicada el 29 de enero del 2024, por lo que la fecha de efectividad se cumplió el 30 de enero del 2024, entre otros asuntos, y con la finalidad de poder implementar el Convenio Concursal aprobado por la Juez del procedimiento concursal, los siguientes acuerdos:

- Aprobar el monto final del financiamiento de salida del procedimiento concursal a ser otorgado por Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo, y Nacional Financiera, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo, conforme a los términos y condiciones previstos en el Convenio Concursal en, $4,651,722,064.00 M.N. (cuatro mil seiscientos cincuenta y un millones setecientos veintidós mil sesenta y cuatro pesos 00/100, moneda nacional), integrado por un monto de hasta $4,451,722,064.00 M.N. (cuatro mil cuatrocientos cincuenta y un millones setecientos veintidós mil sesenta y cuatro pesos 00/100, moneda nacional) de una línea de crédito revolvente senior y una línea contingente de hasta $200,000,000.00 M.N. (doscientos millones de pesos 00/100, moneda nacional), mismo que estará garantizado según lo previsto en el Convenio Concursal.

- Llevar a cabo la cancelación de 35,542,023 (treinta y cinco millones quinientas cuarenta y dos mil veintitrés) acciones propias y, consecuentemente, disminuir el capital social de la Compañía, en su parte variable, en la cantidad de $111,068,821.00 M.N. (ciento once millones sesenta y ocho mil ochocientos veintiún pesos 00/100, moneda nacional), en el entendido que, la disminución de la parte variable del capital social de la Compañía no implica reembolso a los accionistas ni liberación concedida a éstos de exhibiciones no realizadas, por tratarse de la cancelación de acciones adquiridas por la Compañía en términos del artículo 56 de la Ley del Mercado de Valores.

- El monto total de los pasivos a cargo de la Compañía y en favor de ciertos de los acreedores reconocidos titulares de créditos reconocidos con grado de común en las Sentencias de Reconocimiento, Graduación y Prelación de Créditos dictadas como parte del procedimiento concursal de la Compañía y sus subsidiarias en concurso, es decir, la cantidad de $45,679,679,053.00 M.N. (cuarenta y cinco mil seiscientos setenta y nueve millones seiscientos setenta y nueve mil cincuenta y tres pesos 00/100, moneda nacional), mismo que fue capitalizado de conformidad con lo expresamente establecido en el Convenio Concursal, en virtud de lo cual se hizo constar que el aumento de capital social de la Compañía y la correspondiente emisión de 3,598,063,816 (tres mil quinientas noventa y ocho millones sesenta y tres mil ochocientas dieciséis) acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, de la Serie "A", mismas que la Compañía puso a disposición para su entrega a los acreedores reconocidos bajo el grado de común en la correspondiente sentencia de reconocimiento (o sus cesionarios o causahabientes) a través del Fideicomiso de Administración CIB/4195 a ser celebrado entre la Compañía y CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su calidad de fiduciario y que serviría como mecanismo de entrega de las acciones (vía las casas de bolsa correspondientes), de conformidad con lo previsto en el convenio concursal.

- Asimismo, se hizo constar que cualquier ajuste a créditos reconocidos en la sentencia de reconocimiento respecto a cualquier acreedor reconocido bajo el grado de común en la sentencia de reconocimiento (salvo el Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo, y Nacional Financiera, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo) derivado de cualquier apelación presentada contra la sentencia de reconocimiento de la Compañía, será considerado para ser pagado, en su caso, en efectivo, a través del Fideicomiso de Control de Flujos y Reservas que se constituyó para tales efectos de conformidad con lo previsto en el Convenio Concursal. Por ello, se resolvió que el monto de acciones emitidas en virtud de las resoluciones de la Asamblea Enero 2024 no podrá ni deberá ser modificado o ajustado por motivo alguno.

- Llevar a cabo la emisión de 224,878,989 (doscientas veinticuatro millones ochocientas setenta y ocho mil novecientas noventa y ocho) acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, de la Serie "A", libres de pago y sin que sea necesario aumentar el capital social de la Compañía (en virtud de que las acciones de la Compañía no tienen expresión de valor nominal), las cuales se considerarán suscritas y pagadas por el entonces accionista mayoritario de la Compañía a través de los vehículos correspondientes de su elección, como compensación en la fecha en que efectivamente contribuya con las garantías en favor de Nacional Financiera, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo, de conformidad con lo señalado en la Cláusula 17.01, inciso (a), en relación con la Cláusula 13, sección (B), inciso (h),

del Convenio Concursal. Cabe mencionar que la suscripción y pago de dichas acciones aún no sucede pues aún no se cumplen con las condiciones impuestas a dicho otrora accionista mayoritario; sin embargo, las acciones están etiquetadas para su suscripción y pago una vez que las condiciones impuestas a dicho otrora accionista mayoritario cumplan con las condiciones impuestas.

- Llevar a cabo la emisión de 224,878,989 (doscientas veinticuatro millones ochocientas setenta y ocho mil novecientas noventa y ocho) acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, de la Serie "A", libres de pago y sin que sea necesario aumentar el capital social de la Compañía (en virtud de que las acciones de la Compañía no tienen expresión de valor nominal), las cuales serán destinadas para la implementación del Plan de Incentivos de la Compañía pero que fueron consideradas como completamente suscritas y pagadas por el Fideicomiso de Administración número F-2405, constituido con Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero en su carácter de fiduciario o, en su caso, por cualquier otro fideicomiso de administración o vehículo de cualquier naturaleza constituido para dichos efectos, para destinarse única y exclusivamente a la implementación futura del Plan de Incentivos en favor de directivos y funcionarios de la Compañía, de conformidad con los términos previstos en el Convenio Concursal y las resoluciones correspondientes a ser emitidas en el futuro por el Consejo de Administración y por el Comité de Evaluación y Compensación, según sea aplicable.

- Asimismo, inmediata y subsecuentemente posterior a la emisión de dichas acciones derivado del aumento de capital aprobado, la Asamblea Enero 2024 resolvió llevar a cabo una concentración (Split inverso) de acciones a efecto de que la totalidad de las acciones representativas del capital social de la Compañía emitidas con efectos a partir de la Fecha de Efectividad (según la misma se describió anteriormente), es decir, incluyendo aquellas emitidas a través de la Asamblea Enero 2024, fueran canjeadas por acciones representativas del capital social de la Compañía, a un factor de conversión de 1 (una) nueva acción por cada 10 (diez) acciones entonces existentes (en el entendido de que cualquier redondeo se realizará a la baja), implicando lo anterior la consecuente emisión de nuevos título macro representativo dichas acciones, con mismos derechos y características que las acciones que representen el capital social de la Compañía en la Fecha de Efectividad, las cuales han sido distribuidas entre los accionistas, libres de pago, al factor de conversión antes mencionado. Lo anterior, en el entendido de que, una vez se implementó el Split inverso, el capital fijo (en monto) previsto en el Artículo Sexto de los estatutos sociales de la Compañía en ningún momento sufrió o habrá sufrido afectación o disminución alguna y se llevó a cabo la reclasificación de acciones representativas del capital variable al capital mínimo fijo, de forma simultánea, a efecto de que las acciones representativas del capital social representativas del capital fijo, según lo previsto en dicho Artículo Sexto, fueron y continuarán siendo 320,000 (trescientas veinte mil) acciones ordinarias, nominativas, Serie "A", sin expresión de valor nominal, en virtud de lo cual no se requiere reforma alguna al Artículo Sexto de los estatutos sociales ni modificación o afectación alguna al capital fijo de la Compañía.

Durante el 2025, la Sociedad celebró el 28 de abril de 2025, cierta Asamblea General Ordinaria Anual, mediante la cual se resolvieron, principalmente, los siguientes asuntos: (i) aprobación de informes, y opinión, según resulte aplicable, del Director General de la Sociedad, del Consejo de Administración, del Comité de Auditoría y de Prácticas Societarias, de obligaciones fiscales a cargo de la Sociedad, correspondientes al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2024; (ii) la aprobación de estados financieros anuales auditados y consolidados correspondientes al ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2024; (iii) la aplicación de los resultados del ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2024; (iv) aprobación del informe sobre los procedimientos y montos utilizados relacionados con la adquisición y colocación de acciones propias, así como resolución del monto máximo de recursos a destinarse, de manera revolvente a la adquisición de acciones propias, en términos del artículo 56 fracción IV, de la Ley del Mercado de Valores; (v) la ratificación de los miembros del Consejo de Administración, Secretario y Prosecretario no miembros del Consejo de Administración, presidentes e integración de los siguientes comités que coadyuvan al Consejo de Administración en el ejercicio de sus funciones (a) Comité de Auditoría y de Prácticas Societarias; (b) Comité de Riesgos; (c) Comité de Evaluación y Compensación; y (d) Comité de Planeación, Finanzas, Designación y Gobierno Corporativos, así como la determinación de emolumentos correspondientes a los consejeros y miembros de dichos Comités.

Asamblea General Anual Ordinaria de Accionistas de Unifin Financiera, S.A.B. de C.V. (la "Sociedad"), celebrada el 28 de abril de 2025 (la "Asamblea").

Durante la Asamblea, se encontraron representadas 243,460,527 acciones, equivalentes al 54.1315% de las 449,757,977 acciones con derecho a voto representativas del capital social de la Social.

Dicha Asamblea resolvió los siguientes Puntos del Orden del Día de la siguiente manera:

Punto I. Presentación y aprobación de informes del ejercicio 2024

Se presentaron y aprobaron los siguientes documentos correspondientes al ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2024:

Resolución I.1: Informe del Director General Interino (Eugene Irwin Davis), acompañado del dictamen del auditor externo, aprobado por 167,540,425 acciones (75,920,102 abstenciones).

Resolución I.2: Opinión e Informe del Consejo de Administración (opinión sobre el informe del DG, informe de actividades y operaciones del Consejo), aprobado por 167,540,425 acciones y 75,920,102 abstenciones.

Resolución I.3: Estados financieros anuales consolidados auditados y dictaminados sin salvedad alguna, aprobados por 167,540,425 acciones, haciendo constar que se abstuvieron de votar 75,920,102 acciones.

Resolución I.4: Informe del Comité de Auditoría y de Prácticas Societarias, aprobado por 214,311,207 acciones, haciendo constar que se abstuvieron de votar 29,149,320 acciones.

Resolución I.5: Informe sobre el cumplimiento de obligaciones fiscales del ejercicio 2024, aprobado por 167,540,425 acciones, haciendo constar que se abstuvieron de votar 75,920,102 acciones.

Resolución I.6: Ratificación y pleno finiquito de todos los actos realizados por los miembros del Consejo de Administración, Secretario, Prosecretario, Comités y directivos relevantes durante el ejercicio 2024, liberándolos de cualquier responsabilidad derivada del ejercicio de sus cargos.

Punto II. Aplicación de resultados del ejercicio 2024
De los estados financieros aprobados, se hizo constar que la Sociedad registró una pérdida neta de $38,190,495,250.33 M.N. correspondiente al ejercicio 2024.

Resolución única: Se acordó mantener dicha pérdida en la cuenta de resultados de ejercicios anteriores pendientes de aplicar. Aprobado por 214,311,207 acciones (29,149,320 abstenciones).

Punto III. Adquisición de acciones propias
Se presentó el informe sobre procedimientos y montos utilizados para la adquisición y colocación de acciones propias durante 2024.

Resolución III.1: Aprobación del informe en términos de los artículos 56 de la LMV y 60 fracción III de las Disposiciones generales aplicables a emisoras. Aprobado por 209,458,257 acciones (4,852,950 votos en contra; 29,149,320 abstenciones).

Resolución III.2: Se tomó nota de que no se somete propuesta alguna para el monto de recompra de acciones durante 2025, quedando pendiente hasta que se reanude la cotización de las acciones de la Sociedad en la BMV.

Punto IV. Integración del Consejo de Administración y Comités
Se ratificaron los actuales miembros del Consejo de Administración designados desde la Asamblea del 22 de noviembre de 2024. Aprobado por 206,602,929 acciones (7,708,278 votos en contra; 29,149,320 abstenciones).

Resolución IV.1: Ratificación y aprobación de la gestión del Consejo durante el ejercicio 2024 y los meses de enero a marzo de 2025, con liberación de responsabilidad e indemnización a cargo de la Sociedad.

Resolución IV.2: El Consejo de Administración quedó integrado como sigue:

Miembro	***Cargo***

Eugene Irwin Davis	*Presidente- Relacionado*
Harvey L. Tepner	*Miembro Independiente*
Alexandre Zyngier	*Miembro Independiente*
Steve Hannan	*Miembro Independiente*
Steven J. Pully	*Miembro Independiente*
Rafael Cancino Sánchez	*Miembro Independiente*
Francisco Javier de la Calle Pardo	*Miembro Independiente*
Francisco Javier Valadez Zamora	*Miembro Independiente"*

Resolución IV.3: Ratificación de la calificación de independencia de los siete consejeros independientes, en cumplimiento del artículo 26 de la LMV.

Resolución IV.4: Ratificación de Héctor Hoyos Rodríguez como Secretario no miembro y de Cecilia Serrano Hernández-Romo como Prosecretario no miembro del Consejo.

Resolución IV.5: Ratificación de los Comités de la Sociedad con la siguiente integración:

i. Comité de Auditoría y de Practicas Societarias: Harvey L. Tepner (Presidente), Rafael Cancino Sánchez, Steven J. Pully, Stephen Hannan y Francisco Javier de la Calle Pardo.

ii. Comité de Comité de Riesgos: Steven J. Pully (Presidente), Stephen Hannan, Rafael Cancino Sánchez, Harvey L. Tepner y Francisco Javier Valadez Zamora,

iii. Comité de Evaluación y Compensación: Alexandre Zyngier (Presidente), Eugene Irwin Davis y Stephen Hannan.

iv. Comité de Planeación, Finanzas, Designación y Gobierno Corporativo: Eugene Irwin Davis (Presidente), Alexandre Zyngier y Rafael Cancino Sánchez, Harvey L. Tepner, Francisco Javier Valadez Zamora y Francisco Javier de la Calle Pardo."

Resolución IV.6: Toma de nota de las políticas y montos de emolumentos aprobados en la Asamblea del 22 de noviembre de 2024, conforme a lo resuelto por el Comité de Evaluación y Compensación (18 de septiembre de 2024) y el Consejo de Administración (19 de septiembre de 2024).

Punto V. Designación de delegados especiales

Resolución V.1: Se designaron como delegados especiales de la Asamblea, actuando conjunta o separadamente, a Cecilia Serrano Hernández-Romo, Héctor Hoyos Rodríguez y Jorge Eduardo Cano Licona, para protocolizar las resoluciones, inscribir el instrumento en el Registro Público de Comercio, expedir certificaciones y llevar a cabo todos los actos necesarios para la ejecución de los acuerdos adoptados. Aprobado por 214,328,854 acciones (29,131,673 abstenciones).

Oficinas Principales

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

Factores de riesgo:

Factores de riesgos

La presente sección expone los principales factores que podrían incidir materialmente en los negocios, la condición financiera, los resultados de operación y las perspectivas de crecimiento de UNIFIN FINANCIERA, S.A.B. DE C.V. ("Unifin" o la "Compañía"). Sin perjuicio de los riesgos descritos a continuación, el Consejo de Administración y la Alta Dirección de Unifin han implementado una robusta plataforma de gestión de riesgos que, a juicio de la Compañía, coloca a la organización en posición favorable para capitalizar las oportunidades que presenta el ciclo económico 2025–2027.[1]

[1] *Fuentes de referencia: Banco de México — Reporte de Estabilidad Financiera 2024; CNBV; INEGI; Secretaría de Economía; ASOFOM.*

1. Riesgos relacionados con el entorno macroeconómico y financiero.

Al momento de elaborar este Reporte, el conflicto armado entre Estados Unidos e Irán representa un factor de riesgo emergente para la economía global. De prolongarse, podría derivar en un alza sostenida en los precios de los energéticos —con impacto directo sobre los costos operativos del sector transporte y manufactura, segmentos relevantes en la cartera de Unifin— y en un repunte inflacionario que reduzca el margen de Banxico para continuar el ciclo de recortes de tasas. El FMI ya incorporó este riesgo en su revisión de perspectivas globales de abril 2026, ajustando a la baja su proyección de crecimiento mundial para el año.[2]

[2] Fondo Monetario Internacional, *World Economic Outlook*, abril 2026

1.1 Volatilidad del entorno económico y demanda de financiamiento

La economía mexicana ha transitado por un ciclo de moderación del crecimiento durante 2024 como consecuencia de la consolidación fiscal y los elevados niveles de tasas de referencia. El Banco de México inició un ciclo de relajamiento monetario que llevó la tasa objetivo hacia niveles del 7% al cierre de 2025 tras 12 recortes consecutivos, mientras que para el cierre de 2026 se esperan dos recortes adicionales hacia niveles del 6.5%., condición que mejora directamente el entorno para la originación de nuevos contratos de arrendamiento. En este contexto, Unifin se encuentra posicionada para capturar el incremento en la demanda de financiamiento que acompaña la fase expansiva del ciclo, gracias a su especialización en el segmento de la mediana empresa.

No obstante, una desaceleración económica prolongada o una recuperación más lenta de lo previsto podría reducir el ritmo de originación de nuevos contratos y presionar la capacidad de pago de los acreditados existentes, lo que se traduciría directamente en un menor margen financiero para la Compañía.[3]

[3] Banco de México, *Comunicados de política monetaria*, 2025; Banco de México, *Encuesta sobre las Expectativas de los Especialistas en Economía del Sector Privado*, 2026.

1.2 Riesgo de tipo de cambio y condiciones de financiamiento

La paridad peso-dólar puede experimentar episodios de volatilidad derivados de factores geopolíticos, renegociaciones comerciales y diferenciales de tasas de interés entre México y los Estados Unidos. La Compañía mantiene mecanismos de cobertura cambiaria para mitigar la exposición en su cartera. La gestión activa del riesgo cambiario es una prioridad operativa permanente dentro del marco integral de administración de riesgos de Unifin.

En la práctica, la mayor parte de los ingresos que Unifin cobra de sus clientes están denominadas en pesos, mientras que una parte de los activos que financia tiene componentes importados cuyos precios se mueven con el dólar. Cuando el peso se debilita, ese desfase puede presionar los márgenes: el costo del activo sube, pero la renta que cobra la Compañía no se ajusta de la misma forma ni al mismo ritmo.

Política comercial y aranceles: riesgo y oportunidad convergentes

La reconfiguración de la política comercial estadounidense genera cierta incertidumbre sobre los volúmenes de exportación de sectores clave. Sin embargo, esta misma dinámica es el motor fundamental del *nearshoring*, fenómeno que ha acelerado

la relocalización de cadenas productivas globales hacia México e impulsado una demanda extraordinaria de activos productivos precisamente el nicho central de negocio de Unifin. La capacidad de la Compañía para acompañar financieramente a empresas beneficiarias del *nearshoring* constituye, en términos netos, una ventaja competitiva de primer orden en el horizonte de mediano plazo.

Por otro lado, una escalada arancelaria sostenida o una negociación desfavorable del T-MEC podría mantener paralizada la inversión privada en los sectores manufacturero y logístico, que representan una parte relevante de la demanda de arrendamiento de activos productivos de Unifin.[1]

[1] Banco de México, *Informe Trimestral 2025* (incertidumbre y debilidad de inversión)

2. Riesgos propios del negocio y sectoriales

2.1 Riesgo regulatorio y supervisión de la CNBV

La Compañía opera bajo la supervisión y regulación de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) en su calidad de emisora de valores listada en la Bolsa Mexicana de Valores. Modificaciones al marco normativo vigente podrían incrementar los costos de cumplimiento. Unifin considera que la solidez de su estructura de gobierno corporativo le permite adaptarse eficientemente a cambios regulatorios, convirtiéndolos en diferenciador frente a competidores con menor madurez institucional.

2.2 Riesgo de crédito y calidad de cartera

El riesgo de crédito inherente al modelo de arrendamiento se gestiona a través de rigurosos procesos de originación, análisis sectorial y mecanismos de recuperación de activos. La estructura del arrendamiento, en la cual Unifin conserva la propiedad del activo, provee una capa adicional de mitigación frente al incumplimiento. La Compañía complementa esta estructura con herramientas analíticas y sistemas de alerta temprana que permiten identificar proactivamente deterioros en la cartera, manteniendo índices de morosidad dentro de rangos competitivos respecto al sector.

No obstante, un deterioro en la calidad crediticia de la cartera, particularmente en segmentos como manufactura o transporte altamente expuestos al ciclo económico, se reflejaría en mayores reservas por deterioro y en una compresión del margen bruto, como se ha observado en ejercicios anteriores.

2.3 Riesgo tecnológico, ciberseguridad y digitalización

El avance de la inteligencia artificial y la digitalización financiera expone a la industria a riesgos cibernéticos crecientes, reconocidos como amenaza sistémica por el Banco de México. Unifin ha implementado arquitectura de ciberseguridad de múltiples capas y protocolos de continuidad del negocio. La inversión en tecnología representa simultáneamente un vector de eficiencia operativa y un diferenciador en la experiencia del cliente.

Una interrupción en los sistemas de originación o en la plataforma de gestión de cartera podría afectar la continuidad operativa en un momento en que la Compañía está precisamente reconstituyendo su capacidad de originación, retrasando la recuperación del margen financiero.

2.4 Riesgos climáticos y criterios ESG como palanca estratégica

Los riesgos climáticos físicos y de transición representan una variable emergente que el Banco de México y la CNBV han comenzado a integrar en los marcos de supervisión prudencial. La Compañía reconoce los criterios ESG como palanca de competitividad, diferenciación de producto y acceso a fondeo sostenible. Unifin está posicionada para capitalizar la demanda creciente de arrendamiento vinculado a la transición energética de equipos fotovoltaicos, vehículos eléctricos, infraestructura de eficiencia como línea de crecimiento de alto potencial.

3. Riesgos relacionados con los valores de la compañía

3.1 Liquidez y comportamiento bursátil

Las acciones de UNIFIN FINANCIERA, S.A.B. DE C.V. se encuentran inscritas en el Registro Nacional de Valores y cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores. La Compañía mantiene su compromiso con la revelación oportuna y completa de información como pilar de confianza con la comunidad inversionista, y trabaja activamente en la consolidación de sus resultados operativos como base para la recuperación del valor bursátil en el mediano plazo.[1]

[1] *Nota regulatoria: Esta sección ha sido elaborada en cumplimiento de las Disposiciones de Carácter General aplicables a los Emisores de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, emitidas por la CNBV.*

Riesgos relacionados con el negocio de la Compañía.

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

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

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

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

Las expectativas de crecimiento económico de México, tanto por parte del gobierno como de organismos internacionales, pueden influir en la percepción de riesgo país por parte de las agencias calificadoras. En este sentido, el Fondo Monetario Internacional, así como otras instituciones multilaterales y analistas del sector privado, han ajustado recientemente a la baja sus proyecciones de crecimiento del Producto Interno Bruto (PIB) de México para 2025 y 2026, reflejando un entorno de desaceleración económica global, condiciones financieras más restrictivas y factores internos de menor dinamismo.

Acontecimientos en otros países que podrían afectar a la Compañía

La empresa podría experimentar impactos variables derivados de las condiciones económicas y del mercado en diferentes países, especialmente en este periodo caracterizado por la alta volatilidad en los mercados financieros y la incertidumbre a nivel global, especialmente ante una escalada del conflicto Irán-Estados Unidos.

Los sucesos desfavorables en la economía o en el mercado de valores de un país, especialmente en un mercado emergente, pueden repercutir de manera negativa en otras economías emergentes. Estos eventos pueden afectar perjudicialmente nuestro desempeño comercial, situación financiera y resultados.

Aunque las condiciones económicas internacionales pueden diferir significativamente de las condiciones en México, las reacciones de los inversionistas ante eventos en otros países podrían incidir de manera adversa en el precio de mercado de emisoras mexicanas, entre las que se incluyen las acciones emitidas por Unifin.

Influencia de las decisiones internas de la economía de Estados Unidos de América en los mercados mundiales.

Las decisiones internas de política económica de los Estados Unidos de América particularmente en materia monetaria, fiscal y comercial continúan ejerciendo una influencia determinante sobre los mercados financieros globales, dada la relevancia del dólar como principal moneda de reserva y del mercado estadounidense como eje de liquidez internacional. Ajustes en las tasas de interés por parte de la Reserva Federal de los Estados Unidos impactan directamente en los flujos de capital, el costo del financiamiento y la valuación de activos a nivel mundial, especialmente en economías emergentes. Este efecto se intensifica en contextos de tensión geopolítica, como el conflicto entre Estados Unidos, Irán e Israel, el cual ha generado episodios de volatilidad en los mercados energéticos y financieros, particularmente a través de presiones sobre los precios del petróleo y un aumento en la aversión global al riesgo. En este entorno, los inversionistas tienden a reconfigurar sus portafolios hacia activos considerados refugio, reforzando la transmisión de las condiciones financieras estadounidenses hacia otras economías.[1]

[1] *Fondo Monetario Internacional. World Economic Outlook, 2025.*
Banco de Pagos Internacionales. Annual Economic Report, 2025.
Reserva Federal de los Estados Unidos. Monetary Policy Report, 2025.
Agencia Internacional de Energía. Oil Market Report, 2025.

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

Las fluctuaciones en las tasas de interés en Estados Unidos ejercen un impacto significativamente en los mercados financieros globales, afectando tanto a los precios de los instrumentos de deuda y capital en la bolsa de valores de México como en otras partes del mundo. Los inversionistas ajustan sus decisiones de inversión en respuesta a las variaciones en el nivel de riesgo en Estados Unidos, dada la relación económica y política entre México y Estados Unidos. El presidente de los Estados Unidos anunció una política arancelaria que imponía tarifas a más de 100 países. Sin embargo, dada la relación bilateral y al respeto mutuo, México fue excluido de los aranceles recíprocos, aunque se mantienen tarifas específicas en sectores clave como el automotriz, acero y aluminio.

Adicionalmente, hay una creciente correlación entre las condiciones económicas en México y la situación económica y política en los Estados Unidos. Por lo tanto, cualquier cambio desfavorable en las políticas comerciales de Estados Unidos con respecto a México, o cualquier ajuste en la economía estadounidense, como un aumento en las tasas de interés o modificaciones en las políticas fiscal o monetaria, podría tener consecuencias negativas para la economía mexicana. Específicamente, las decisiones relacionadas con la política monetaria en los Estados Unidos y las posturas adoptadas por la administración estadounidense en asuntos de comercio e inmigración, especialmente hacia México, han provocado episodios de volatilidad en el tipo de cambio Peso/Dólar. La fortaleza o debilidad relativa del Dólar frente a otras monedas, incluyendo el Peso, también puede impactar la actividad económica en México, influyendo en los precios domésticos y la tasa de inflación.

Durante 2025, el Banco de México continuó y aceleró el ciclo de relajación monetaria iniciado en marzo de 2024, aplicando recortes de 50 puntos base en las primeras reuniones del año y de 25 puntos base en las siguientes, para cerrar el ejercicio con una tasa de referencia de 7.00% desde el nivel de 10.00% con que inició el año, acumulando doce recortes consecutivos desde el inicio del ciclo (Banxico, comunicado de política monetaria, diciembre 2025). Este entorno de tasas a la baja mejoró gradualmente las condiciones de acceso al crédito para las empresas y redujo el costo de fondeo en el mercado, aunque la inflación subyacente que cerró noviembre en 4.43% anual limitó el ritmo de los recortes y mantuvo cierta cautela en la política monetaria.

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

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

Nuestro otrora proceso de reestructura financiera bajo la Ley de Concursos Mercantiles puede resultar en una disminución del valor de nuestras acciones o que no tengan valor.

Aún y cuando la cotización de nuestra acción se encontró suspendida durante el ejercicio 2025, una vez levantada la suspensión a dicha cotización, el precio por acción podría ser volátil y el valor de las acciones en circulación, cuya cotización ha estado suspendida desde el ejercicio social 2022 e, inclusive, durante todo el ejercicio 2025, podría disminuir significativamente en el futuro. Por lo tanto, cualquier transacción sobre nuestras acciones, ya sea de manera privada, durante el tiempo que continue suspendida la cotización, o una vez que se levante dicha suspensión, es altamente especulativa e implica riesgos sustanciales para los compradores . Las futuras recuperaciones de nuestros accionistas dependerán de nuestra capacidad cumplir a cabalidad con las obligaciones de pago a todos nuestros acreedores reconocidos en términos del Convenio Concursal, así como la implementación del nuevo plan de negocios ajustado a lo previsto en el Convenio Concursal. Aunque en este momento no podemos saber el tratamiento que tendrá la acción bajo el futuro plan de negocios, creemos que es poco probable que los accionistas reciban distribuciones de dividendos o utilidades en el corto plazo, ya que se espera que durante los siguientes años la Compañía dedique todos sus esfuerzos al cumplimiento cabal de las obligaciones previstas en el Convenio Concursal para el pago de los acreedores reconocidos, según corresponda en términos de lo previsto en el Convenio Concursal.

Estamos sujetos a los riesgos e incertidumbres respecto a nuestro otrora proceso de reestructura financiera bajo el concurso mercantil.

Toda vez que la empresa concluyó durante el ejercicio fiscal 2024 de su proceso relacionado al concurso mercantil, nuestras operaciones continúan sujetas a los riesgos e incertidumbres asociados con este tipo de procesos. Estos riesgos incluyen, entre otros, a la capacidad para originar, aun cuando dentro del acuerdo de salida de Concurso Mercantil existe un financiamiento por parte de Nacional Financiera y Bancomext, pues la Compañía sigue sujeta en su futura originación a dicha fuente de fondeo. Estos riesgos e incertidumbres podrían afectar al negocio y nuestras operaciones de diversas formas. Por ejemplo, a pesar de que continuamos operando como negocio en marcha, la publicidad negativa de algunos medios asociados con nuestro otrora proceso de reestructura ha afectado negativamente algunas relaciones con proveedores, clientes y empleados. No podemos predecir o cuantificar el impacto final que dicho proceso pueda tener en nuestro negocio, situación financiera y resultados de operación.

El operar, o el no originar nueva cartera, durante un período prolongado en un proceso de reestructura impactó y dañó nuestro negocio.

Durante el período prolongado bajo el proceso de reestructura del Concurso Mercantil no fue posible la operación, lo que trajo por consecuencia un efecto material adverso en nuestro negocio, situación financiera, resultados de operación y liquidez, ya que se destinaron recursos para cubrir todos los gastos asociados (principalmente asesoría legal y financiera) con la administración de este tipo de procesos. La Compañía, una vez que salió de dicho proceso de reestructura, ha dedicado sus esfuerzos en reactivar las originaciones e implementar su nuevo plan de negocios. La incertidumbre de la reactivación de operaciones puede impactar y dañar nuestro negocio a futuro.

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

Los mercados financieros mundiales siguen siendo inciertos y es difícil predecir durante cuánto tiempo los efectos del estrés financiero global de los últimos años persistirá y el impacto que tendrá en la economía global. Nuestros resultados futuros pueden verse afectados por la incertidumbre causada por una recesión económica, volatilidad o deterioro en los mercados de capital y de deuda, inflación, deflación u otras condiciones económicas adversas que puedan afectar negativamente a nosotros o las partes con las que hacemos negocios, lo que resulta en una reducción en el gasto de nuestros clientes y un mayor riesgo de impago o incapacidad para cumplir con sus obligaciones hacia nosotros.

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

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

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

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

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

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

El deterioro de otras instituciones financieras puede afectar negativamente la negociación y aceptación del proceso de reestructura de la Emisora.

Unifin enfrenta competencia de arrendadoras y entidades financieras independientes e instituciones de crédito y sus filiales en cada una de sus líneas de negocio. La Emisora estima que la competencia aumentará en la medida en que expanda sus operaciones en México.

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

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

La incapacidad de la Compañía de mantener un control efectivo sobre la mayor exposición al riesgo neto en la cartera o adecuadas estimaciones de deterioro de cuentas y documentos por cobrar para cubrir pérdidas reales puede afectar la situación financiera de la Compañía.

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

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

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

La aplicación de la NIIF 9 requiere que la Compañía estime de manera prospectiva las pérdidas crediticias esperadas de su cartera con base en supuestos sobre el comportamiento de pago de sus clientes, condiciones económicas y otros factores de mercado. En caso de que dichos supuestos no reflejen adecuadamente el deterioro real de la cartera o se presenten contingencias derivadas de un deterioro más acelerado en la capacidad de pago de los acreditados, las reservas constituidas podrían resultar insuficientes para absorber las pérdidas efectivamente incurridas. Esta situación podría obligar a la Compañía a reconocer provisiones adicionales que impacten de manera adversa su posición financiera, liquidez y capacidad para cubrir oportunamente sus pasivos y demás obligaciones financieras.

Aumento considerable en el riesgo de crédito

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

La metodología de deterioro aplicada depende de si ha habido un incremento considerable en el riesgo de crédito. Una vez que la Compañía ha clasificado sus activos financieros conforme al riesgo de crédito, estos se evalúan de manera individual o colectiva para identificar señales de deterioro y así reconocer la estimación de deterioro de cuentas y documentos por cobrar por deterioro derivadas del riesgo de crédito.
Al determinar si el riesgo de crédito de un instrumento financiero ha aumentado de forma significativa desde su reconocimiento inicial, la Compañía considera información razonable y sustentable que sea relevante y esté disponible sin mayor costo o esfuerzo, incluyendo la información cuantitativa y cualitativa. Como apoyo adicional, la Compañía supone que un aumento considerable en el riesgo de crédito ocurre a más tardar cuando un activo presenta un incumplimiento de pago de más de 30 días.

El Financiamiento de Salida celebrado con Nacional Financiera y Bancomext impone obligaciones y restricciones operativas y financieras a la Emisora, cuyo incumplimiento podría detonar eventos de incumplimiento cruzado y la exigibilidad anticipada de otras obligaciones.

El 13 de septiembre de 2024, en cumplimiento con lo previsto en el Convenio Concursal, la Emisora celebró un contrato de crédito senior con Nacional Financiera y Bancomext (el “Financiamiento de Salida”). Dicho contrato establece diversas obligaciones de hacer y no hacer que pudieran limitar la flexibilidad operativa y financiera de la Compañía, incluyendo el cumplimiento de ciertos indicadores relacionados con la calidad de la cartera, tales como índices de morosidad y niveles de riesgo neto. La capacidad de la Emisora para cumplir con dichos indicadores podría verse afectada por factores fuera de su control. Asimismo, los términos de este financiamiento, así como los de posibles financiamientos futuros, podrían imponer restricciones adicionales a la operación del negocio.

El Financiamiento de Salida y otros contratos de deuda vigentes establecen restricciones que limitan la capacidad de la Compañía para llevar a cabo ciertas actividades, incluyendo, entre otras, la contratación de deuda adicional, el otorgamiento de garantías sobre sus activos, el pago de dividendos, la realización de inversiones, la reducción de capital social, la fusión o la venta total o parcial de activos y la ocurrencia de eventos de cambio de control. Estas restricciones podrían limitar la capacidad de la Compañía para planear o responder a cambios en las condiciones del mercado, así como restringir la ejecución de sus planes de negocio, lo que podría afectar adversamente su capacidad para financiar sus operaciones, realizar inversiones estratégicas o participar en otras oportunidades comerciales.

Adicionalmente, la Compañía podría contratar financiamientos sujetos a disposiciones de incumplimiento cruzado, por lo que el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones previstas en sus contratos de crédito vigentes, o la imposibilidad de cumplir con las obligaciones de hacer y no hacer contenidas en los mismos, podría derivar en un incumplimiento bajo otros instrumentos de deuda. En caso de presentarse un evento de incumplimiento, los acreedores podrían declarar el vencimiento anticipado de las obligaciones correspondientes, exigiendo el pago inmediato del principal, intereses devengados y demás accesorios. Si la Compañía no contara con los recursos suficientes para hacer frente a dichas obligaciones, los acreedores podrían ejercer sus derechos conforme a los contratos respectivos, sin que la Emisora pueda asegurar que sus activos sean suficientes para cubrir la totalidad de sus pasivos.

A la fecha del presente reporte, la Compañía ha realizado cuatro disposiciones bajo el Financiamiento de Salida, siendo la más reciente el 16 de diciembre de 2025. Al 31 de diciembre de 2025, los préstamos bancarios ascendieron a $5,335.42, incluyendo $81 correspondientes a desembolsos efectuados durante el ejercicio. En comparación con el saldo registrado al cuarto trimestre de 2024, por $5,553.46, se observa una disminución de 3.93%, derivada principalmente del pago de principal neto de los desembolsos realizados, en cumplimiento con los términos del contrato de crédito.

El nivel de endeudamiento de la Compañía podría tener consecuencias relevantes, incluyendo: (i) un incremento en su vulnerabilidad ante condiciones económicas, competitivas o sectoriales adversas; (ii) posibles dificultades para cumplir con sus obligaciones financieras; (iii) limitaciones para refinanciar su deuda, incluyendo aumentos en los costos de financiamiento; (iv) restricciones para obtener recursos adicionales destinados a capital de trabajo, inversiones o crecimiento; (v) una mayor proporción de flujo de efectivo destinada al servicio de la deuda, reduciendo la disponibilidad de recursos para otros fines; (vi) exposición a incrementos en tasas de interés en financiamientos a tasa variable; (vii) limitaciones para llevar a cabo adquisiciones estratégicas o la necesidad de realizar desinversiones; (viii) menor flexibilidad para responder a cambios en el entorno de negocio; (ix) la imposición de restricciones operativas y financieras adicionales; (x) limitaciones para realizar operaciones de cobertura; y (xi) una posible desventaja competitiva frente a otros participantes del mercado.

En caso de que la Emisora no cumpla con las obligaciones establecidas en sus contratos de crédito y no obtenga las dispensas o modificaciones correspondientes, la deuda podría acelerarse conforme a los términos contractuales aplicables. La materialización de dichos eventos podría tener un efecto adverso significativo en el negocio, la situación financiera y los resultados de operación de la Compañía.

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

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

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

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

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

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

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

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

México ha tenido, y se espera que continúe teniendo, altas tasas de interés en comparación con los Estados Unidos. Un aumento sostenido en las tasas de interés también aumentará los costos de financiamiento de la Compañía y puede reducir la demanda de financiamiento. El aumento de las tasas de interés obligaría a la Compañía a rebalancear su cartera de activos y sus pasivos con el objeto de minimizar el riesgo de posibles desajustes y mantener la rentabilidad de la Compañía. Adicionalmente, el aumento de los niveles de las tasas de interés puede afectar negativamente a la economía mexicana y la situación financiera y capacidad de pago de los clientes de la Compañía, lo que a su vez podría causar un deterioro en la calidad de sus cuentas y documentos por cobrar.

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

Inflación y tasas de interés

Al cierre de 2025, la inflación general anual en México se ubicó en aproximadamente 4.2%, por debajo del nivel observado en 2024, que fue de 4.66%. No obstante, la inflación se mantuvo por encima del objetivo del Banco de México de 3% ± 1 punto porcentual al 2023.

Con los índices generales de consumo reportando hacia la baja, Banxico redujo la tasa de interés de referencia en 25 puntos base, terminando en 7%al cierre de diciembre de 2025.Al 31 de diciembre de 2025, el tipo de cambio se situó en $17.95.

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

El negocio de la Emisora depende en gran medida de su capacidad para recopilar oportunamente y procesar una gran cantidad de información relacionada con su base de clientes existente, incluyendo el procesamiento de operaciones cuya complejidad podría aumentar en la medida en que crezca el negocio de la Compañía. El correcto funcionamiento de los sistemas de control financiero, contabilidad y otros sistemas de recopilación y procesamiento de datos es fundamental para la operación del negocio de la Compañía y para su capacidad para competir de forma efectiva. La falla total o parcial de cualquiera de estos sistemas principales o el manejo inadecuado de los datos almacenados en los mismos podría afectar sustancial y adversamente el proceso de toma de decisiones, la gestión de riesgos y sistemas de control interno de la Compañía, así como su capacidad para responder de manera oportuna a las cambiantes condiciones del mercado. Dichas fallas podrían ser causadas por, entre otras cosas, errores de software, ataques de virus informáticos o errores de conversión debido a la actualización del sistema. Cualquier violación a la seguridad de los sistemas de información tecnológica causada por el acceso no autorizado a los mismos, por errores intencionales o pérdida o corrupción de datos, software, hardware u otro tipo de equipo informático, podría tener un efecto significativo adverso en el negocio, situación financiera y resultados de operación de la Compañía. Adicionalmente, la Compañía podría experimentar dificultades en la mejora, desarrollo y expansión de sus sistemas de tecnología de la información, de forma oportuna, lo que podría impedir satisfacer las necesidades derivadas del crecimiento de su base de clientes. Los planes de recuperación de datos y sistemas en caso de desastre también pueden ser insuficiente para cubrir todas las eventualidades, y las coberturas o seguros que Unifin pueda tener pueden estar sujetas a limitaciones que las vuelvan inadecuadas o que impidan compensar a la Compañía en su totalidad por las pérdidas derivadas de una interrupción importante u otros daños a sus sistemas. Si la Compañía no puede mantener un sistema eficaz de recopilación y administración de datos, o si no puede actualizar dicho sistema, según sea necesario para cumplir con las cambiantes circunstancias de su negocio, sus operaciones, situación financiera y resultados de operación podrían verse afectados negativamente.[1]

[1]Banco de México, *Comunicados de política monetaria*, 2025–2026.

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

Unifin, al igual que todas las instituciones financieras no bancarias, está expuesta a diversos tipos de riesgos operativos, tecnológicos y legales, incluyendo el riesgo de fraude por parte de sus empleados, directivos y terceros, inadecuado registro de las transacciones, fallas de equipos y errores de empleados, entre otros. Por lo anterior, UNIFIN mantiene un sistema de control de sus operaciones para mitigar posibles impactos ante la materialización de los riesgos que puedan tener un impacto material adverso en su negocio, situación financiera y resultados de operación.

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

La preparación de estados financieros consolidados bajo las NIIF requiere que la administración realice juicios y estimaciones que afectan las cifras contenidas en los estados financieros consolidados y las notas a los mismos. A partir del 1 de enero de 2019 la Compañía adoptó las NIIF para la preparación de sus estados financieros consolidados, los diversos juicios y estimaciones que la Compañía considera razonables, a la fecha de reporte de los estados financieros consolidados, (según se indica en la Nota 2 de los Estados Financieros consolidados), podrían variar si las circunstancias bajo las cuales se realizaron dichas suposiciones llegaran a cambiar.

Por su parte, las NIIF pueden ser modificadas y, en su caso, nuevas disposiciones pueden ser emitidas en el futuro. La aplicación inicial de nuevas políticas o los cambios a las políticas existentes podría tener un impacto significativo en nuestros procesos internos, resultados de operación, situación financiera o nuestra capacidad para cumplir con nuestras obligaciones contractuales. También es posible que la información financiera preparada bajo cualquier nuevo criterio contable aplicable

bajo las NIIF (o sus modificaciones correspondientes) no sea fácilmente comparable con la información financiera presentada respecto de periodos anteriores. Por ejemplo, la implementación de la NIIF 16, *Arrendamientos,* ha tenido un impacto significativo en la forma en que la Compañía reporta sus ingresos por arrendamiento. Sugerimos consultar con sus asesores en relación con cualquier cambio potencial a las NIIF y la forma en que dichos cambios pueden impactar nuestra información financiera.

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

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

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

Las operaciones de la Emisora y su crecimiento dependen en gran medida del esfuerzo, las relaciones, la reputación y experiencia de los miembros de su Consejo de Administración, directivos relevantes y demás personal clave. La pérdida de cualquiera de dichas personas, así como la incapacidad de la Compañía para contratar y retener a personal altamente calificado para reemplazarlos, podría tener un efecto material adverso en su negocio, situación financiera y resultados de operación. Además, de acuerdo con sus planes de expansión, el éxito futuro de la Compañía depende también de su capacidad continua para identificar, contratar, capacitar y retener personal calificado en las áreas comerciales, operativas, crédito, finanzas, tesorería, sistemas, cobranza y administración de personal. La competencia que existe en el mercado por atraer a dicho personal calificado es intensa y la Compañía podría no ser capaz de contratar, integrar o retener a personal calificado con el nivel de experiencia o de compensación necesaria para mantener su calidad en la prestación de sus servicios y reputación o para mantener o expandir sus operaciones.

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

El negocio de la Compañía depende en parte de ciertas relaciones estratégicas con terceros. El negocio, los resultados de las operaciones y la situación financiera de la Compañía podrían verse afectados de manera adversa por la pérdida de cualquiera de dichas asociaciones estratégicas y la sustitución de cualquier relación estratégica podría tomar un tiempo considerable y tener resultados inciertos en su negocio.

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

Los sistemas de control interno, estrategias de cobertura, políticas y otros procesos operativos de administración de la Emisora podrían no ser eficaces para mitigar su exposición al riesgo en todos los entornos de mercado o en contra de todo tipo de riesgos, incluyendo los que no son identificados o los imprevistos. Algunos métodos sugeridos de la gestión de riesgos se basan en el comportamiento histórico del mercado o eventos pasados, ante este enfoque pudiera haber eventos inexactos en cuanto a la estimación de riesgos futuros, los cuales podrían ser significativamente mayores a los mostrados por patrones históricos. Otras corrientes o metodologías de riesgo establecen una evaluación de información relativa a los mercados, clientes u otros asuntos, por lo que esta información podría ser inexacta, incompleta, no estar actualizada o no estar debidamente evaluada. La gestión del riesgo operacional, legal o regulatorio en general requiere, entre otras cosas, de políticas y procedimientos que registren adecuadamente y verifiquen un gran número de transacciones y eventos.

Las políticas y procedimientos implementados por la Emisora son modificadas o actualizadas ante cambios regulatorios resultantes de hallazgos identificados de auditorías internas o externas, así como mejoras en la evaluación del sistema de control interno o conforme a los procesos establecidos en las políticas internas de la Emisora.

Cualquier falla en los procedimientos de gestión de riesgo de la Compañía o cualquier estimación inadecuada de los riesgos aplicables, podría tener un efecto significativo adverso en su negocio, situación financiera y resultados de operación de la Compañía.

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

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

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

Los controles y procedimientos establecidos en el Sistema de Control Interno son preparados con debida diligencia profesional y con base en mejores prácticas de control; sin embargo, existe la posibilidad inherente de falla o en su caso que no se cumpla el control interno o regulaciones relativas a dichos controles y procedimientos, con lo cual, podría generarse un efecto adverso en el negocio, condición financiera y resultados de operación de la Compañía.

Una cobertura mediática desfavorable podría afectar negativamente nuestro negocio

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

La Compañía podría enfrentar dificultades para el desarrollo de sus planes de crecimiento y diversificación.

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

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

La Compañía, como una entidad financiera no bancaria que lleva a cabo actividades de publicidad y mercadotecnia, podría estar sujeta a sanciones por competencia desleal en caso de que su publicidad incluya información incorrecta o incompleta, o si dicha publicidad se considera engañosa. Además, puede estar sujeta a sanciones derivadas del envío de información y

publicidad de sus productos o servicios a los clientes que hayan solicitado expresamente no recibir este tipo de publicidad. Tales eventos podrían afectar adversamente su negocio, situación financiera y resultados de operación. Cabe mencionar que la Emisora vigila que la difusión de información con fines de promoción, comercialización o publicidad sobre valores, dirigida al público en general, se apegue a lo autorizado por la Comisión y conforme a lo establecido por la Ley del Mercado de Valores.

Adicionalmente, la publicidad realizada respecto a la promoción de productos o servicios ofrecidos a los prospectos y clientes de la Emisora y/o sus subsidiarias es generada buscando que la información no sea engañosa, debiendo ser veraz y comprobable de acuerdo con las condiciones establecidas por PROFECO y CONDUSEF.

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

La Emisora y/o sus subsidiarias se encuentran obligadas a cumplir con la regulación aplicable en materia de prevención de lavado de dinero y financiamiento al terrorismo (PLD/FT), incluyendo, entre otras, la **Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita**, así como las disposiciones de carácter general emitidas por la **Comisión Nacional Bancaria y de Valores** y demás autoridades competentes. Dicho marco normativo exige, entre otros aspectos, la adopción e implementación de políticas y procedimientos de identificación y conocimiento del cliente (*KYC*), debida diligencia, monitoreo transaccional, así como la elaboración y presentación de reportes de operaciones inusuales, internas preocupantes y relevantes ante las autoridades correspondientes.

En los últimos años, la regulación en esta materia se ha vuelto progresivamente más compleja, estricta y dinámica, lo que implica la necesidad de contar con sistemas tecnológicos robustos, controles internos eficaces y personal especializado para asegurar su adecuado cumplimiento. Asimismo, las actividades de la Emisora y/o sus subsidiarias están sujetas a procesos de supervisión, inspección y, en su caso, sanción por parte de las autoridades regulatorias.

Si bien la Emisora ha implementado políticas, procedimientos y controles internos orientados a prevenir y detectar este tipo de conductas, no puede garantizar que dichos mecanismos sean suficientes para evitar en su totalidad la utilización indebida de sus productos, servicios, infraestructura o canales por parte de terceros con fines ilícitos. Cualquier falla, deficiencia o incumplimiento en esta materia podría dar lugar a la imposición de sanciones administrativas, multas, restricciones operativas, revocación de autorizaciones, así como a daños reputacionales significativos, lo que podría afectar adversamente el negocio, la situación financiera y los resultados de operación de la Emisora.

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

Las operaciones de la Compañía están sujetas a diversas disposiciones legales regulatorias aplicables a las operaciones de crédito en general. Cualquier incumplimiento de dichas disposiciones o la incapacidad la Compañía para adaptarse oportunamente a modificaciones a las disposiciones legales aplicables, podrían resultar en la imposición de sanciones, multas o medidas correctivas por parte de las autoridades competentes.

Lo anterior podría generar costos adicionales significativos, afectar la continuidad de las operaciones o la ejecución de proyectos y planes de negocio, y, en consecuencia, tener un efecto adverso relevante en la situación financiera, los resultados de operación y los flujos de efectivo de la Compañía.

Asimismo, la Compañía no puede predecir el impacto que la emisión de nuevas leyes y reglamentos o cambios en su interpretación pudiera tener sobre sus operaciones, o situación financiera o resultados.

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

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

Riesgos relacionados con el control de Unifin.

Actualmente no existe accionista alguno que ejerza control sobre la Emisora.

Como resultado del Convenio Concursal y una vez ocurrida la Fecha de Cierre, el capital social de la Compañía quedó actualizado conforme a lo aprobado por la Asamblea General de Accionistas celebrada el 29 de enero de 2024. En consecuencia, los anteriores acreedores reconocidos se convirtieron en accionistas, sin que exista un grupo de control definido, debido a la dispersión de las tenencias accionarias. No obstante, los accionistas que, en lo individual o en conjunto, alcancen las mayorías requeridas conforme a los estatutos sociales podrán determinar el sentido de las resoluciones en las Asambleas de Accionistas.

Dichos accionistas estarán facultados para decidir sobre asuntos que requieren aprobación mayoritaria, incluyendo la designación del Consejo de Administración y principales funcionarios, la venta de activos, la contratación de deuda y otorgamiento de garantías (salvo en casos de conflicto de interés), la realización de inversiones, la distribución de dividendos y otras decisiones estratégicas. En este contexto, podrían presentarse diferencias entre los intereses de dichos accionistas y los del resto; sin embargo, estas derivan del principio de mayoría previsto en la legislación aplicable.

A la fecha del presente Reporte Anual, la Compañía no ha celebrado acuerdos ni tiene conocimiento de negociaciones en curso relacionadas con una reestructura corporativa sustancial o alianzas estratégicas; no obstante, no puede asegurarse que dichas operaciones no ocurran en el futuro, lo que podría afectar su situación financiera.

Riesgos relacionados con México.

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

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

Todas las acciones legislativas o reglamentarias y los cambios necesarios en la operación del negocio de la Emisora como consecuencia de los mismos, podrían resultar en una pérdida de ingresos, limitar su capacidad para perseguir ciertas oportunidades de negocio, aumentar el nivel de reservas, afectar sus requerimientos de capitalización, afectar el valor de sus

activos, obligarla a aumentar sus precios reduciendo así la demanda de sus productos, imponerle costos adicionales, requerir que los modelos de contratos de la Compañía incluyan o excluyan ciertas disposiciones o afectar adversamente sus negocios. Los cambios en las regulaciones también pueden causar que la Compañía se enfrente a un aumento en el costo de cumplimiento de estas y limitar su capacidad para perseguir ciertas oportunidades de negocio y ofrecer ciertos productos y servicios.

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

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

Las condiciones políticas, económicas y sociales en México podrían afectar material y adversamente la economía mexicana, la situación política y, a su vez, nuestras operaciones. Las circunstancias políticas en México pueden afectar significativamente las políticas económicas mexicanas que podrían tener un efecto en nuestras operaciones. La presidenta de México, Sra. Claudia Sheinbaum Pardo, ocupa su cargo desde el 1 de octubre de 2024, y los funcionarios públicos designados de Morena, actuando dentro de sus cargos correspondientes, tienen la capacidad de dirigir las políticas de la administración pública y de presentar y aprobar las modificaciones reglamentarias que emita el Poder Ejecutivo, que puedan afectar negativamente condiciones económicas, políticas y sociales en México. Además, como resultado de la mayoría en ambas cámaras del Congreso mexicano obtenido por Morena, la actual Presidenta, Claudia Sheinbaum Pardo, tiene un poder considerable para aprobar nuevas leyes, enmendar leyes vigentes y determinar políticas y acciones gubernamentales que se relacionen con la economía mexicana y, en consecuencia, afectar las operaciones y el desempeño financiero de los negocios en México, como nuestra empresa.

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

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

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

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

Históricamente, México ha registrado episodios de inflación elevada y podría enfrentar presiones inflacionarias en el futuro. La inflación en el país ha estado asociada, en distintos periodos, con incrementos en las tasas de interés, depreciación del tipo de cambio y, en ciertos casos, con la implementación de medidas gubernamentales para contener sus efectos.

De acuerdo con el INEGI y el Banco de México, la inflación anual, medida a través de la variación del Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC), se ubicó en aproximadamente 4.7% en 2023 y 4.2% en 2024. Para 2025, las expectativas de mercado y estimaciones de analistas sugieren que la inflación podría situarse en un rango cercano al objetivo del banco central, alrededor de 3.5% a 4.0%, sujeta a la evolución de factores internos y externos, incluyendo condiciones de demanda, choques en precios de energéticos y alimentos, así como la postura de política monetaria.

En caso de que México experimente nuevamente niveles elevados de inflación, como ha ocurrido en el pasado, estos podrían traducirse en mayores costos de financiamiento, presiones sobre el poder adquisitivo y menor dinamismo económico, lo que podría afectar adversamente las operaciones y el desempeño financiero de la Compañía.

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

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

El Peso mexicano puede estar sujeto a fluctuaciones significativas frente al Dólar en el futuro. Durante 2025, el tipo de cambio ha mostrado episodios de volatilidad, reflejando un entorno de mayor incertidumbre global, ajustes en las expectativas de política monetaria en economías avanzadas y una moderación en los flujos de capital hacia mercados emergentes. Si bien el Peso ha mantenido relativa resiliencia en comparación con otras monedas, continúa expuesto a factores externos e internos que pueden generar depreciaciones abruptas.

La mayor parte de los ingresos de la Emisora se denominan en Pesos, mientras que una porción de su financiamiento puede estar denominada en moneda extranjera. En este contexto, una depreciación del Peso frente al Dólar podría incrementar el costo del financiamiento denominado en moneda extranjera, en la medida en que dichas obligaciones no se encuentren cubiertas mediante instrumentos financieros derivados. Asimismo, una depreciación significativa podría generar disrupciones en los mercados cambiarios y afectar la liquidez en los mercados internacionales de divisas, lo que podría limitar la capacidad de la Emisora para convertir Pesos a Dólares u otras monedas, a fin de cumplir oportunamente con el pago de intereses y principal de su deuda denominada en moneda extranjera.

Actualmente, el tipo de cambio Peso-Dólar se determina bajo un régimen de libre flotación, conforme a la política monetaria implementada por el Banco de México. No obstante, la Compañía no puede garantizar la permanencia de dicho régimen ni la continuidad de la política monetaria actual. Cualquier modificación en la conducción de la política monetaria, en el régimen cambiario o en las condiciones de mercado —incluyendo factores como cambios en las tasas de interés internacionales, tensiones geopolíticas o episodios de aversión al riesgo— podría afectar el tipo de cambio y tener un impacto significativo, positivo o negativo, en el negocio, la situación financiera y los resultados de operación de la Emisora.

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

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

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

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

Riesgos relacionados con las Acciones

Actual suspensión de la cotización de las acciones de la Compañía en la Bolsa Mexicana de Valores.

Como empresa cuyas acciones se encuentran listadas en la BMV, la Compañía será sujeta a diversos requisitos, entre ellos, los de entrega de información periódica de y el mantenimiento de ciertos requisitos mínimos de bursatilidad a fin de mantener dicho listado en el mercado bursátil.

Conforme a lo señalado en la sección Acontecimientos Recientes de este Reporte Anual, de conformidad con lo previsto por el artículo 248, fracción I de la Ley del Mercado de Valores y por la disposición 10.015.01 del Reglamento Interior de la BMV, la BMV suspendió a partir del 28 de noviembre de 2022 y hasta la fecha del presente Reporte Anual, la cotización de los valores representativos del capital social de la Compañía, identificados con la clave de cotización UNIFIN, Serie “A”. En términos de lo previsto en la disposición 10.015.02 del Reglamento Interior de la BMV, la suspensión de la cotización antes referida podrá mantenerse hasta en tanto la BMV confirme que la Emisora ha cumplido con la presentación de la información faltante, de conformidad con lo previsto en las disposiciones aplicables

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

En caso de que la cotización de las acciones de la Compañía se reanude, el precio de cotización de las Acciones de Unifin en la BMV podría fluctuar considerablemente y podría ser mayor o menor que el precio pagado inicialmente por los inversionistas al momento de su adquisición, dependiendo de diversos factores, algunos de los cuales están fuera del control de Unifin y pueden no estar relacionados con su desempeño operativo. Dichas fluctuaciones podrían ocasionar que los inversionistas pierdan parte o la totalidad de su inversión en Acciones de la Compañía. Los factores que podrían causar fluctuaciones en el precio de las Acciones de la Compañía incluyen, pero no están limitados, a los siguientes:

1. la percepción de los inversionistas sobre las perspectivas de la Compañía y las perspectivas de las líneas de negocio en las que opera, en relación con el plan de negocios de la Compañía relacionado con su estructura financiera;
2. diferencias entre los resultados financieros y operativos reales de la Compañía y los esperados por los inversionistas;
3. el desempeño operativo de empresas similares a la Compañía en México y en el extranjero;
4. un aumento en la competencia;
5. los actos realizados por los accionistas principales de la Compañía con respecto a la venta de sus Acciones, o las percepciones en el sentido de que éstos planean vender dichas acciones;
6. las percepciones acerca de la manera en que los administradores de la Compañía prestan sus servicios y desempeñan sus funciones;
7. comunicados por parte de la Compañía o sus competidores sobre importantes adquisiciones, desinversiones, alianzas estratégicas, asociaciones o compromisos de capital;
8. modificaciones en el régimen regulatorio aplicable a la Compañía o interpretación del mismo, en particular por lo que se refiere a requerimientos de capital o reservas;
9. condiciones económicas generales en México;
10. condiciones políticas y de mercado en México, Estados Unidos y otros países;
11. fluctuaciones en el tipo de cambio del Peso frente al Dólar, en particular las depreciaciones del Peso;
12. la contratación o salida de directivos relevantes de la Compañía;
13. los resultados históricos de operación de la Compañía, así como los resultados trimestrales y anuales proyectados;
14. fluctuaciones en las ganancias de la Compañía, incluyendo sus resultados operativos trimestrales; y
15. fluctuaciones en los mercados de capitales en general.

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

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

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

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

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

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

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

La LMV y los Estatutos Sociales de la Compañía al 31 de diciembre de 2025, establecen ciertos requisitos, opciones y restricciones en relación con la adquisición y transmisión de las Acciones. Conforme a los estatutos de la Compañía y sujeto a ciertas excepciones (incluyendo la adquisición o transmisión de acciones entre los actuales accionistas de control de la Compañía), se requiere autorización del Consejo de Administración de la Compañía para que cualquier persona o grupo de personas vinculadas (1) adquiera, en una o varias operaciones, una tenencia accionaria igual o mayor al 2.5% de las acciones en circulación de la Compañía o, alcanzando un porcentaje del 10.0% del capital social, adquiera cualquier acción o valores o títulos cuyo valor subyacente sea cualquier acción del capital social de la Compañía, o (2) celebre convenios por los que acuerden votar conjuntamente acciones en porcentaje igual o superior al 2.5% del capital social en circulación, y la Compañía no permitirá el ejercicio de los derechos corporativos de las Acciones cuya adquisición, requiriéndolo, no haya sido autorizada por el Consejo de Administración.

El Consejo de Administración deberá otorgar o negar dicha autorización dentro de un plazo de 120 (ciento veinte) días contados a partir de la fecha en que el Presidente del Consejo de Administración reciba la solicitud de autorización de adquisición correspondiente, o de la fecha en que reciba la información adicional que el Consejo de Administración hubiere requerido, en su caso.

En caso de que la adquisición de Acciones o el convenio de voto aprobado resulte en la adquisición de Acciones o derechos de voto respecto 15.0% o más de las acciones en circulación de la Compañía, los accionistas adquirentes deberán realizar

una oferta de compra del 100.0% de las acciones representativas del capital de la Compañía, de conformidad con lo establecido en los estatutos sociales. Estas restricciones podrán tener un impacto en la liquidez de las acciones o desinhibir una oferta pública de compra o afectar el precio de la acción de la Compañía como consecuencia de las limitaciones a un cambio de control.

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

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

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

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

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

De conformidad con la legislación mexicana, los Estatutos Sociales de la Emisora establecen que los accionistas extranjeros se considerarán mexicanos para efectos de las Acciones de las que sean titulares, y se considerará que han convenido en no invocar la protección de sus gobiernos en ciertas circunstancias. Según esta disposición, se considera que un accionista extranjero ha convenido en abstenerse de invocar la protección de su propio gobierno solicitándole la interposición de una reclamación diplomática en contra del gobierno mexicano con respecto a sus derechos como accionista de la Compañía, pero no se entenderá que haya renunciado a cualquier otro derecho que pueda tener, incluyendo cualquier derecho bajo las leyes en materia de valores de los Estados Unidos, con respecto a su inversión en el capital de Unifin. En el supuesto de que un inversionista extranjero invoque dicha protección gubernamental en violación de este acuerdo, las Acciones de su propiedad se perderán en beneficio del gobierno mexicano.[1], [2], [3]

[1] https://www.inegi.org.mx/contenidos/saladeprensa/boletines/2025/inpc/inpc_2q2025_01.pdf
[2] https://www.banxico.org.mx/publicaciones-y-prensa/anuncios-de-las-decisiones-de-politica-monetaria/%7B939FDDA6-702A-F315-37B0-4E422044D13E%7D.pdf
[3] https://mexicocomovamos.mx/publicaciones/2025/02/economia-mexicana-se-contrae-en-el-ultimo-trimestre-de-2024/?utm_source

Otros Valores:

La Compañía ha entregado de forma completa y oportuna, durante los últimos tres ejercicios, los reportes sobre eventos relevantes y la información periódica que le es requerida conforme a la legislación mexicana y extranjera aplicable.

Al 31 de diciembre de 2025, la Compañía llevó a cabo la reclasificación de los pasivos financieros previamente asociados a las Notas Internacionales y a las emisiones de CEBURES, derivado de los efectos del Convenio Concursal. Como resultado de dicho proceso, y en atención a la naturaleza de las obligaciones remanentes asumidas por la Compañía conforme a los términos establecidos en dicho convenio, los saldos correspondientes fueron reclasificados contablemente y reconocidos dentro del rubro de provisiones, reflejando de manera adecuada las obligaciones estimadas pendientes de liquidación derivadas del convenio concursal. Ver Nota 4 de los Estados Financieros Consolidados, incluidos como anexo al presente Reporte Anual.

Notas Internacionales

Las Notas Internacionales (según dicho término se define en el presente Reporte Anual) fueron reconocidas como créditos con grado común dentro del proceso concursal de la Compañía y, en consecuencia, se consideran totalmente pagadas conforme a los mecanismos previstos para acreedores comunes en el Convenio Concursal. En este sentido, dichas Notas Internacionales previamente emitidas se tienen, a partir de la fecha del presente Reporte Anual, como íntegramente liquidadas y canceladas mediante: (i) su capitalización en acciones representativas del capital social de la Compañía; y (ii) el pago en numerario, a ser monetizado en términos de un fideicomiso de administración de flujos que será constituido por la Compañía en cumplimiento de las obligaciones establecidas en el Convenio Concursal.

CEBURES

Las emisiones de CEBURES (según dicho término fue definido en este Reporte Anual) fueron reconocidas como créditos reconocidos con grado de común en el proceso concursal de la Compañía y, como consecuencia de ello, fueron consideradas como completamente pagados mediante los mecanismos de pago en favor de acreedores reconocidos comunes previstos en el Convenio Concursal; es decir, dichas emisiones de certificados bursátiles previamente emitidos son, con efectos a partir del presente Reporte Anual, consideradas como completamente pagadas y canceladas mediante (i) capitalización en acciones representativas del capital social de la Compañía; y (ii) pago en numerario a ser monetizado en términos de cierto Fideicomiso de Administración de Flujos a constituirse por la Compañía en cumplimiento a sus obligaciones previstas en el Convenio Concursal.

La emisión de CEBURES (ya cancelados, por pago) establecían para la Emisora las siguientes obligaciones de divulgación y entrega de información:

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

• Entregar a la CNBV y a la BMV en forma anual, en las fechas que señale el Artículo 33 de la Circular de Emisoras o cualquier otra disposición aplicable o que la sustituya, un ejemplar completo de los estados financieros consolidados anuales de la Emisora, incluyendo estado de situación financiera, de resultados, de otros resultados integrales y de cambios en capital contable y de flujos de efectivo preparados y dictaminados por los auditores externos de la Emisora.

• Cumplir con todos los requerimientos de presentación o divulgación de información a que esté obligada la Emisora en términos de la LMV y la Circular de Emisoras, en el entendido que la Emisora deberá entregar al Representante Común

cualquier reporte, estado financiero o comunicación que entregue a la CNBV o a la BMV dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a dicha entrega.
Derivado del proceso de reestructura y concurso mercantil de la Compañía, de conformidad con lo informado mediante los eventos relevantes de fechas 27 de octubre de 2022, 28 de noviembre 2022, 24 de febrero de 2023, 28 de abril de 2023, en el periodo comprendido entre el 27 de octubre de 2022 y la fecha de publicación del presente Reporte Anual, la Compañía no estuvo en posibilidad de publicar y entregar la información financiera trimestral correspondiente a los trimestres concluidos el 30 de septiembre de 2022, 31 de diciembre de 2022, 31 de marzo de 2023, 30 de junio de 2023 y 30 de septiembre de 2023, en los términos establecidos en el artículo 33, fracción II de la Circular Única de Emisoras en virtud de las razones informadas en dichos eventos relevantes.

Con fechas 30 de abril de 2024 y 30 de julio de 2024, previa aprobación de la Asamblea General de Accionistas con fecha 30 de julio de 2024, del Consejo de Administración y el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de la Sociedad con fecha 26 de abril de 2024, según corresponde, la Compañía publicó y entregó a la CNBV y la BMV, la información financiera trimestral por los periodos trimestrales concluidos el 30 de septiembre de 2022, 31 de diciembre de 2022, 31 de marzo de 2023, 30 de junio de 2023 y 30 de septiembre de 2023, así como sus estados financieros anuales auditados por el ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2022 y 2023. A la fecha de este Reporte Anual, la Compañía ha publicado la información trimestral de sus ejercicios 2023 y 2024, así como la información anual, incluyendo estados financieros auditados, por los ejercicios 2024, 2023 y 2022.

En relación con las otrora Notas Internacionales, la Emisora no tenía requerimientos de divulgación y entrega de información adicionales a los aplicables por la emisión de CEBURES, toda vez que cumpliera con la divulgación y entrega de información requerida por la Circular Única de Emisoras mientras dichas Notas Internacionales estuvieron vigentes. Tanto los CEBURES como las Notas Internacionales han quedado pagadas y canceladas con motivo de los efectos del Convenio Concursal.

Con anterioridad, la Compañía mantenía financiamientos a través de Notas Internacionales y Certificados Bursátiles (CEBURES); no obstante, como resultado del Acuerdo Concursal, los acreedores correspondientes capitalizaron sus derechos de cobro, convirtiéndose en tenedores de acciones de la Compañía mediante estructuras fiduciarias.

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

La Ley del Mercado de Valores (la “LMV”) y los Estatutos Sociales de la Compañía, vigentes al 31 de diciembre de 2025, establecen ciertos requisitos, opciones y restricciones en relación con la adquisición y transmisión de las Acciones. Conforme a los Estatutos Sociales y sujeto a ciertas excepciones —incluyendo la adquisición o transmisión de acciones entre los actuales accionistas de control—, se requiere la autorización previa del Consejo de Administración para que cualquier persona o grupo de personas vinculadas: (i) adquiera, en una o varias operaciones, una participación accionaria igual o superior al 2.5% de las acciones en circulación de la Compañía, o bien, habiendo alcanzado o superado el 10.0% del capital social, adquiera cualquier acción adicional o valores o títulos cuyo subyacente sean acciones representativas del capital social de la Compañía; o (ii) celebre convenios o acuerdos para votar conjuntamente acciones que representen un porcentaje igual o superior al 2.5% del capital social en circulación.

En caso de que dichas adquisiciones o acuerdos se realicen sin contar con la autorización correspondiente del Consejo de Administración, la Compañía podrá restringir el ejercicio de los derechos corporativos inherentes a las Acciones respectivas, en términos de lo previsto en los propios Estatutos Sociales y la LMV.

El Consejo de Administración deberá otorgar o negar dicha autorización dentro de un plazo de 120 (ciento veinte) días contados a partir de la fecha en que el Presidente del Consejo de Administración reciba la solicitud de autorización de adquisición correspondiente, o de la fecha en que reciba la información adicional que el Consejo de Administración hubiere requerido, en su caso.

En caso de que la adquisición de Acciones o el convenio de voto aprobado resulte en la adquisición de Acciones o derechos de voto respecto 15.0% o más de las acciones en circulación de la Compañía, los accionistas adquirentes deberán realizar una oferta de compra del 100.0% de las acciones representativas del capital de la Compañía, de conformidad con lo establecido en los estatutos sociales. Estas restricciones podrán tener un impacto en la liquidez de las acciones o desinhibir una oferta pública de compra o afectar el precio de la acción de la Compañía como consecuencia de las limitaciones a un cambio de control.

Destino de los fondos, en su caso:

A la fecha del presente Reporte, no existen valores emitidos por la Emisora (diferentes a las acciones representativas de su capital social), por lo que, en consecuencia, no hay destino de los fondos que pudieren recibirse de “Otros Valores” inscritos en el Registro.

Documentos de carácter público:

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

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

Asimismo, y a solicitud del inversionista se otorgarán copias de dichos documentos, en las oficinas de la Emisora ubicadas en Avenida Presidente Masaryk No. 111, Piso 5 Col. Polanco V Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11560, Ciudad de México, México y su teléfono +52 (55) 5249 5800 y/o al correo electrónico unifin_ri@unifin.com.mx.

[417000-N] La emisora

Historia y desarrollo de la emisora:

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

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

A continuación, se describen, con mayor detalle, algunos hechos históricos relevantes de la Compañía.

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

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

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

- Mediante acuerdo de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 13 de abril de 2015, se aprobó la fusión de la Compañía con Unifin Capital, accionista principal de la Compañía. La Compañía en calidad de entidad fusionante; y de conformidad con la Ley General de Sociedades Mercantiles y los términos y condiciones establecidos en el acuerdo de fusión entre las partes, asumió todos los derechos y obligaciones de Unifin Capital a partir de esa fecha. Las acciones de la Compañía no sufrieron ningún cambio después de la fusión.

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

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

- El 29 de enero de 2024, mediante Asamblea General Ordinaria de Accionista, se 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. Desde dicha Asamblea, el capital social no ha sido posteriormente modificado. A mayor detalle durante dicha asamblea celebrada en 2024, se resolvió lo siguiente:

  - El monto remanente de adeudo en favor de Bancomext estipulado en la Sentencia de Reconocimiento, de $222,000, fue 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 final aprobado del financiamiento de salida del procedimiento concursal a ser otorgado por Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo, y Nacional Financiera, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo, según se resolvió en la Asamblea Octubre 2023, conforme a los términos y condiciones previstos en el convenio concursal en su versión definitiva, de hasta $4,651,722,064.00 M.N. (cuatro mil seiscientos cincuenta y un millones setecientos veintidós mil sesenta y cuatro pesos 00/100, moneda nacional), integrado por un monto de hasta $4,451,722,064.00 M.N. (cuatro mil cuatrocientos cincuenta y un millones setecientos veintidós mil sesenta y cuatro pesos 00/100, moneda nacional) de una línea de crédito revolvente senior y una línea contingente de hasta $200,000,000.00 M.N. (doscientos millones de pesos 00/100, moneda nacional), mismo que estará garantizado según lo previsto en el convenio concursal.

- Llevar a cabo la cancelación de 35,542,023 (treinta y cinco millones quinientas cuarenta y dos mil veintitrés) acciones propias y, consecuentemente, disminuir el capital social de la Compañía, en su parte variable, en la cantidad de $111,068,821.00 M.N. (ciento once millones sesenta y ocho mil ochocientos veintiún pesos 00/100, moneda nacional), en el entendido que, la disminución de la parte variable del capital social de la Compañía no implica reembolso a los accionistas ni liberación concedida a éstos de exhibiciones no realizadas, por tratarse de la cancelación de acciones adquiridas por la Compañía en términos del artículo 56 de la Ley del Mercado de Valores.

- El monto total de los pasivos a cargo de la Compañía y en favor de ciertos de los acreedores reconocidos titulares de créditos reconocidos con grado de común en las Sentencias de Reconocimiento, Graduación y Prelación de Créditos dictadas como parte del procedimiento concursal de la Compañía y sus subsidiarias en concurso, es decir, la cantidad de $45,679,679,053.00 M.N. (cuarenta y cinco mil seiscientos setenta y nueve millones seiscientos setenta y nueve mil cincuenta y tres pesos 00/100, moneda nacional), mismo que fue capitalizado de conformidad con lo expresamente establecido en Convenio Concursal, en virtud de lo cual se hizo constar que el aumento de capital social de la Compañía y la correspondiente emisión de 3,598,063,816 (tres mil quinientas noventa y ocho millones sesenta y tres mil ochocientas dieciséis) acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, de la Serie “A”, mismas que la Compañía puso a disposición para su entrega a los acreedores reconocidos bajo el grado de común en la correspondiente sentencia de reconocimiento (o sus cesionarios o causahabientes) a través del Fideicomiso de Administración CIB/4195 celebrado entre la Compañía 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), en su calidad de fiduciario y que funge como mecanismo de entrega de las acciones (vía las casas de bolsa correspondientes), de conformidad con lo previsto en el convenio concursal.

- Asimismo, se hizo constar que cualquier ajuste a créditos reconocidos en la sentencia de reconocimiento respecto a cualquier acreedor reconocido bajo el grado de común en la sentencia de reconocimiento (salvo el Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo, y Nacional Financiera, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo) derivado de cualquier apelación presentada contra la sentencia de reconocimiento de la Compañía, será considerado para ser pagado, en su caso, en efectivo, a través del Fideicomiso de Control de Flujos y Reservas que se constituyó para tales efectos de conformidad con lo previsto en el Convenio Concursal. Por ello, el monto de acciones emitidas en virtud de las resoluciones de la Asamblea Enero 2024 no podrá ni deberá ser modificado o ajustado por motivo alguno.

- Llevar a cabo la emisión de 224,878,989 (doscientas veinticuatro millones ochocientas setenta y ocho mil novecientas noventa y ocho) acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, de la Serie “A”, libres de pago y sin que sea necesario aumentar el capital social de la Compañía (en virtud de que las acciones de la Compañía no tienen expresión de valor nominal), las cuales se considerarán suscritas y pagadas por el entonces accionista mayoritario de la Compañía a través de los vehículos correspondientes de su elección (Promexcap Spain, S.L. o cualquier otro vehículo que el accionista mayoritario de la Compañía decida utilizar para tales efectos), como compensación por contribuir con las garantías en favor de Nacional Financiera, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo, de conformidad con lo señalado en la Cláusula 17.01, inciso (a), en relación con la Cláusula 13, sección (B), inciso (h), del Convenio Concursal. Cabe mencionar que la suscripción y pago de dichas acciones aún no sucede pues aún no se cumplen con las condiciones impuestas a dicho otrora accionista mayoritario; sin embargo, las acciones están etiquetadas para su suscripción y pago una vez que las condiciones impuestas a dicho otrora accionista mayoritario cumplan con las condiciones impuestas.

- Llevar a cabo la emisión de 224,878,989 (doscientas veinticuatro millones ochocientas setenta y ocho mil novecientas noventa y ocho) acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, de la Serie “A”, libres de pago y sin que sea necesario aumentar el capital social de la Compañía (en virtud de que las acciones de la Compañía no tienen expresión de valor nominal), las cuales serán destinadas para la implementación del Plan de Incentivos de la Compañía y que fueron consideradas como completamente suscritas y pagadas por el Fideicomiso de Administración número F-2405, constituido con Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero en su carácter de fiduciario o, en su caso, por cualquier otro fideicomiso de administración o vehículo de cualquier naturaleza constituido para dichos efectos, para destinarse única y exclusivamente a la implementación futura del Plan de Incentivos en favor de directivos y funcionarios de la Compañía, de conformidad con los términos previstos en el convenio concursal y las resoluciones correspondientes a ser emitidas en el futuro por el Consejo de Administración y por el Comité de Evaluación y Compensación, según sea aplicable.

- Asimismo, e inmediata y subsecuentemente posterior a la emisión de dichas acciones derivado del aumento de capital aprobado, la Asamblea Enero 2024 resolvió llevar a cabo una concentración (Split inverso) de acciones a efecto de que la totalidad de las acciones representativas del capital social de la Compañía emitidas con efectos a partir de la Fecha de Efectividad (según la misma se describió anteriormente), es decir, incluyendo aquellas emitidas a través de la Asamblea Enero 2024, fueron canjeadas por acciones representativas del capital social de la Compañía, a un factor de conversión de 1 (una) nueva acción por cada 10 (diez) acciones entonces existentes (en el entendido de que cualquier redondeo se realizará a la baja), implicando lo anterior la consecuente emisión de nuevos título macro representativo dichas acciones, con mismos derechos y características que las acciones que representen el capital social de la Compañía en la Fecha de Efectividad, las cuales han sido distribuidas entre los accionistas, libres de pago, al factor de conversión antes mencionado. Lo anterior, en el entendido de que, una vez se implementó el Split inverso, el capital fijo (en monto) previsto en el Artículo Sexto de los estatutos sociales de la Compañía en ningún momento sufrió o habrá sufrido afectación o disminución alguna y se llevó a cabo la reclasificación de acciones representativas del capital variable al capital mínimo fijo, de forma simultánea, a efecto de que las acciones representativas del capital social representativas del capital fijo, según lo previsto en dicho Artículo Sexto, fueron y continuarán siendo 320,000 (trescientas veinte mil) acciones ordinarias, nominativas, Serie “A”, sin expresión de valor nominal, en virtud de lo cual no se requiere reforma alguna al Artículo Sexto de los estatutos sociales ni modificación o afectación alguna capital fijo de la Compañía.

En 2025, la Compañía no realizó inversiones en el capital social de otras sociedades, según se revela en la [Nota 7] a los estados financieros consolidados dictaminados.

La Compañía no ha realizado ofertas públicas de adquisición respecto de las acciones de la Compañía ni ha realizado ofertas públicas para tomar el control de otras compañías en los últimos tres años.
Las oficinas principales de la Compañía están ubicadas en Avenida Presidente Masaryk 111, Piso 5, Polanco V Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11560, Ciudad de México, México y su teléfono +52 (55) 5249 5800. La dirección de la página de internet de la Compañía es www.unifin.com.mx. La información contenida en la página de internet de la Compañía no forma parte del presente Reporte Anual, ni está incorporada por referencia al presente Reporte Anual.

Descripción del negocio:

Ver Sección “Actividad Principal” del presente Reporte Anual.

Actividad Principal:

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

La Compañía.

Unifin es una sociedad anónima bursátil de capital variable, que, a través de su principal línea de negocio, el arrendamiento operativo, otorga arrendamientos de todo tipo de maquinaria y equipo así como vehículos de transporte.

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

Para más información, ver sección "Resumen Ejecutivo" del presente Reporte Anual.

Canales de distribución:

UNIFIN FINANCIERA, S.A.B. DE C.V. ha construido a lo largo de más de tres décadas una arquitectura comercial de múltiples capas que constituye, por sí misma, una barrera de entrada significativa para nuevos participantes. La estrategia de distribución de la Compañía combina presencia física nacional, una fuerza de ventas especializada por industria, alianzas con intermediarios de alto valor y una plataforma digital de originación que eleva la eficiencia del ciclo comercial. Este modelo integrado garantiza cobertura amplia del mercado objetivo la mediana empresa mexicana con la profundidad técnica y sectorial que una propuesta de valor diferenciada exige.

La descripción de los canales de distribución que se presenta a continuación refleja el modelo operativo vigente de la Compañía al cierre del ejercicio 2025. La Compañía puede ajustar la composición de sus canales en función de las condiciones del mercado y su estrategia de crecimiento.

+32 **Años de operación continua** *Fundada en 1993*	**~45 días** **Ciclo de aprobación objetivo** *Proceso ágil de originación*	**24 hrs** **Precalificación digital** *Plataforma de onboarding*	**15** ***Scorecards* de riesgo propios** *Por la línea de negocio y tipo de riesgo*

1. Visión general de modelo de distribución

El modelo de distribución de Unifin está diseñado en torno a un principio rector: llevar la propuesta de valor de la Compañía al segmento de la pequeña y mediana empresa con la mayor eficiencia posible, garantizando que cada punto de contacto con el cliente esté respaldado por conocimiento sectorial profundo y capacidad de estructuración financiera. La Compañía no opera como una institución de crédito masiva no distribuye a través de sucursales de banca minorista ni de plataformas genéricas de crédito en línea sino como un proveedor especializado cuyo proceso comercial es, en sí mismo, un diferenciador de mercado.

La arquitectura comercial de Unifin descansa sobre cinco canales complementarios que operan de forma coordinada: (i) una fuerza de ventas directa altamente especializada, estructurada por industria y producto; (ii) una red de oficinas regionales estratégicamente ubicadas en los principales *clusters* industriales del país; (iii) alianzas con *masterbrokers* y agentes intermediarios de alto valor; (iv) un canal digital de captación y precalificación disponible en todo momento; y (v) alianzas con proveedores y fabricantes de activos como canal de originación indirecta. La coexistencia y coordinación de estos canales permite a la Compañía maximizar el alcance geográfico, la velocidad de respuesta y la calidad de la originación de manera simultánea.

El modelo de distribución multicanal de Unifin constituye una ventaja competitiva estructural: su arquitectura es el resultado de más de tres décadas de refinamiento operativo y no puede ser replicada en el corto plazo por nuevos entrantes. La combinación de presencia física en los *clusters* industriales más relevantes del país, conocimiento sectorial profundo y tecnología de originación propietaria define un modelo que es difícil de imitar y fácil de escalar.

2. Fuerza de Ventas Directa Especializada

- **Fuerza de Ventas Directa Especializada**

El canal primario de distribución de Unifin es su fuerza de ventas directa, integrada por ejecutivos comerciales especializados por industria y producto. A diferencia de los modelos generalistas prevalentes en la banca comercial, los ejecutivos de Unifin se forman con un conocimiento sectorial específico manufactura, transporte, tecnología, salud, agroindustria, logística que les permite desarrollar una asesoría verdaderamente consultiva con el cliente. Este enfoque de venta consultiva no solo incrementa la tasa de conversión, sino que eleva la calidad de la originación al identificar necesidades específicas del activo y del cliente antes de iniciar el proceso de evaluación crediticia.

La fuerza de ventas opera bajo un esquema de cobertura territorial coordinado con la red de oficinas regionales, garantizando que cada zona geográfica y cada vertical industrial cuente con un ejecutivo asignado con el perfil técnico adecuado. El modelo contempla campañas activas de prospección, visitas consultivas, análisis del mercado regional y construcción de relaciones de largo plazo con los tomadores de decisión en las empresas cliente.

Red de Oficinas Regionales en *Clusters* Industriales

La presencia física de Unifin se articula a través de sus oficinas regionales, estratégicamente ubicadas en las ciudades con mayor actividad industrial y comercial de la República Mexicana. La distribución geográfica de estas oficinas no responde a una lógica de cobertura poblacional genérica, sino a un mapa de actividad económica de la mediana empresa: los *clusters* automotrices del norte y el Bajío, los corredores manufactureros de Jalisco y Querétaro, los polos logísticos del centro del país y los mercados agroindustriales del noroeste.

Esta red de presencia física cumple una doble función estratégica: por un lado, permite a la Compañía desarrollar un conocimiento granular de las dinámicas económicas locales incluyendo la evolución del *nearshoring* en cada región y por otro, genera confianza institucional ante los clientes locales que valoran la disponibilidad de un interlocutor con presencia

física en su mercado. Las oficinas regionales actúan como centros de originación, análisis de riesgo y servicio al cliente, operando bajo los mismos estándares de proceso y calidad que la oficina central en la Ciudad de México.

Red de *Masterbrokers* y Agentes Intermediarios

Unifin ha desarrollado un ecosistema de alianzas estratégicas con *masterbrokers* y agentes intermediarios especializados en financiamiento de activos productivos. Este canal amplifica el alcance comercial de la Compañía sin requerir expansión directa de la fuerza de ventas propia, permitiendo acceder a segmentos de mercado y geografías donde la presencia directa tendría un costo de adquisición elevado. Los *masterbrokers* actúan como extensión del canal comercial de Unifin: conocen la propuesta de valor de la Compañía, comprenden el proceso de originación y son capaces de identificar y precalificar oportunidades de negocio de alta calidad.

La gestión de este canal se realiza bajo estrictos criterios de selección de intermediarios, con programas de capacitación continua sobre productos y procesos, y con métricas de desempeño que aseguran la alineación entre la calidad de la originación intermediada y los estándares de la Compañía. Este canal ha demostrado ser especialmente relevante para la captación de clientes en sectores y geografías con alta densidad de actividad industrial, donde los *brokers* especializados tienen relaciones establecidas con los tomadores de decisión de la mediana empresa.

- **Canal Digital: Plataforma de *Onboarding* y Precalificación en Línea**

Unifin ha desarrollado una plataforma digital propietaria de *onboarding* y precalificación que representa una de las innovaciones más significativas en el modelo de distribución de la Compañía. A través de esta plataforma, un cliente potencial puede iniciar su proceso de solicitud de arrendamiento de forma completamente digital, recibiendo una respuesta de precalificación con su línea de crédito disponible en un plazo de 24 horas. Este ciclo de respuesta sensiblemente inferior al estándar del sector constituye un diferenciador competitivo tangible y genera una experiencia de usuario que refuerza la propuesta de valor de agilidad y eficiencia de Unifin.

La plataforma digital integra interfaces de programación con fuentes de información clave, incluyendo el Buró de Crédito y el portal del SAT, lo que permite automatizar una parte sustancial del proceso de análisis crediticio inicial y reducir la carga documental para el cliente. El canal digital no reemplaza a la fuerza de ventas el proceso consultivo y la estructuración personalizada siguen siendo esenciales para las operaciones de mayor complejidad sino que lo complementa, creando un punto de entrada accesible y eficiente para clientes que prefieren iniciar el proceso de manera autónoma o que operan en zonas geográficas de menor cobertura directa.

- **Alianzas con Proveedores y Fabricantes de Activos (Vendor Programs)**

El quinto canal de distribución de Unifin se articula a través de alianzas con fabricantes, distribuidores y proveedores de activos productivos maquinaria industrial, equipos de transporte, tecnología, equipos médicos que incorporan la propuesta de financiamiento de Unifin como parte de su proceso de venta. Bajo este modelo, conocido en la industria como Vendor Program, el proveedor del activo actúa como punto de origen de la operación de arrendamiento: al momento de cerrar la venta del equipo, ofrece al cliente empresarial la alternativa de arrendarlo a través de Unifin en lugar de adquirirlo con recursos propios o financiamiento bancario.

Este canal genera oportunidades de originación de alta calidad con un costo de adquisición eficiente, dado que el prospecto ya ha manifestado interés en el activo y ha iniciado una relación comercial con un proveedor de confianza. Las alianzas con proveedores son especialmente relevantes en los sectores industriales vinculados al *nearshoring*, donde la demanda de equipos de manufactura, robótica y tecnología de producción está creciendo a tasas significativas, y donde los fabricantes frecuentemente internacionales buscan socios financieros locales con capacidad de estructurar operaciones complejas y multi-activo.

3. Proceso de originación, eficiencia, rigor y tecnología

La eficiencia del proceso de originación es el elemento que integra y da coherencia a los cinco canales de distribución de Unifin. Independientemente de qué canal genera el lead una visita directa del ejecutivo de ventas, una referencia de

masterbroker, una solicitud digital o un Vendor Program el proceso de evaluación, aprobación y formalización sigue una metodología estandarizada que combina rigor analítico con agilidad operativa.

Tres pilares del análisis de crédito

- Análisis cuantitativo y cualitativo: La evaluación se realiza mediante 15 *scorecards* propios, diferenciados por tipo de riesgo. Cada *scorecard* incorpora variables financieras y sectoriales que permiten una valoración granular del perfil de riesgo del cliente.
- Historial de comportamiento crediticio: Se analiza la experiencia de pago en el Buró de Crédito, el historial interno de la Compañía con el cliente y las incidencias legales relevantes. La integración con *APIs* del Buró y del SAT permite obtener esta información en tiempo real, reduciendo fricciones documentales.
- Factores adicionales de estructuración: Se evalúa el tipo de activo a arrendar y su liquidez en el mercado secundario, el destino del financiamiento, la calidad de los avales y accionistas, y el análisis del sector económico en el que opera el cliente. Un resultado negativo en cualquiera de los tres pilares puede resultar en el rechazo de la solicitud.

Comités de crédito especializados

El proceso de aprobación está soportado por cuatro comités de crédito especializados, cuyas competencias se delimitan conforme al monto de la operación, la exposición por grupo económico y el tipo de financiamiento. Este esquema de comités garantiza que la toma de decisiones crediticias sea colegiada, independiente de la función comercial y escalable conforme a la complejidad de la operación —una característica que asegura tanto la calidad de la cartera como la agilidad en el proceso para los casos de menor complejidad.

> El proceso de originación ágil de Unifin —con ciclos objetivos de aproximadamente 45 días desde la solicitud hasta la formalización contrasta con los estándares de la banca múltiple, donde los procesos equivalentes frecuentemente superan los 90 días. Esta ventaja operativa es uno de los factores de mayor valoración por parte de los clientes de la Compañía, y un elemento central de su propuesta de valor frente a competidores con modelos más burocráticos.

Cobertura geográfica: alineación con los *clusters* del *nearshoring*

La distribución geográfica de la red comercial de Unifin está diseñada para coincidir con los principales *clusters* de actividad industrial y económica de México. Esta alineación estratégica cobra especial relevancia en el contexto del *nearshoring*: los estados y ciudades donde Unifin tiene presencia directa son precisamente los polos de mayor atracción de inversión extranjera directa vinculada a la relocalización de cadenas productivas.

Presencia en los principales polos industriales de México

Región	Estados / Ciudades Clave	Sectores Industriales Relevantes
Norte	Nuevo León, Coahuila, Tamaulipas	Automotriz, manufactura de exportación, maquila, logística, autopartes
Bajío	Guanajuato, Querétaro, San Luis Potosí, Aguascalientes	Automotriz, aeroespacial, alimentos y bebidas, metalmecánica
Occidente	Guadalajara, Jalisco	Electrónico, tecnología, alimentos, farmacéutico, dispositivos médicos
Centro	Ciudad de México, Estado de México, Puebla, Hidalgo	Servicios financieros, manufactura diversificada, comercio, construcción
Noroeste	Sonora, Baja California, Chihuahua	Agroindustria, dispositivos médicos, electrónico, minería, pesca industrial
Sureste	Yucatán, Tabasco, Veracruz, Quintana Roo	Energía, agroindustria, turismo industrial, industria química y petroquímica

Fuente: Análisis de la Compañía con base en datos del INEGI, Secretaría de Economía, AMPIP y estimaciones propias (2024-2025).

La reconfiguración de la industria mexicana impulsada por el *nearshoring* con más de 150 proyectos de relocalización concretados y la llegada proyectada de más de 450 empresas extranjeras entre 2024 y 2025 amplía directamente el universo

de clientes potenciales para Unifin en las regiones donde ya cuenta con presencia comercial establecida. Este contexto posiciona a la red de distribución de la Compañía como un activo estratégico de primera línea para capitalizar el ciclo de inversión industrial más significativo de las últimas décadas.[1]

4. Tecnología como habilitador del canal comercial

La inversión de Unifin en tecnología de información no responde únicamente a una lógica de eficiencia operativa interna, sino que tiene un impacto directo y medible sobre la capacidad de distribución de la Compañía. Los sistemas tecnológicos de Unifin operan como habilitadores del canal comercial en tres dimensiones fundamentales: la velocidad de respuesta al cliente, la calidad del análisis de riesgo y la experiencia del proceso de *onboarding*.

Capacidad Tecnológica	Impacto sobre el Canal de Distribución
Plataforma digital de *onboarding* 24/7	Elimina barreras de horario y geografía para la captación de nuevos clientes; posibilita la autogestión del inicio del proceso por parte del prospecto
APIs con Buró de Crédito y portal SAT	Reduce la carga documental en el proceso de solicitud; acelera la validación de información crediticia y fiscal del cliente
15 *scorecards* propios de riesgo	Permite al ejecutivo comercial transmitir con certeza al cliente el resultado de la evaluación y los términos del arrendamiento en menor tiempo
Cuatro comités de crédito digitalizados	Agiliza el proceso de aprobación mediante flujos de trabajo electrónicos y criterios de escalamiento automatizados por monto y tipo de riesgo
Sistemas de gestión de cartera	Facilita el seguimiento postventa y la gestión de renovaciones, contribuyendo a los niveles de fidelización y retención de clientes de la Compañía
Herramientas de analítica sectorial	Dota a la fuerza de ventas de inteligencia de mercado actualizada por industria y región, mejorando la efectividad de la prospección y la asesoría consultiva

5. Perspectiva de evolución del modelo de distribución 2025–2027

El modelo de distribución de Unifin se encuentra en una fase de reactivación y expansión que acompaña la consolidación operativa de la Compañía. Las perspectivas para el período 2025–2027 apuntan a un fortalecimiento de los cinco canales existentes, con énfasis particular en tres líneas de desarrollo: la profundización de la presencia en los *clusters* industriales con mayor dinamismo del *nearshoring*, la expansión del canal digital como punto de entrada para nuevos clientes, y el desarrollo de nuevos Vendor Programs en sectores de alta demanda de activos energía renovable, tecnología médica y equipos de manufactura avanzada.

Líneas de desarrollo prioritarias 2025–2027

- **Expansión en *clusters* del *nearshoring*:** La Compañía busca profundizar su presencia en los estados de mayor atracción de inversión industrial vinculada a la relocalización de cadenas productivas, con particular énfasis en Nuevo León, Guanajuato, Querétaro, Chihuahua y Baja California. La demanda de maquinaria, equipo industrial y flotillas de transporte en estos mercados ofrece un volumen de originación potencial significativo para el canal directo y el canal de *brokers*.
- **Evolución del canal digital:** La plataforma de *onboarding* tiene capacidad de evolucionar hacia un portal de autoservicio más completo, que permita al cliente dar seguimiento al estado de su solicitud, gestionar sus contratos vigentes y explorar opciones de renovación o ampliación de su línea de arrendamiento. La Compañía evalúa de forma continua la incorporación de capacidades de inteligencia artificial para el análisis preliminar de riesgo y la personalización de la experiencia del cliente en el canal digital.

[1] Fuentes: Secretaría de Economía, AMPIP (2025).

- **Nuevos Vendor Programs en sectores estratégicos:** El ciclo de transición energética y la demanda de activos vinculados a la manufactura de exportación abren oportunidades para el desarrollo de nuevas alianzas con fabricantes y distribuidores de activos de alta demanda. Los sectores de energía solar, vehículos de uso comercial con propulsión alternativa, equipos médicos de alta especialidad y maquinaria de precisión son los de mayor potencial para el desarrollo de nuevos Vendor Programs en el horizonte 2025–2027.
- **Fortalecimiento de la red de *masterbrokers*:** La Compañía evalúa la expansión y profesionalización de su red de intermediarios en geografías y sectores donde la presencia directa tiene un mayor costo de adquisición, con especial foco en el segmento de empresas medianas de reciente constitución o en proceso de formalización que no han tenido acceso previo al arrendamiento financiero como herramienta de crecimiento.

La convergencia del ciclo de baja de tasas de interés, el dinamismo del *nearshoring* y la expansión de la inclusión financiera en el segmento PyME configura el escenario más favorable que Unifin ha enfrentado en años para la reactivación de su capacidad de originación. El modelo de distribución multicanal de la Compañía refinado en más de tres décadas de operación está diseñado precisamente para capturar este tipo de oportunidades de mercado con la agilidad, la cobertura geográfica y la profundidad sectorial que el segmento de la mediana empresa mexicana demanda.

Resumen del Modelo de Distribución UNIFIN FINANCIERA 2025

Canal	Tipo	Perfil del cliente atendido	Fortaleza diferenciadora
Fuerza de ventas directa	Propio / Directo	Mediana empresa con necesidades complejas de financiamiento multi-activo	Asesoría consultiva especializada por industria; relación de largo plazo
Red de oficinas regionales	Propio / Físico	Clientes en *clusters* industriales; mercados con dinamismo local específico	Conocimiento granular del mercado regional; confianza institucional local
Masterbrokers y agentes	Indirecto / Alianzas	Prospectos identificados por intermediarios en mercados de alta densidad industrial	Amplificación del alcance comercial con costo de adquisición eficiente
Canal digital (*onboarding*)	Propio / Digital	Empresas que prefieren iniciar el proceso de forma autónoma; geografías de menor cobertura directa	Precalificación en 24 hrs; reducción de carga documental; disponibilidad 24/7
Vendor Programs	Indirecto / Proveedores	Clientes en proceso de adquisición de activos industriales o tecnológicos específicos	Originación en el punto de decisión de compra del activo; alta tasa de conversión

Nota: La información contenida en esta sección describe el modelo de distribución comercial de UNIFIN FINANCIERA, S.A.B. DE C.V. vigente al cierre del ejercicio 2025, elaborada en cumplimiento de los requerimientos de revelación de información de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) para emisoras listadas en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV). Las perspectivas de evolución del modelo son declaraciones prospectivas sujetas a los riesgos e incertidumbres descritos en la sección de Factores de Riesgo del presente

Las oficinas principales de la Compañía se encuentran ubicadas en la Ciudad de México. Asimismo, la Compañía cuenta con oficinas regionales en Monterrey, Guadalajara, Chihuahua, Puebla, Querétaro, Mérida, Veracruz, León, Irapuato, Aguascalientes y San Luis Potosí. La siguiente gráfica muestra las oficinas regionales de Unifin.



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

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

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

iii. Alianzas Estratégicas: Unifin identifica clientes potenciales a través de la red de franquicias de nuestros socios estratégicos o *Masterbrokers* brindando capacidades desarrolladas de colocación y con una amplia cobertura nacional.

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

Procesos Tecnológicos y Productos Digitales. La Compañía ha desarrollado una plataforma digital, UniLeasing, con la finalidad de ofrecer sus productos y servicios a PyMEs, un sector desatendido por los bancos en México y con el que Unifin se encuentra altamente familiarizado

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

Actualmente Unifin cuenta con la siguiente interfaz:

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

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

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

Patentes, licencias, marcas y otros contratos:

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

Unifactoring y diseño®, Unifactoraje®, Unifin Capital®, Unifin Financiera®, Unifin Credit®, Unifin Fleet® Unifin Fleet y diseño®, Unifin.Leasing y diseño®, Unifin.Insurance y diseño®, Unifin.Factoring y diseño®, Unifin.Credit y diseño®, Unifinanciar y diseño®, Unileasing y diseño®, Unimagazine y diseño®, Unisecurity y diseño®, Unifin Unics y diseño®, Univisor y diseño®, Unión by Uniclick y diseño®, Diseño Fleet®, Acelerador Uniclick®, Unicard®, Unicard y diseño®, Crédito Revolvente by Uniclick®, Crédito Revolving by Uniclick®, Finclick y diseño®, Unifin Card y diseño®, Lenia y Diseño®, Unifin Experience®, Unidos Por Un Mismo Fin®, Soluciones Financieras A Tu Medida®, Enfócate En Tu Negocio, Nosotros Administramos Tu Flotilla®, Unifin Tecnología y Consultoría Financiera®, Unifin Poder Para Tu Negocio ®; Unifin le damos poder a tu negocio®; Unifin impulsamos tu negocio a la meta®, Uniclick Te Hace Crecer®, Haz un click®, Unirevolving, crédito revolvente PYME®, Unicard, tarjeta de crédito PYME®, El tiempo es tu poder®. Hagamos crecer tu negocio, juntos®; Hagamos crecer tu empresa, juntos®, Incrementa tus ventas, con Unifin®, Unifin Card el movimiento es tu poder®, Unifin Card poder en movimiento®, Uniflotilla®, Unitarjeta®, Unifleet®, Poder para trascender juntos®, Tú tienes el poder®, Unifin innominada® (manos), Unifin y diseño®, Activos para Evolucionar®, Dreams in Motion®, Enabling dreams, driving evolution®, Fostering your dreams ®

Principales clientes:

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

Legislación aplicable y situación tributaria:

La Compañía es una sociedad anónima bursátil de capital variable regida por la Ley General de Sociedades Mercantiles, la Ley del Mercado de Valores, las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores, incluyendo sin limitar, la Circular Única de Emisoras y la Circular de Servicios de Auditoría, la legislación común aplicable y sus estatutos sociales y está obligada a presentar información financiera y corporativa a la CNBV y a la BMV de forma periódica conforme a lo establecido en la Ley de Mercado de Valores. También está regida por Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita; Ley Federal de Protección al consumidor para temas relacionados con reclamaciones de clientes y publicidad de forma general y respecto al origen legal de las Entidades esta la Ley de Instituciones de Crédito y la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito.

Unifin Credit S.A, de C.V, SOFOM, E.N.R., es una subsidiaria de la Compañía que tiene el carácter de Sociedad Financiera de Objeto Múltiple (SOFOM), entidad no regulada. Sin embargo, esta sociedad está sujeta a la está LGOAAC, las Disposiciones de carácter general a que se refieren los artículos 115 de la Ley de Instituciones de Crédito en relación con el 87-D de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito y 95-Bis de este último ordenamiento, aplicables a sociedades financieras de objeto múltiple, y demás leyes y disposiciones aplicables.

La Emisora y sus subsidiarias, debe apegarse a Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información y respecto al cumplimiento normativo (obligaciones generales) se encuentran sujetas, entre otras, a las disposiciones de la Ley Federal del Trabajo, Código Fiscal de la Federación, Ley del Impuesto Sobre la Renta, Ley del Valor Agregado, las misceláneas aplicables, La Ley del Seguro Social, Ley del Infonavit y sus respectivos reglamentos, lineamientos o reglas de carácter general.
La Compañía está sujeta al régimen fiscal general aplicable a las personas morales residentes en México, establecido en el Título II de la Ley del Impuesto Sobre la Renta y en las disposiciones correlativas del reglamento de dicha ley y la Resolución Miscelánea Fiscal vigente.

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

Recursos humanos:

Durante 2025, la gestión de Recursos Humanos se enfocó en consolidar una estructura organizacional eficiente, alineada al proceso de transformación de la Compañía y a los lineamientos establecidos en el plan de negocio.

En continuidad con la estrategia definida, se llevó a cabo una optimización de la plantilla laboral, asegurando que la estructura organizacional responda de manera eficiente a las necesidades operativas y administrativas del negocio.

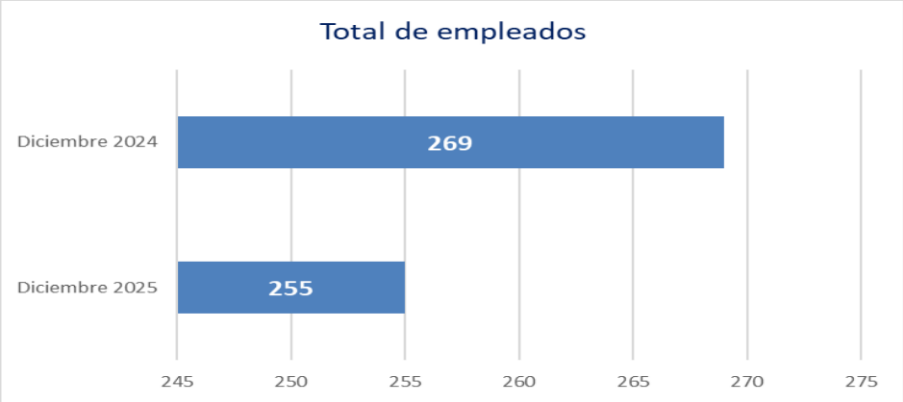
Al cierre de diciembre de 2025, la Compañía contaba con una plantilla total de **255 colaboradores**, lo que representa una reducción aproximada del **5%** en comparación con los **269 empleados** registrados al cierre de diciembre de 2024. Esta disminución es consistente con la estrategia de eficiencia operativa y disciplina financiera implementada por la Compañía.

Asimismo, durante el periodo se fortalecieron los lineamientos, políticas y procesos de gestión de talento, con el objetivo de asegurar claridad organizacional, alineación a objetivos estratégicos y un adecuado desempeño de los colaboradores.

Composición de la fuerza laboral

Al 31 de diciembre de 2025, la estructura de la fuerza laboral se mantiene alineada a las prioridades del negocio. El área comercial representa aproximadamente el **17%** del total de la plantilla, reflejando el enfoque de la Compañía en la generación de negocio y atención a clientes.

Por otro lado, el 100% del personal corresponde a empleados de confianza, sin presencia de personal sindicalizado, lo que permite mantener una estructura ágil, flexible y alineada con los objetivos establecidos tras el proceso de reestructura de la Compañía.



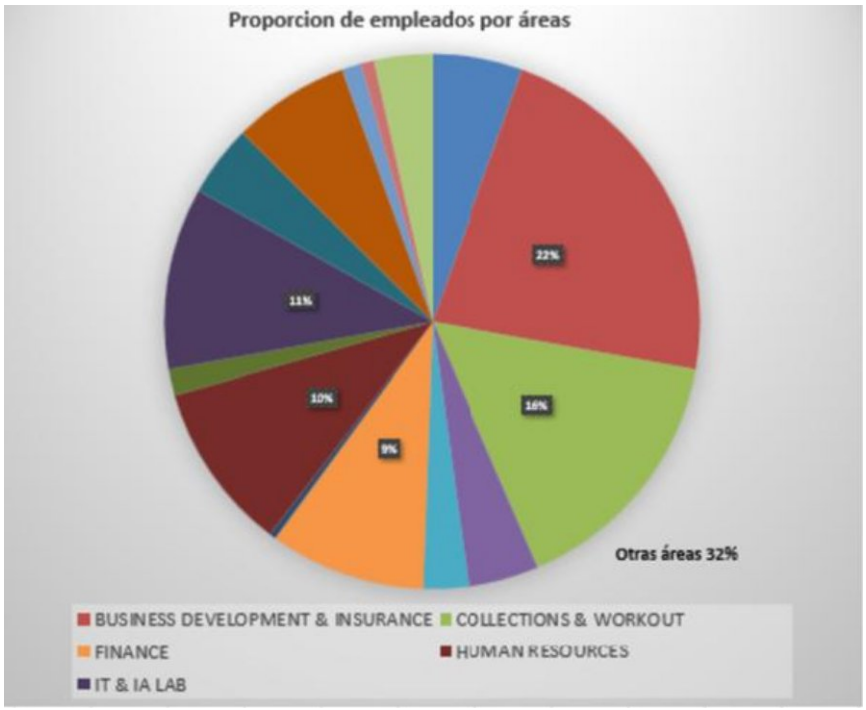
La siguiente gráfica muestra: el decrecimiento de la fuerza laboral de Unifin al cierre de 2025, y el desglose del personal por actividades:



Recursos Humanos como habilitador estratégico.

Durante 2025, la función de Recursos Humanos evolucionó hacia un rol estratégico, posicionándose como un habilitador clave de la transformación organizacional. A través del fortalecimiento de capacidades, la implementación de procesos estructurados de desempeño y el impulso a una cultura basada en transparencia, responsabilidad y resultados, se buscó asegurar la sostenibilidad del negocio en el largo plazo.

En este sentido, la gestión del talento se orientó no solo a la eficiencia operativa, sino también al desarrollo de capacidades organizacionales críticas, incluyendo liderazgo, colaboración y alineación a objetivos estratégicos.


Proporcion de empleados por áreas
22%
16%
9%
10%
11%
Otras áreas 32%
BUSINESS DEVELOPMENT & INSURANCE
COLLECTIONS & WORKOUT
FINANCE
HUMAN RESOURCES
IT & IA LAB

Desempeño ambiental:

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

La Compañía reconoce la importancia de los factores ASG en la generación de valor a largo plazo. Durante el ejercicio 2025, hemos alineado nuestra estrategia de gestión de riesgos y gobernanza con las Normas NIIF de Información a Revelar sobre Sostenibilidad (NIIF S1 y S2), conforme a las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores. Para obtener un detalle pormenorizado sobre nuestros riesgos y oportunidades relacionados con el clima, nuestras métricas de desempeño y estructura de gobernanza climática, se deberá consultar el **Informe Anual de Sostenibilidad 2025**, el cual será publicado a más tardar el **31 de julio de 2026** a través de la plataforma de la Bolsa Mexicana de Valores (Emisnet) y en nuestro portal de Relación con Inversionistas, en cumplimiento con la normativa vigente emitida por la CNBV.

También la Compañía cuenta con protocolos de cumplimiento de las normas de protección civil, y de forma voluntaria, se busca participar en acciones de separación de basura reciclable de no reciclable, y orgánica e inorgánica; no tenemos desechos peligrosos o contaminantes.

La empresa no realiza ningún proceso productivo de transformación, maquilado, reempaque o alguna otra actividad que requiera hacer un cambio de presentación o cambio en las características de un producto. El espacio físico está destinado única para oficinas.

Licencia Ambiental Única (LAU)
La empresa no está obligada a la licencia ambiental única.

Residuos domésticos e industriales No Peligrosos
Los residuos de oficinas considerados en la operación son básicamente aquellos que se originen por el personal en la operación diaria por el uso de los servicios sanitarios y limpieza personal (hojas de papel, cartón, bolsas de plástico, sobres de mensajería, plumas, lápices, grapas, etc.

Emisiones Atmosféricas
No hay ningún proceso productivo o de transformación, por lo que no existe ningún tipo de emisión a la atmósfera.

Emisiones Contaminantes: Ruido, Vibraciones, etc. (Fuente y Origen)
No existe algún tipo de emisión contaminante extra (ruido, vibraciones o radiaciones)

Información de mercado:

Información del mercado

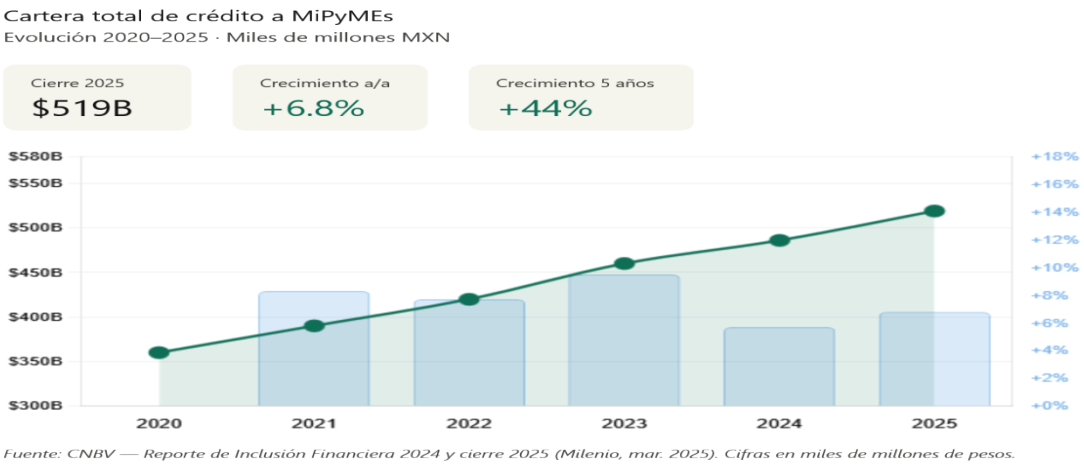
La información de mercado y la estadística sectorial contenida en esta sección proviene de fuentes de reconocida solvencia técnica, incluyendo el Banco de México, la CNBV, el INEGI, la ASOFOM, la Secretaría de Economía, el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), la Corporación Financiera Internacional (IFC/Banco Mundial), el *World Leasing Yearbook* de Solifi y reportes de HR Ratings y PCR Verum. Los datos reflejan la situación del mercado al cierre del ejercicio 2024 y perspectivas 2025, salvo indicación en contrario.

1. Entorno macroeconómico 2025: Bases sólidas para el crecimiento

México ingresa al ciclo 2025–2027 con fundamentos macroeconómicos que configuran un escenario constructivo para el financiamiento de activos productivos. El Banco de México ha iniciado un proceso de relajamiento monetario con proyecciones de una tasa objetivo-cercana al 8% al cierre de 2025, mejorando las condiciones de fondeo. La inflación muestra una trayectoria convergente hacia la meta del 3%, consolidando el poder adquisitivo empresarial. El dinamismo del mercado laboral formal con más de 27 millones de trabajadores afiliados al IMSS — sostiene la base de inversión de las medianas empresas.

~8% **Tasa de referencia Banxico (est. 2025)** *Fuente: Serfimex Capital / Banxico, 2025*	**3.8%** **Inflación estimada 2025** *Fuente: Serfimex Capital, ene 2025*	**$519B MXN** **Portafolio crédito MiPyMEs (cierre 2025)** *Fuente: CNBV / Milenio, 2025*	**+6.8%** **Crecimiento cartera MiPyMEs (2025)** *Fuente: CNBV, 2025*

El ciclo de baja de tasas que lidera el Banco de México desde 2024 mejora directamente el costo de fondeo de Unifin y amplía el diferencial de rentabilidad del arrendamiento, fortaleciendo su propuesta de valor frente al crédito bancario convencional.

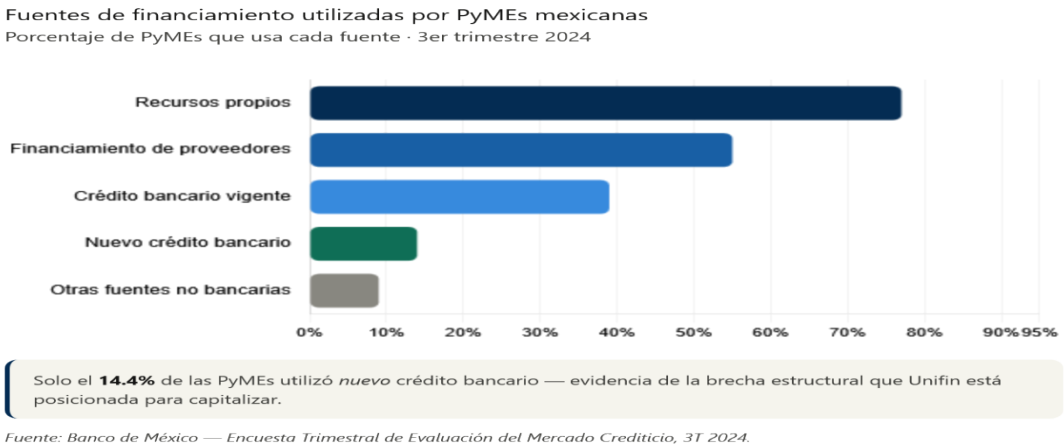


Gráfica 1. Fuente: CNBV — Evolución de la cartera de crédito a MiPyMEs 2020-2025 (miles de millones MXN). 2025 = dato reportado al cierre del ejercicio (CNBV/Milenio, mar 2025).

El ecosistema Pyme: Mercado objetivo de Unifin y su brecha estructural

La mediana empresa mexicana constituye el segmento más dinámico y, simultáneamente, el más desatendido del ecosistema financiero nacional. Con aproximadamente 4.9 millones de PyMEs que generan más del 52% del PIB y emplean al 70% de la fuerza laboral, este segmento representa la columna vertebral de la actividad económica del país. La penetración del financiamiento formal en este universo permanece estructuralmente baja: solo el 15% de las PyMEs recurre al crédito formal, y la brecha de financiamiento estimada por la IFC alcanza los USD 164,000 millones una oportunidad estructural que Unifin está en condiciones únicas de capitalizar.

4.9M	52%	70%	USD 164B
PyMEs en México	**Contribución al PIB**	**Empleo formal generado**	**Brecha de financiamiento MiPyME**
Fuente: INEGI, 2024	*Fuente: INEGI / BBVA, 2024*	*Fuente: INEGI, 2024*	*Fuente: IFC / Banco Mundial*



Gráfica 2. Fuente: Banco de México — Encuesta Trimestral de Evaluación del Mercado Crediticio, 3T 2024. Porcentaje de PyMEs que utilizan cada fuente de financiamiento.

La brecha entre la importancia económica de la PyME mexicana y su acceso efectivo al financiamiento formal define la oportunidad estructural que Unifin está en condiciones únicas de capitalizar, dada su especialización, conocimiento sectorial acumulado en más de tres décadas y su plataforma de soluciones integradas.

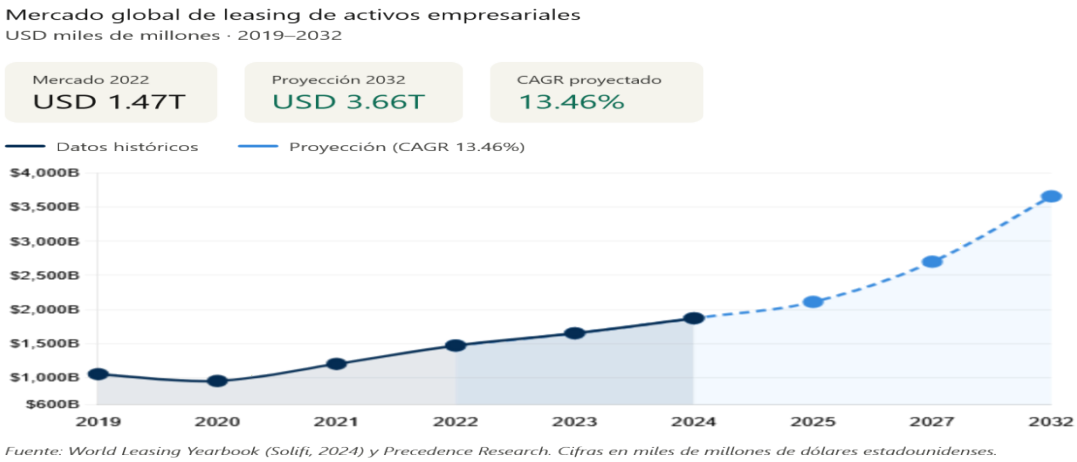
Ventajas Diferenciadoras de Unifin frente al Sistema Bancario Convencional

Barrera del Financiamiento Bancario	Respuesta Diferenciadora de Unifin
Procesos de aprobación de 4-8 semanas	Estructuración ágil con equipos especializados por sector. Pre-autorización de línea de crédito en 48 horas.
Productos estándar sin personalización	Soluciones a la medida: arrendamiento
Enfoque en grandes corporativos	Especialización exclusiva en el segmento de la mediana empresa
Requisito de historial crediticio extenso	Análisis sectorial y del activo, complementario al crediticio

Fuente: Análisis de la Compañía con base en datos de CNBV, Banxico y ASOFOM, 2024-2025.

El mercado global y nacional de Arrendamiento: crecimiento secular

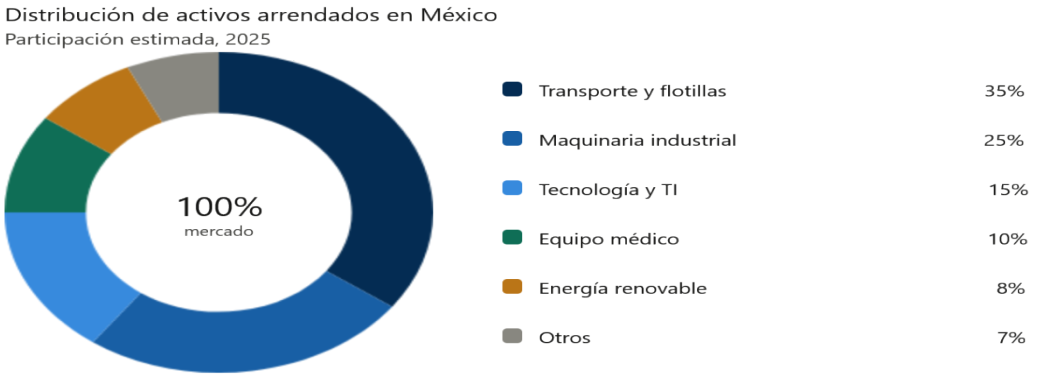
El arrendamiento financiero ha consolidado su posición como la herramienta preferida de gestión de activos en mercados de mayor sofisticación financiera, y México transita aceleradamente hacia ese modelo. La industria arrendadora global creció 70% entre 2013 y 2022 y se proyecta que alcanzará los USD 3.66 billones en 2032, a una tasa compuesta anual del 13.46% (*Precedence Research*). En México, la demanda de arrendamiento de activos creció 65% en participación del PIB en 2022 respecto al año previo, y la dinámica del *nearshoring* impulsó adicionalmente un aumento de la demanda del 80% en los segmentos industriales más activos.



Gráfica 3. Fuente: World Leasing Yearbook (Solifi, 2024) y Precedence Research. Cifras en miles de millones de dólares. Datos históricos hasta 2024; proyecciones estimadas 2025-2032.

+70% **Crecimiento global leasing 2013-2022**	**USD 1.47T** **Mercado global leasing (2022)**	**USD 3.66T** **Proyección mercado global (2032)**	**+65%** **Crecimiento arrendamiento MX/PIB (2022)**

World Leasing Yearbook, Solifi 2024	*Fuente: Precedence Research*	*CAGR 13.46% — Precedence Research*	*Fuente: Solifi / IDC Online*



Fuente: ASOFOM, IDC Online, Active Leasing, estimaciones de la Compañía (2025).

Gráfica 4. Fuente: ASOFOM, IDC Online, Active Leasing (2025), estimaciones de la Compañía. Distribución aproximada de activos productivos arrendados en México.

***Nearshoring*: El catalizador histórico que redefine el mercado**

La reconfiguración de las cadenas globales de valor representa la mayor oportunidad de inversión industrial que México ha experimentado en décadas. Las tensiones geopolíticas entre Estados Unidos y China, la Ley *CHIPS and Science Act*, la vigencia del T-MEC y la búsqueda global de resiliencia en cadenas de suministro han impulsado un proceso acelerado de relocalización industrial hacia México. El BID estima que México puede captar hasta USD 35,000 millones en inversión productiva por este concepto. La Secretaría de Economía reportó, al primer semestre de 2025, la concreción de más de 150 proyectos de relocalización con una expectativa de inversión en crecimiento acelerado.



Fuente: Secretaría de Economía, BBVA México, Banco Interamericano de Desarrollo (BID), Newmark (2025). 2025E = estimado.

Gráfica 5. Fuente: Secretaría de Economía, BBVA México, BID, Newmark (2025). Cifras en miles de millones de dólares. 2025E = estimado.

USD 35B **Potencial IED nearshoring para-México (BID)** *Banco Interamericano de Desarrollo*	**150+** **Proyectos concretados 2024-2025** *Secretaría de Economía, 2025*	**450+** **Empresas extranjeras proyectadas (AMPIP)** *AMPIP, 2024-2025*	**+100K** **Empleos formales generados (est.)** *BBVA México, 2025*

Los sectores automotrices, electrónico, aeroespacial, dispositivos médicos y metalmecánica todos intensivos en maquinaria, equipo especializado y flotillas industriales concentran los proyectos de *nearshoring*. Estos son exactamente los tipos de activos que Unifin ha financiado históricamente, configurando una ventaja competitiva de primer orden para el ciclo 2025-2027.

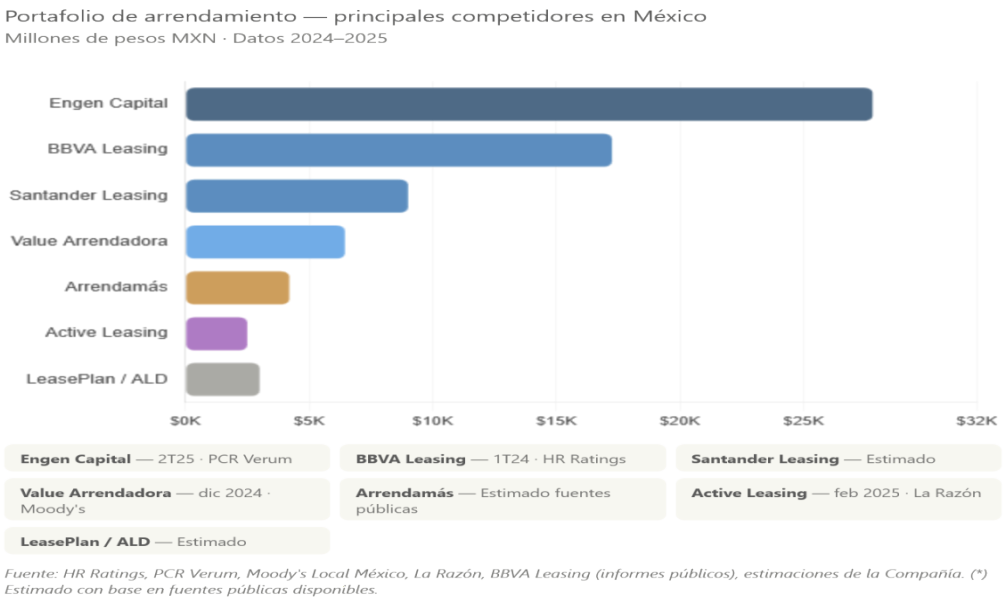
Sectores *Nearshoring* con mayor demanda de arrendamiento

Sector Industrial	Activos Demandados	Polos Geográficos Clave
Automotriz y autopartes	Robótica, CNC, líneas de ensamble, vehículos industriales	Nuevo León, Coahuila, Guanajuato
Electrónico y semiconductores	Equipos de precisión, salas limpias, tecnología TI	Chihuahua, Jalisco, Querétaro
Aeroespacial	Maquinaria de alta precisión, equipo de prueba y verificación	Chihuahua, Querétaro, Baja California
Dispositivos médicos	Equipo de manufactura estéril, automatización, transporte refrigerado	Baja California, Jalisco, Chihuahua
Logística y transporte	Flotillas pesadas, montacargas, equipos de almacén	Nacional — norte y Bajío
Energía renovable	Paneles solares, aerogeneradores, sistemas de eficiencia	Sonora, Oaxaca, Baja California

Fuente: Secretaría de Economía, AMPIP, Tec de Monterrey (Reporte Nearshoring 2023), estimaciones de la Compañía 2024-2025.

1. Panorama competitivo: Unifin en el mercado de arrendamiento Mexicano

El mercado mexicano de arrendamiento de activos productivos está conformado por participantes de naturaleza y escala diversas: arrendadoras subsidiarias de grupos financieros de primer orden, instituciones especializadas de alcance nacional y arrendadoras regionales de nicho. El segmento de medianas empresas con necesidades de financiamiento multi-activo y multi-producto el core del negocio de Unifin está relativamente menos saturado que el segmento de grandes corporativos, configurando un espacio de crecimiento atractivo y diferenciado.



Gráfica 6. Fuente: HR Ratings (Engen Capital ago 2024 / ene 2025; BBVA Leasing 2024), PCR Verum (Engen Capital 2T 2025), Moody's Local (Value Arrendadora abr 2025), La Razón/Edificios de México (Active Leasing feb 2025), estimaciones de la Compañía y fuentes públicas. Cifras en millones de pesos MXN. (*) Estimado

Análisis de los Principales Participantes del Mercado

Participante	Cartera / Escala (2024-2025)	Enfoque	Perfil diferenciador
BBVA Leasing	$17,249 mdp (1T24); crecimiento +14.3% a/a	Grandes corporativos y flotillas vehiculares	Respaldo de Grupo BBVA; líder por posicionamiento; fuerte en transporte (41%) y aviación (13%); emisiones bursátiles activas
Engen Capital	$27,791 mdp (2T25); utilidad neta $970 mdp en 2024	Medianas y grandes empresas; 7,000+ clientes	Arrendamiento puro (79.5%); diversificación sectorial; calificación AA-/M (PCR Verum); plazo promedio 49 meses
Santander Leasing	Integrado al banco; est. $8-10B mdp	Empresas de todos tamaños; alianzas vendor	Soporte de grupo financiero internacional; arrendamiento puro y financiero; Sale & Lease Back; alianza electromovilidad VEMO
Value Arrendadora	$6,447 mdp (dic 2024); CAGR 3 años: 19.7%	PyMEs y corporativos; apertura a no-clientes bancarios	Crecimiento acelerado; proyecta +50% cartera en 2025; NIM creciente; IMOR promedio 0.7% (vs. 2.0% sector)
Arrendamás	~$4,200 mdp (est.)	Agroindustria, campo, PyMEs; especialización única	Calificación AAA S&P y HR Ratings en bursatilizaciones; ~20 años en el mercado; Sale & Lease Back
Active Leasing	$2,500 mdp (feb 2025)	PyMEs y medianas empresas; multi-sector	Cartera vencida <1%; retención clientes 96%+; respaldada por Bancomext ($1,700 mdp), Nafin, NADBank; bonos BIVA ESG
LeasePlan / ALD México	Est. $2-4B mdp	Gestión integral de flotillas empresariales	Especialización renting vehicular; parte de grupo europeo ALD Automotive; enfoque en servicio integral de flota
UNIFIN	Plataforma multi-activo, multi-producto	Mediana empresa, multi-sector, cobertura nacional	Especialización en mediana empresa; soluciones combinadas; +30 años de trayectoria en el segmento, Sale & Lease Back, diversificación sectorial, plazo máximo 60 meses, amplio espectro de activos.

Fuentes: HR Ratings, PCR Verum, Moody's Local México, La Razón, BBVA Leasing (informes y estados financieros públicos), estimaciones de la Compañía y análisis sectorial 2024-2025.

Posicionamiento Estratégico de Unifin en el Mercado

Dimensión Competitiva	Banca Tradicional	Arrendadoras Especializadas	UNIFIN
Segmento objetivo	Grandes corporativos	Variable (nicho o amplio)	Mediana empresa
Flexibilidad de producto	Baja (estándar)	Media-Alta	Alta soluciones a la medida
Velocidad de estructuración	Lenta (semanas)	Media	Ágil y especializada, proceso de punta a punta en menos de 45 días.
Cobertura geográfica	Nacional	Parcial / Regional	Nacional con presencia en clústeres industriales
Profundidad sectorial	Genérica	Variable	Alto conocimiento sectorial acumulado
Productos disponibles	Crédito	Arrendamiento o crédito	Arrendamiento
Trayectoria en el segmento	Periférica	Variable (5-20 años)	Más de 30 años de especialización

Fuente: Análisis estratégico de la Compañía con base en información pública de competidores y estimaciones propias, 2024-2025.

Dimensión Competitiva	Banca Tradicional	Arrendadoras Especializadas	UNIFIN
Segmento objetivo	Grandes corporativos	Variable (nicho o amplio)	Mediana empresa
Flexibilidad de producto	Baja (estándar)	Media-Alta	Alta soluciones a la medida
Velocidad de estructuración	Lenta (semanas)	Media	Ágil y especializada, proceso de punta a punta en menos de 45 días.
Cobertura geográfica	Nacional	Parcial / Regional	Nacional con presencia en clústeres industriales
Profundidad sectorial	Genérica	Variable	Alta conocimiento sectorial acumulado
Productos disponibles	Crédito	Arrendamiento o crédito	Arrendamiento
Trayectoria en el segmento	Periférica	Variable (5-20 años)	Más de 30 años de especialización

Tendencias de inclusión financiera y marco regulatorio: viento a favor

El marco de política pública en México ha consolidado la inclusión financiera de las empresas como prioridad estratégica de Estado. La Encuesta Nacional de Inclusión Financiera (ENIF 2024) del INEGI documenta un avance relevante: la tenencia de productos financieros formales entre la población empresarial creció del 67.8% en 2021 al 76.5% en 2024. En el segmento empresarial, la CNBV reporta que al cierre de 2025 el portafolio de crédito a MiPyMEs superó los $519,000 millones de pesos, con un crecimiento anual del 6.8%, reafirmando la expansión sostenida del mercado objetivo de la Compañía.

76.5% **Inclusión financiera empresarial (ENIF 2024)** *Fuente: INEGI/CNBV, 2024*	**+6.8%** **Crecimiento cartera MiPyMEs 2025** *Fuente: CNBV, 2025*	**71.6%** **PyMEs usando algún financiamiento (3T24)** *Fuente: Banxico, 2024*	**$519B MXN** **Cartera crédito al cierre 2025** *Fuente: CNBV / Milenio, 2025*

El Plan México del Gobierno Federal con estímulos fiscales para la inversión productiva y la reactivación industrial y la consolidación de la colaboración entre el sector no bancario y la banca de desarrollo (Nacional Financiera, Bancomext) abren canales de fondeo y garantías que fortalecen la capacidad operativa de las arrendadoras especializadas como Unifin. La

digitalización de los procesos de originación y la adopción de analítica avanzada complementan este entorno favorable, mejorando la eficiencia y ampliando el alcance de mercado.

2. Conclusiones: la tesis de inversión en Unifin – convergencia de oportunidades

> UNIFIN FINANCIERA, S.A.B. DE C.V. se encuentra en el punto de convergencia de tres mega-tendencias seculares con tracción demostrada en 2024-2025: (1) la expansión sostenida del mercado de financiamiento de la mediana empresa mexicana, (2) la demanda extraordinaria de activos productivos impulsada por el *nearshoring*, y (3) el ciclo de relajamiento monetario que mejora la competitividad del arrendamiento frente al crédito bancario convencional. Esta convergencia, articulada sobre más de tres décadas de especialización sectorial y una plataforma diferenciada, define la tesis de valor para el período 2025-2027.

Cuadro de Síntesis: Indicadores Clave de Mercado — Referencia 2025

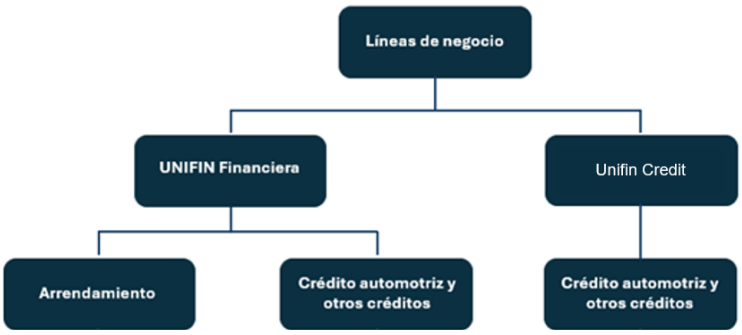
Indicador	**Dato / Referencia**	**Fuente**
PyMEs en México	~4.9 millones	INEGI, 2024
Contribución PyME al PIB	~52%	INEGI / BBVA, 2024
PyMEs con acceso a crédito formal	~15%	ENAPROCE / CNBV
Brecha financiamiento MiPyME	~USD 164,000 millones	IFC / Banco Mundial
Portafolio crédito MiPyMEs (2025)	$519,000+ millones MXN (+6.8% a/a)	CNBV / Milenio, mar 2025
Crecimiento global leasing (2013-2022)	+70%	*World Leasing Yearbook, Solifi 2024*
Mercado global leasing proyectado (2032)	USD 3.66 billones (CAGR 13.46%)	Precedence Research
Crecimiento arrendamiento MX/PIB (2022 vs 2021)	+65%	Solifi / IDC Online, 2024
Demanda arrendamiento *nearshoring* (industrial)	+80% en segmentos industriales	IDC Online, 2024
IED *nearshoring* estimada para México	~USD 35,000 millones	BID / Newmark, 2023-2025
Proyectos *nearshoring* concretados (2024-2025)	>150 proyectos	Secretaría de Economía, 2025
Empresas extranjeras estimadas (AMPIP 2024-2025)	450+ empresas	AMPIP
Tasa de referencia Banxico (est. dic 2025)	~8%	Serfimex Capital / Banxico, 2025
Inclusión financiera empresarial (ENIF 2024)	76.5%	INEGI / CNBV, 2024
Número de SOFOMes registradas en México	>2,000	CONDUSEF / ASOFOM

Nota Metodológica: La información de mercado contenida en esta sección se basa en publicaciones de organismos públicos, agencias calificadoras, estudios de industria y estimaciones propias de la Compañía. Datos de competidores provienen de informes calificadores públicos (HR Ratings, PCR Verum, Moody's Local México) y fuentes periodísticas especializadas. La Compañía no puede garantizar la exactitud íntegra de la información de terceros. Los inversionistas no deberán basar sus decisiones de inversión exclusivamente en la información de mercado incluida en el presente Reporte Anual. Fuentes institucionales de referencia: Banco de México (banxico.org.mx), CNBV (cnbv.gob.mx), INEGI (inegi.org.mx), ASOFOM (asofom.mx), Secretaría de Economía (gob.mx/se).

Estructura corporativa:

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

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



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

		Tenencia accionaria Al 31 de diciembre		
Compañía	**Actividad**	**2025**	**2024**	**2023**
Unifin Credit, S. A. de C. V. SOFOM, E.N.R. (Unifin Credit)	Factoraje	99.99%	99.99%	99.99%
Inversiones Inmobiliarias Industriales, S. A. P. I. de C. V. (Inversiones Inmobiliarias)	Arrendamiento	100.00%	98.22%	98.22%
Unifin Administración Corporativa, S. A. de C. V. (UAC)	Servicios especializados	100.00%	99.99%	99.99%
Unifin Servicios Administrativos, S. A. de C. V. (USA)	Servicios especializados	100.00%	99.99%	99.99%
Unidoc JV, S.A. de C.V.	Arrendamiento	66.67%	66.60%	-
Fideicomiso Irrevocable de Administración y Fuente de Pago CIB/4193 (Fideicomiso de Créditos Garantizados o FCG)	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)[2]	Administración de activos	100.00%	100.00%	-
Fideicomisos de Emisiones de Deuda Privados (Entidades Estructuradas)	Programas fiduciarios	100.00%	100.00%	100.00%

1. El 30 de julio de 2024, se constituyó el Fideicomiso de Créditos Garantizados, y es consolidado debido a que Unifin está expuesto a los rendimientos variables procedentes de la administración de los bienes del fideicomiso y tiene la capacidad de utilizar su poder para influir en los rendimientos. El Fideicomiso se considera consolidado desde su incorporación ya que conforme a sus términos persigue un objetivo específico consistente en monetizar el portafolio de activos en favor de ciertos acreedores garantizados.

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

ii. Asociadas.

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

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

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.

Descripción de los principales activos:

El principal activo de la Compañía está representado por las cuentas y documentos por cobrar relacionadas con el arrendamiento, factoraje, crédito automotriz y otros créditos, el cual, al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, ascendía, sin la aplicación de la estimación preventiva para riesgos crediticios, a la cantidad de $24,523.24, $32,483.55 y $60,747.72, respectivamente; en donde la operación de arrendamiento representa el 55.64%, 61.97% y 61.00%, respectivamente. La

Compañía ha constituido prendas en primer lugar y grado de prelación para efectos de las bursatilizaciones privadas, sobre los activos fijos relacionados con la operación de arrendamiento, respecto de los cuales se generan los derechos de cobro cedidos al fiduciario respectivo y otros activos, respectivamente.

Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:

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", juntamente 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 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 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 fideicomitidos 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 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 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.

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.

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).

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.

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 de los Estados Financieros Consolidados, incluidos como anexo al Reporte Anual. 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.

Acciones representativas del capital social:

Capital Social

Con fines exclusivamente informativo, las cifras presentadas en la presente sección se expresan en pesos mexicanos (moneda nacional), a diferencia del resto del Reporte Anual, en el cual las cifras se presentan en millones de pesos.

A la fecha de este Reporte Anual, y derivado de lo previsto en el Convenio Concursal y en lo resuelto por la Asamblea General de Accionistas de la Compañía celebrada el 29 de enero del 2024, el capital social suscrito y pagado de la Compañía asciende

a la cantidad de $47,085,172,732.00 M.N., representado por **449,757,977** (cuatrocientas cuarenta y nueve millones setecientas cincuenta y siete mil novecientas setenta y siete) acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, Serie "A", de la cual, la cantidad de $1,000,000.00 M.N. corresponde al capital mínimo fijo, representada por **320,000 (trescientas veinte mil)** acciones, y la cantidad de $47,084,172,732.00 corresponde a la parte variable del capital social, representada por **449,437,977 (cuatrocientas cuarenta y nueve millones cuatrocientas treinta y siete mil novecientas setenta y siete) acciones**, todas ellas suscritas y pagadas, derivado de la fecha de efectividad del Convenio Concursal.

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

Variaciones del Capital Social durante los últimos tres años

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

La Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 29 de enero del 2024, rectificando las resoluciones adoptadas por la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el 12 de octubre del 2023 (mismas que estaban sujetas a condición suspensiva y que nunca surtieron sus efectos), aprobó, entre otros asuntos, aumentar el capital social de la Sociedad en la cantidad de $45,679,679,053.00 M.N. (cuarenta y cinco mil seiscientos setenta y nueve millones seiscientos setenta y nueve mil cincuenta y tres pesos 00/100, moneda nacional), misma que corresponde al monto total de los pasivos a cargo de la Sociedad y algunas de sus subsidiarias, en favor de Acreedores Reconocidos bajo el grado de común en la Sentencia de Reconocimiento, Graduación y Prelación de Créditos y que, de conformidad con lo previsto en el Convenio Concursal, se pactó fuera capitalizada en el capital social de la Sociedad. Asimismo, y como consecuencia del aumento de capital antes descrito, se aprobó emitir 3,598,063,816 (tres mil quinientas noventa y ocho millones sesenta y tres mil ochocientas dieciséis) acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, de la Serie "A" (las "Acciones Definitivas Acreedores Comunes"), las cuales de conformidad con lo previsto en la Cláusula 14, inciso (B), sub-inciso (b), 16 y 17 del Convenio Concursal, se consideraron suscritas y pagadas por los Acreedores Reconocidos titulares de créditos reconocidos con grado de común en la Sentencia de Reconocimiento de Créditos (sus cesionarios y causahabientes) a través del Fideicomiso de Administración CIB/4195 celebrado entre Unifin y CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su calidad de fiduciario (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), mismo que fungirá como mecanismo de entrega de las acciones a sus entonces beneficiarios (vía las casas de bolsa correspondientes), según lo previsto en el Convenio Concursal, lo cual notificó la Sociedad mediante evento relevante publicado a través de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., de fecha 6 de mayo de 2024. Además, de conformidad con lo previsto en la Cláusula 17.01, inciso (a) del Convenio Concursal, la Sociedad aprobó emitir 224,878,989 (doscientas veinticuatro millones ochocientas setenta y ocho mil novecientas noventa y ocho) acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, de la Serie "A", sin que fuera necesario aumentar el capital social de la Sociedad, en virtud de que las acciones de la Sociedad no tienen expresión de valor nominal, las cuales se considerarán suscritas y pagadas por el entonces accionista mayoritario de la Sociedad a través de los vehículos correspondientes de su elección[1] como compensación por contribuir con las garantías en favor de Nacional Financiera, sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo de conformidad con lo señalado en la Cláusula 17.01, inciso (a), en relación con la Cláusula 13, sección (B), inciso (h), del Convenio Concursal. Se aclara, que a la fecha, lo anterior no ha sucedido en virtud de que el anterior accionista mayoritario no ha cumplido con lo previsto en el Convenio Concursal, sin embargo, mantiene el derecho descrito anteriormente. Finalmente, de conformidad con lo previsto en la Cláusula 17.01, inciso (a) del Convenio Concursal, la Sociedad aprobó emitir 224,878,989 (doscientas veinticuatro millones ochocientas setenta y ocho mil novecientas noventa y ocho) acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, de la Serie "A", sin que fuera necesario aumentar el capital social de la Sociedad**,** en virtud de que las acciones de la Sociedad no tienen expresión de valor nominal, las cuales fueron destinadas para la implementación del Plan de Incentivos y que fueron consideradas suscritas y pagadas por el Fideicomiso de Administración número F-2405, constituido con Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero en su carácter de fiduciario de dicho Fideicomiso o, en su caso, por cualquier otro fideicomiso de administración o vehículo de cualquier naturaleza constituido para dichos efectos para destinarse única y exclusivamente a la implementación futura del Plan de Incentivos y la asignación de las acciones del Plan de Incentivos en favor de directivos y funcionarios de la Sociedad, de conformidad con los términos previstos en el Convenio Concursal y las resoluciones correspondientes a ser emitidas en el futuro por el Consejo de Administración y del Comité de Evaluación y Compensación, según sea aplicable.

Posterior al aumento de capital antes descrito y la emisión de las nuevas acciones, se aprobó llevar a cabo una concentración (*Split* inverso) de acciones a efecto de que la totalidad de las acciones representativas del capital social de la Sociedad, sean canjeadas por acciones representativas del capital social de la Sociedad, a un factor de conversión de 1 (una) nueva acción por cada 10 (diez) acciones entonces existentes (en el entendido de que se realizarán los redondeos a la alza o baja, según corresponda), implicando lo anterior la consecuente emisión de un nuevo (o varios, según se considere necesario) título macro representativo de las nuevas acciones, con mismos derechos y características que las acciones que representen el capital social de la Sociedad, a ser distribuidas entre los accionistas, libres de pago, al factor de conversión antes mencionado, en el entendido de que, una vez implementado el *Split* inverso, el capital fijo (en monto) previsto en el Artículo Sexto de los estatutos sociales de la Sociedad en ningún momento sufrió o habrá sufrido afectación o disminución alguna y se llevará a cabo la reclasificación de acciones representativas del capital variable al capital mínimo fijo, de forma simultánea, a efecto de que las acciones representativas del capital social representativas del capital fijo, según lo previsto en dicho Artículo Sexto, serán y continuarán siendo 320,000 (trescientas veinte mil) acciones ordinarias, nominativas, Serie “A”, sin expresión de valor nominal, en virtud de lo cual no se requirió reforma alguna al Artículo Sexto de los estatutos sociales ni modificación o afectación alguna capital fijo de la Sociedad

A la fecha de este Reporte Anual, y derivado de lo previsto en el Convenio Concursal y en lo resuelto por la Asamblea General de Accionistas de la Compañía celebrada el 29 de enero del 2024, el capital social suscrito y pagado de la Compañía asciende a la cantidad de $47,085,172,732.00 M.N., representado por 449,757,977 (cuatrocientas cuarenta y nueve millones setecientas cincuenta y siete mil novecientas setenta y siete) acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, Serie “A”, de la cual, la cantidad de $1,000,000.00 M.N. corresponde al capital mínimo fijo, representada por 320,000 (trescientas veinte mil) acciones, y la cantidad de $47,084,172,732.00 corresponde a la parte variable del capital social, representada por 449,437,977 (cuatrocientas cuarenta y nueve millones cuatrocientas treinta y siete mil novecientas setenta y siete) acciones, todas ellas suscritas y pagadas, derivado de la fecha de efectividad del Convenio Concursal.[1]

Dividendos:

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

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

Durante los ejercicios sociales de 2025 y 2024, la Compañía obtuvo pérdidas netas de $2,794 y $38,190 millones de pesos, respectivamente, lo que se estima que en un corto y mediano plazo no se efectuará ningún decreto ni pago de dividendos.

[424000-N] Información financiera

Concepto	Periodo Anual Actual 2025-01-01 - 2025-12-31	Periodo Anual Anterior 2024-01-01 - 2024-12-31	Periodo Anual Previo Anterior 2023-01-01 - 2023-12-31
Ingresos	1,563,411,000.0	2,820,514,000.0	6,108,528,000.0
Utilidad (pérdida) bruta	(2,141,927,000.0)	(32,454,640,000.0)	(4,821,964,000.0)
Utilidad (pérdida) de operación	(1,599,237,000.0)	(40,025,545,000.0)	(5,122,077,000.0)
Utilidad (pérdida) neta	(2,794,267,000.0)	(38,190,495,000.0)	(4,036,578,000.0)
Utilidad (pérdida) por acción básica	(104.48)	(84.91)	(8.98)
Adquisición de propiedades y equipo	0.0	0.0	0.0
Depreciación y amortización operativa	0.0	0.0	1,177,967,000.0
Total de activos	22,568,268,000.0	32,760,614,000.0	67,859,825,000.0
Total de pasivos de largo plazo	9,520,947,000.0	17,217,725,000.0	1,918,856,000.0
Rotación de cuentas por cobrar	0.0	0.0	0.0
Rotación de cuentas por pagar	0.0	0.0	0.0
Rotación de inventarios	0.0	0.0	0.0
Total de Capital contable	4,416,482,000.0	7,071,197,000.0	2,388,569,000.0
Dividendos en efectivo decretados por acción	0.0	0.0	0.0

Descripción o explicación de la Información financiera seleccionada:

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

La información financiera mostrada en este Reporte Anual por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 se obtuvo de los Estados Financieros Consolidados Dictaminados incorporados en el presente Reporte Anual.

[1] Promexcap Spain, S.L. probablemente será el vehículo utilizado por el entonces accionista mayoritario de Unifin.

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Estado de Situación Financiera Consolidado	Al 31 de diciembre de 2025	2024	2023
Activo circulante			
Efectivo y equivalentes de efectivo	$ -	$ -	$ 1,888.19
Efectivo y equivalentes Operativos	129.75	657.97	-
Efectivo y equivalentes Restringidos	296.46	284.96	-
Cuentas y documentos por cobrar, neto	8,768.77	10,718.73	41,557.75
Instrumentos financieros derivados	-	1.57	87.76
Otros activos circulantes	659.89	521.43	302.88
Impuesto sobre la renta por recuperar	-	-	330.81
Total de activo circulante	9,854.87	12,184.67	44,167.39
Activo no circulante			
Activos no circulantes mantenidos para su venta	1,924.57	2,100.45	2,343.50
Activos en garantía	977.73	1,474.09	-
Cuentas y documentos por cobrar, neto	1,001.50	6,829.83	11,278.93
Inmuebles, mobiliario y equipo, neto	247.59	366.07	724.98
Propiedad de inversión	-	-	980.72
Activos intangibles	-	-	140.74
Instrumentos financieros derivados	-	-	4.64
Impuestos diferidos	8,225.08	9,215.89	7,475.66
Otros activos no circulantes	336.92	589.61	743.26
Suma el activo circulante	12,713.39	20,575.94	21,348.93
Suma activo	$ 22,568.26	$ 32,760.61	$ 67,859.82
Pasivos:			
Pasivos a corto plazo			
Préstamos bancarios	$ 428.69	$ 129.83	$ 18,075.80
Provisión fideicomiso de créditos garantizados	4,472.98	7,870.85	-
Provisión fideicomiso de control de flujos y reservas	3,482.04	271.49	-
Instrumento de deuda	-	-	6,054.03
Deuda senior	-	-	38,100.19
Proveedores otras cuentas por pagar	247.13	199.52	1,322.38
Instrumentos financieros derivados	-	-	-
Total pasivo a corto plazo	8,630.84	8,471.69	63,552.40
Pasivo a largo plazo			
Préstamos bancarios	4,906.72	5,423.63	-
Provisión fideicomiso de créditos garantizados	1,652.04	2,261.48	-
Provisión fideicomiso de control de flujos y reservas	2,139.07	8,876.85	-
Instrumento de deuda	-	-	1,726.74
Otras cuentas por pagar	823.12	655.76	192.12
Suma pasivo a largo plazo	9,520.95	17,217.72	1,918.86
Suma pasivo	18,151.79	25,689.41	65,471.26
Capital Contable:			
Capital social	51,034.48	51,034.48	1,083.89
Prima en suscripción de acciones	-	-	3,949.30
Reserva Legal	372.72	303.31	303.31
Acciones en tesorería	-	-	-1,409.12
Bono perpetuo	-	-	4,531.33
Pérdidas acumuladas	-46,963.70	-44,239.57	-6,162.56
Otros resultados integrales	-27.02	-27.02	92.41
Superávit por revaluación de activos	-	-	-
Total de capital contable	4,416.48	7,071.20	2,388.56

Total de pasivo y capital contable	$ 22,568.27	$ 32,760.61	$ 67,859.82

*** Derivado del Convenio Concursal, a partir de 2024 se realizaron diversas reclasificaciones contables; en consecuencia, las cifras no son comparables con las de 2023 y presentan variaciones relevantes, particularmente en el rubro de efectivo.**

	Al 31 de diciembre de		
	2025	**2024**	**2023**
Estados de Resultado Consolidado			
Intereses obtenidos por arrendamiento	$ 988.37	$ 2,003.52	$ 4,046.13
Intereses de otros créditos	552.43	730.97	1,586.90
Intereses obtenidos por préstamos para autos	22.61	74.18	228.89
Intereses obtenidos por factoraje	-	11.84	27.5
Otros beneficios por arrendamiento	-	-	219.1
Total de ingresos por interés por interés	1,563.41	2,820.52	6,108.52
Gastos por interés	(1,073.75)	(2,367.73)	(3,693.15)
Ingreso por interés, neto	489.66	452.78	2,415.37
Ingresos por comisiones	328.09	74.07	-
Gastos por comisiones	(278.80)	(22.15)	-
Ingreso por comisiones, neto	49.28	51.92	-
Ingresos totales, neto	538.95	504.70	(4,821.98)
Estimación deterioro de cuentas y documentos por cobrar	(2,680.87)	(32,959.35)	(7,237.35)
Gastos generales	(1,951.12)	(1,787.00)	-
Depreciación de equipo propio	(198.28)	(526.70)	-
Pérdida por baja de activos financieros	(703.34)	270.21	673.93
Pérdida cambiaria	(15.17)	(244.43)	(4,702.82)
Otros gastos	167.54	(2.85)	(8.68)
Otros productos	3,243.06	(5,228.59)	4,337.68
Pérdida de operación	(1,599.23)	(40,025.56)	(5,122.08)
Resultados de compañías asociadas	(248.51)	97.62	(342.03)
Pérdida antes del impuesto sobre la renta	(1,847.74)	(39,927.94)	(5,464.11)
Impuesto a la utilidad	(946.52)	1,737.44	1,427.53
Pérdida neta consolidada	(2,794.26)	(38,190.50)	(4,036.58)
Pérdida por acción básica y diluida*	$ (104.48)	$ (84.91)	$ (8.98)

* (Millones de pesos excepto la utilidad por acción)
** La información de 2023 corresponde al reporte publicado en 2024.

Información financiera trimestral seleccionada:

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, mostrado en miles de pesos:

	Segmentos Reportables				
	FCFR	**FCG**	**FVR**	**Unifin 2.0**	**Total 2025**
Activos					
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	-	-	1,924,569
Inmuebles, mobiliario y equipo, neto	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
Total Activos	4,974,433	6,210,504	310,076	11,073,256	22,568,269

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

	Segmentos Reportables				
	FCFR	**FCG**	**FVR**	**Unifin 2.0**	**Total 2025**
Pasivos					
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
Total de pasivos	5,243,108	6,125,015	378,000	6,405,663	18,151,786

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

Por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025:

	Segmentos Reportables				
	FCFR	**FCG**	**FVR**	**Unifin 2.0**	**Total 2025**
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)
Ingresos por intereses, neto	298,026	321,640	128,653	(258,662)	489,657
Ingresos por comisiones	-	-	-	169,403	169,403
Gastos por comisiones	(120,116)	-	-	-	(120,116)
Ingresos por comisiones, neto	177,911	321,640	128,653	(89,259)	538,945
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)
Otros gastos – ingresos	1,281,497	1,469,668	553,197	91,076	3,395,438
Pérdida neta	**116,236**	**(1,814,732)**	**272,015**	**(172,756)**	**(1,599,237)**

1. 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.

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

A continuación se presenta la concentración del negocio por zona geográfica por los ejercicios terminados al 31 de diciembre 2025, 2024 y 2023.

Zona geográfica	**2025**	**2024**	**2023**
Aguascalientes	1.50%	1.55%	0.92%
Baja California	0.62%	0.36%	1.00%
Baja California Sur	0.05%	0.06%	0.33%
Campeche	0.35%	0.26%	0.59%
Chiapas	0.31%	0.04%	0.26%
Chihuahua	1.34%	0.22%	2.05%
Ciudad de México y Área Metropolitana (Edo Mex)	55.40%	59.47%	43.12%
Coahuila	5.24%	8.41%	2.77%
Colima	0.08%	0.06%	0.13%
Durango	0.31%	0.06%	0.30%
Guanajuato	2.56%	1.08%	3.02%
Guerrero	0.03%	0.00%	0.03%
Hidalgo	0.40%	0.08%	0.48%
Jalisco	7.01%	8.30%	10.22%
Michoacán	0.64%	0.21%	0.75%
Morelos	0.22%	0.04%	0.14%
Nayarit	0.02%	0.00%	0.02%
Nuevo León	7.16%	9.96%	12.72%
Oaxaca	0.05%	0.05%	0.09%
Puebla	3.04%	1.43%	3.65%
Querétaro	4.18%	3.38%	4.82%
Quintana Roo	1.03%	0.20%	0.92%
San Luis Potosí	0.23%	0.06%	0.32%
Sinaloa	1.21%	0.24%	1.27%
Sonora	2.65%	2.13%	2.94%
Tabasco	0.78%	0.69%	1.00%
Tamaulipas	0.71%	0.31%	0.92%
Tlaxcala	0.05%	0.00%	0.03%
Veracruz	1.93%	1.02%	3.89%

Yucatán	0.77%	0.20%	1.10%
Zacatecas	0.13%	0.13%	0.20%
Total	100.00%	100.00%	100.00%

Para efectos administrativos y contables, al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 la Compañía ha operado los siguientes productos

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

Las siguientes tablas muestran los principales ingresos para producto o línea de negocio de la Compañía, al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023:

Ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2025

	Arrendamiento	Factoraje	Otros créditos	Total
Total de ingresos por interés	$ 988.37	$ -	$ 575.04	$ 1,563.41
Gastos por intereses	-678.82	-	-394.94	-1,073.76
Ingreso por interés, neto	309.55	-	180.10	489.65
Ingresos por comisiones, neto	31.15	-	18.13	49.28
Ingresos totales, neto	$ 340.71	$ -	$ 198.22	$ 538.93

Ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2024

	Arrendamiento	Factoraje	Otros créditos	Total
Total de ingresos por interés	$ 2,003.52	$ 11.84	$ 805.15	$ 2,820.51
Gastos por intereses	-1,681.89	-9.94	-675.90	-2,367.73
Ingreso por interés, neto	321.63	1.90	129.25	452.78
Ingresos por comisiones, neto	36.88	0.22	14.82	51.92
Ingresos totales, neto	$ 358.51	$ 2.12	$ 144.07	$ 504.70

Ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023

	Arrendamiento	Factoraje	Otros créditos	Total
Ingresos financieros	$ 4,046.13	$ 27.50	$ 2,034.89	$ 6,108.52
Gastos financieros	(2,390.51)	(16.92)	(1,285.71)	(3,693.14)
Estimación de deterioro de cuentas y documentos por cobrar	(4,684.60)	(33.16)	(2,519.58)	(7,237.34)
Margen bruto	$ (3,028.98)	$ (22.58)	$ (1,770.40)	$ (4,821.96)

La información financiera mostrada en este Reporte Anual por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 se obtuvo de los Estados Financieros Consolidados Dictaminados incorporados en el presente Reporte Anual.

Informe de créditos relevantes:

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

	Al 31 de diciembre		
	2025	**2024**	**2023**
Pasivos a corto plazo:			
Préstamos bancarios	$ 4,905.72	$ 5,423.62	$ 18,075.80
Instrumentos de deuda	-	-	6,054.03
Deuda Senior	-	-	38,100.19
Total a corto plazo	4,905.72	5,423.62	62,230.02
Pasivos a largo plazo:			
Préstamos bancarios	428.68	129.82	-
Instrumentos de deuda	-	-	1,726.74
Deuda Senior	-	-	-
Total a largo plazo	428.68	129.82	1,726.74
Total	$ 5,334.40	$ 5,553.44	$ 63,956.76

Al cierre de 2025 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.

Tras el proceso de reestructura, a través de un procedimiento de concurso mercantil, que la Compañía (y alguna de sus subsidiarias) siguió entre agosto del 2022 y enero del 2024 (emergiendo del mismo con efectos a partir del 30 de enero del 2024), la Compañía ha logrado eficiencias en su modelo operativo y administrativo, mismo que ha sido resultado de los efectos del Convenio Concursal con la mayoría prevista en el artículo 157 de la Ley de Concursos Mercantiles y el cual fue aprobado mediante Sentencia de Aprobación emitida el 26 de enero del 2024 por el Juzgado Primero de Distrito en Materia de Concursos Mercantiles en la Ciudad de México publicada el 29 de enero del 2024.

Durante 2023 y 2024 no se contrataron nuevos financiamientos (salvo el Financiamiento de Salida descrito en la sección “Factores de Riesgo” del presente Reporte Anual).

La sección “Acontecimientos Recientes”–“Concurso mercantil” del presente Reporte Anual describe los términos del Convenio Concursal celebrado en enero de 2024, aplicables a la deuda financiera de la Compañía.

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

Instrumentos de deuda:

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 no hubo emisiones vigentes de programas fiduciarios ya que durante 2023, las existentes se amortizaron en su totalidad conforme se muestra en la nota 13 a los estados financieros dictaminados al 31 de diciembre de 2024.

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 las estructuras privadas están integradas como sigue:

	2025	2024	2023	Moneda	Vencimiento	Tasa
Invex / Scotiabank	$ -	$ -	$ 1,376.19	MXN	21/06/2027	TIIE + 2.00
Banamex / Santander	-	-	621.09	MXN	30/06/2027	TIIE + 2.80
CI Banco / Banamex	-	-	1,615.12	MXN	22/04/2029	TIIE + 3.50
CI Banco / Credit Suisse G1	-	-	3,950.56	MXN	20/06/2024	Variable + 5.50
CI Banco / Credit Suisse G2	-	-	147.36	MXN	20/06/2024	Variable + 6.50
Subtotal	-	-	7,710.32			
Intereses devengados	-	-	70.45			
Total	$ -	$ -	$ 7,780.77			

Los términos del Convenio Concursal celebrado en enero de 2024, aplicables a las estructuras privadas se describen en la sección “Acontecimientos Recientes”–“Concurso mercantil” del presente Reporte Anual.

Préstamos Bancarios

Al 31 de diciembre de 2025, los préstamos bancarios se integran como siguen:

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
Total			426,427	2,262	-	428,689			
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
Total			$ 4,906,725	$ -	$ -	$ 4,906,725			

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

Al 31 de diciembre de 2024, los préstamos bancarios se integran como siguen:

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
Total			119,849	3,980	-	129,829			
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
Total			$ 5,423,625	$ -	$ -	$ 5,423,625			

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

Al 31 de diciembre de 2023, los préstamos bancarios se integran como sigue:

Entidades	Moneda	Monto dispuesto	Fecha de vencimiento	Tipo de tasa	Garantía
Nacional Financiera	MXN	2,851.82	sep-25*	Variable	Cuenta por cobrar factoraje, crédito simple y automotriz
Nacional Financiera	USD	703.08	nov-30*	Variable	Cuenta por cobrar factoraje, crédito simple y automotriz
Banamex	MXN	2,000.00	oct-22	Variable	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Bladex 2	USD	1,689.35	ago-24*	Variable	Quirografaria
Proparco [1]	USD	1,098.08	mar-27*	Variable	Quirografaria
Nomura	USD	982.29	abr-24*	Variable	Quirografaria
Nomura 2	USD	547.35	abr-24*	Variable	Quirografaria
Bancomext	MXN	1,050.79	sep-28*	Variable	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Bancomext	USD	206.55	nov-30*	Variable	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Bancomext	USD	43.64	abr-26*	Fija	Cuenta por cobrar de arrendamiento
BTG	USD	587.44	ago-22	Fija	Quirografaria
Eco-Business Fund	USD	760.21	jun-26*	Variable	Quirografaria
Banco Azteca	MXN	419.91	dic-24*	Variable	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Scotiabank	MXN	500	jul-22	Variable	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Scotiabank WH	MXN	500	jul-22	Variable	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Scotiabank BI	MXN	483.16	jul-26*	Variable	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Barclays	USD	380.11	sep-22	Variable	Quirografario
Banamex	USD	337.87	sep-22	Variable	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Blue Orchard	USD	319.98	feb-24*	Variable	Quirografaria
Blue Orchard 2	USD	173.75	ago-25*	Variable	Quirografaria
Blue Orchard 3v	USD	168.94	nov-25*	Variable	Quirografaria
Santander	MXN	348.82	sep-22	Variable	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Deustche Bank	USD	177.38	sep-22	Variable	Quirografaria
Responsability	USD	63.35	oct-22	Variable	Quirografaria
Responsability 2	USD	168.94	dic-22	Variable	Quirografaria
Bank of China	MXN	116.67	may-24*	Variable	Cuenta por cobrar de arrendamiento
GM Financial	MXN	97.95	abr-26*	Fija	Prendaria
Keb Hana 2 [2]	MXN	50	feb-23	Variable	Quirografaria
Subtotal		16,827.43			
Intereses devengados por pagar		1,248.36			
Comisiones y gastos		-			
Total		18,075.79			

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

Los factores que impactaron la comparabilidad de las cifras se explican en las secciones de “Resultados de la operación” y “Situación financiera, liquidez y recursos de capital” del presente Reporte Anual, por lo que dichas variables se derivan y obedecen únicamente a los hechos y a las circunstancias descritas en dichas secciones; la información financiera continúa preparándose conforme a las políticas contables vigentes de la Compañía que han estado vigentes durante los ejercicios referidos en el presente Reporte Anual y en cumplimiento con el marco contable de las NIIF, habiéndose aplicado, en todo momento, de manera correcta a juicio de la Compañía.

Asimismo, en la opinión de los auditores externos respecto a su dictamen a los estados financieros auditados, al cierre de los ejercicios 2023 (en éste ejercicio excepto por los efectos descritos en dicho dictamen en el párrafo de "fundamento de la opinión", esto es, la salvedad por negocio en marcha con motivo del entonces concurso mercantil) y 2024, se establece expresamente que, en opinión de los auditores, los estados financieros objeto de dicho dictamen "presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de la Compañía" y "su desempeño financiero y sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha" (esto es, al 31 de diciembre de 2023 y 2024, según corresponda) "de conformidad con las Normas Internacionales de información Financiera (NIIF) emitidas por el International *Accounting Standards Board*".

Conforme a la normatividad aplicable prevista en la Circular Única de Emisoras y a los controles internos de la Compañía, cualquier cambio futuro de política contable, en su caso, requeriría de la previa aprobación del Comité de Auditoría y del Consejo de Administración y, en su oportunidad, de la divulgación del alcance de esta, según sea el caso.

Las medidas adoptadas por la Emisora como parte de su proceso de reestructura y Concurso Mercantil han afectado sus resultados de la operación y puedan hacer que la información presentada no sea indicativa de su desempeño futuro. Véase también sección "Factores de riesgo" del presente Reporte Anual.

Resultados de la operación:

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

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

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

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

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

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

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

Gastos generales. Los gastos generales de la Compañía incluyen principalmente nómina, servicios de consultoría de terceros, arrendamiento y seguros, indirectos y otros gastos.

La información financiera de los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 deriva de los Estados Financieros Consolidados incluidos en este Reporte Anual.

Periodo concluido el 31 de diciembre de 2025, comparado con el periodo concluido el 31 de diciembre de 2024

Intereses obtenidos por arrendamiento

Los intereses obtenidos por arrendamiento disminuyeron en $1,015.15, o -50.67%, a $988.37 en el año concluido el 31 de diciembre de 2025, de $2,003.52 en el año concluido el 31 de diciembre de 2024. La disminución se debe principalmente a la amortización de la cartera previa al concurso mercantil, lo que redujo la base generadora de ingresos por intereses. La compañía también adopta medidas 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. Asimismo 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

Intereses obtenidos por factoraje

Los intereses obtenidos por factoraje disminuyeron en $11.84, o -100.00%, a $0 en el año concluido el 31 de diciembre de 2025, de $11.84 en el año concluido el 31 de diciembre de 2024 debido a la amortización natural de las cuentas por cobrar de factoraje y las medidas adoptadas por la Compañía respecto a suspender el fondeo para nuevas operaciones, actualmente la Compañía se enfoca en el producto de arrendamiento, posterior a la salida del convenio concursal.

Intereses obtenidos por préstamos para autos

Los intereses obtenidos por crédito automotriz y otros créditos disminuyeron en $230.11, o un 28.58%, a $575.04 en el año concluido el 31 de diciembre de 2025, de $805.15 en el periodo concluido el 31 de diciembre de 2024, impulsado por la amortización natural de las cuentas por cobrar de crédito automotriz y otros créditos y las medidas adoptadas por la Compañía posterior al convenio concursal, dado que la compañía se está enfocando principalmente al arrendamiento.

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

	Periodo concluido al 31 de diciembre de							
	2025	**%**		**2024**	**%**		**2023**	**%**
Ingresos obtenidos por arrendamiento	$ 988.37	63.22%	$	2,003.52	71.03%	$	4,046.13	12.05%
Ingresos de otros créditos y para autos	575.04	36.78%		805.13	28.55%		2,034.89	6.06%
Ingresos obtenidos por factoraje	-	-%		11.84	0.42%		27,503.00	81.89%
Total de ingresos por interés	$ 1,563.41		$	2,820.49		$	33,584.02	

Gastos por Intereses

Los gastos por intereses disminuyeron en $1,293.98 o 54.65%, a $1,073.75 en el año concluido el 31 de diciembre de 2025, de $2,367.73 en el año concluido el 31 de diciembre de 2024. Asimismo originado por la 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 e interés previos al Concurso Mercantil conforme a lo prevista en el Convenio Concursal).

Estimación de deterioro de cuentas y documentos por cobrar

La estimación de deterioro de cuentas y documentos por cobrar disminuyó en $30,278.48, o 91.87% a $2,680.87 en el año concluido el 31 de diciembre de 2025, de $32,959.34 en el año concluido el 31 de diciembre de 2024 debido principalmente a que en septiembre de 2024, se realizó el cambio de metodología en la estimación de deterioro de cuentas y documentos por cobrar y se robusteció los 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.

Gastos generales

Los gastos generales disminuyeron en $164.12, o 9.18% a -$1,951.12 en el año concluido el 31 de diciembre de 2025, de $1,787.00 en el año concluido el 31 de diciembre de 2024, principalmente por los gastos realizados del proceso del convenio concursal, principalmente por gastos de reestructura y otros servicios profesionales, asesorías externas, asesorías y consultorías y otros gastos de operación, para el restablecimiento de las nuevas operaciones.

Pérdida neta consolidada

El resultado antes de impuestos de la Compañía aumento en $38,080.18, o -95.37%, a -$1,847.75 en el año concluido el 31 de diciembre de 2025, de -$39,927.93 en el año concluido el 31 de diciembre de 2024. Dicha disminución se debió principalmente al conjunto de factores descritos anteriormente.

Otros Gastos

En el rubro de otros gastos, se observa un incremento al pasar de -$2,833 en el 2024 a $167,543 en 2025, lo que representa un incremento de $170,376. Este cambio obedece principalmente al reconocimiento de ingresos o recuperaciones atípicas que en el periodo anterior no se presentaron o fueron marginales, así como a una menor incidencia de gastos no recurrentes.

Otros Productos

El gasto por impuesto a la utilidad presentó una variación de $2,683,952, al pasar de un ingreso por $1,737,437 en el año concluido el 31 de diciembre de 2024 a un gasto por $(946,515) en el año concluido el 31 de diciembre de 2025, lo que representa una disminución de 154.48%; esta variación se debió principalmente a que en 2024 se reconoció un beneficio fiscal derivado del registro de pérdidas fiscales y de la estimación de deterioro de cartera (generando un ISR diferido activo), mientras que en 2025 se observa un efecto contrario asociado a la utilización o ajuste de dicho activo por impuestos diferidos, particularmente el originado por la reserva para cuentas incobrables, en línea con la mejora en los resultados y la menor constitución de estimaciones en el periodo.

Impuestos a la utilidad

El gasto por impuesto a la utilidad presentó una variación de $2,683,952, al pasar de un ingreso por $1,737,437 en el año concluido el 31 de diciembre de 2024 a un gasto por $(946,515) en el año concluido el 31 de diciembre de 2025, lo que representa una disminución de 154.48%; esta variación se debió principalmente a que en 2024 se reconoció un beneficio fiscal derivado del registro de pérdidas fiscales y de la estimación de deterioro de cartera (generando un ISR diferido activo), mientras que en 2025 se observa un efecto contrario asociado a la utilización o ajuste de dicho activo por impuestos diferidos, particularmente el originado por la reserva para cuentas incobrables, en línea con la mejora en los resultados y la menor constitución de estimaciones en el periodo.

Pérdida neta consolidada

La pérdida neta consolidada de la Compañía aumentó en $35,396.23, o 92.68%, a -$2,794.27 en el periodo concluido el 31 de diciembre de 2025, comparado con -$38,190.50 en el periodo concluido el 31 de diciembre de 2024 debido a los factores descritos anteriormente.

Periodo concluido el 31 de diciembre de 2024, comparado con el periodo concluido el 31 de diciembre de 2023

Intereses obtenidos por arrendamiento

Los intereses obtenidos por arrendamiento disminuyeron en $2,042.61, o -50.48%, a $2,003.52 en el año concluido el 31 de diciembre de 2024, de $4,046.13 en el año concluido el 31 de diciembre de 2023. Esta contracción se debe a la amortización natural de las cuentas por cobrar así como las medidas adoptadas por la Compañía a la suspensión de fondeo para nuevas operaciones.

Intereses obtenidos por de factoraje

Los intereses obtenidos por factoraje disminuyeron en $15.66, o -56.95%, a $11.84 en el año concluido el 31 de diciembre de 2024, de $27.50 en el año concluido el 31 de diciembre de 2023 debido a la amortización natural de las cuentas por cobrar de factoraje y las medidas adoptadas por la Compañía respecto a suspender el fondeo para nuevas operaciones.

Intereses obtenidos por préstamos para autos

Los intereses obtenidos por crédito automotriz y otros créditos disminuyeron en $1,229.76, o 60.43%, a $805.13 en el año concluido el 31 de diciembre de 2024, de $2,034.89 en el periodo concluido el 31 de diciembre de 2023, impulsado por la amortización natural de las cuentas por cobrar de crédito automotriz y otros créditos y las medidas adoptadas por la Compañía respecto a la suspensión del fondeo para nuevas operaciones.

Gastos por Intereses

Los gastos por intereses disminuyó en $1,325.41 o 35.9%, a -$2,367.73 en el año concluido el 31 de diciembre de 2024, de $3,693.15 en el año concluido el 31 de diciembre de 2023 debido a que la Compañía suspendió el reconocimiento de los intereses de la deuda no garantizada a partir del 4 de enero de 2023, fecha en que el Juzgado Primero de Distrito en Materia de Concursos Mercantiles de la Ciudad de México, resolvió declarar a la Compañía en estado de Concurso Mercantil, por lo que el estado de resultados refleja los intereses de la deuda garantizada, la cual continuó pagándose en los términos contractuales

Estimación de deterioro de cuentas y documentos por cobrar

La estimación de deterioro de cuentas y documentos por cobrar aumentó en $25,721.99, o 455.41% a $32,959.34 en el año concluido el 31 de diciembre de 2024, de $7,237.35 en el año concluido el 31 de diciembre de 2023 debido al incremento en el deterioro de las cuentas y documentos por cobrar, esta variación se explica principalmente por el cambio en la metodología utilizada para la determinación de las reservas específicas, lo que implicó una modificación en los criterios de estimación aplicados por la Compañía para el reconocimiento de dichas reservas durante el periodo reportado. En cuanto a las medidas adoptadas para salvaguardar y mejorar su flexibilidad financiera, así como para asegurar la correcta asignación de recursos y mantener la continuidad operativa del negocio, cabe señalar que el sector financiero no bancario en México ha enfrentado un entorno altamente desafiante.

Gastos generales

Los gastos de administración y promoción disminuyó en $2,132.10, o 147.96% a $2,313.69 en el año concluido el 31 de diciembre de 2024, de $4,445.79 en el año concluido el 31 de diciembre de 2023, principalmente 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.

Pérdida antes del impuesto sobre la renta

El resultado antes de impuestos de la Compañía aumento en $34,463.82, o -530.7%, a $-39,927.93 en el año concluido el 31 de diciembre de 2024, de $-5,464.11 en el año concluido el 31 de diciembre de 2023. Dicha disminución se debió principalmente al conjunto de factores descritos anteriormente.

Otros Productos

Los otros productos (gastos) presento un aumento de $5,475.20 o 63178.3%, al pasar de $5,228.59 en el año concluido el 31 de diciembre de 2024 a $8.68 en el año concluido al 31 de diciembre de 2023, el aumento obedece principalmente al efecto de la revalorización del pago de la deuda denominada en UDIS a los acreedores reconocidos, que está vinculada al cumplimiento de las condiciones del Convenio Concursal.

Impuesto a la utilidad

El gasto por impuesto a la utilidad disminuyó en $309.90, o -78.2%, a $1,737.43 en el año concluido el 31 de diciembre de 2024, de $1,427.53 en el año concluido el 31 de diciembre de 2023 debido al ISR diferido activo que generó el aumento en la reserva para cuentas incobrables dado que refleja la probabilidad de que algunas cuentas por cobrar no sean recuperadas y la pérdida fiscal del ejercicio 2023.

Pérdida neta consolidada

El resultado neto consolidado de la Compañía aumento en $-34,153.91, o -746.11%, a $-38,190.50 en el periodo concluido el 31 de diciembre de 2024, de $-4,036.58 en el periodo concluido el 31 de diciembre de 2023 debido a los factores descritos anteriormente.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital:

General

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

1. flujo de operaciones (incluyendo ingresos por arrendamiento e ingresos por intereses);
2. efectivo derivado de operaciones de bursatilización de las cuentas y documentos por cobrar de arrendamientos; y
3. efectivo derivado de créditos y financiamientos diversos incluyendo la colocación de notas en el extranjero.

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

1. actividades operativas (o financiamiento de las principales líneas de negocio de la Compañía);
2. servicio de deuda;
3. gastos de capital; y
4. pago de dividendos.

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

Cuentas y documentos por cobrar por el periodo concluido el 31 de diciembre de 2025, comparado con el periodo concluido el 31 de diciembre de 2024.

Las cuentas y documentos por cobrar a que hace referencia esta Sección incluyen el total de las cuentas y documentos por cobrar a costo amortizado de arrendamiento, factoraje, crédito automotriz y otros créditos a las fechas indicadas.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el total de cuentas y documentos por cobrar antes de estimación ascendía a la cantidad de $ 24,523.25 y $32,483.55 respectivamente. De 2025 a 2024, el total de cuentas y documentos por cobrar disminuyó en $7,960.30 u 24.51% debido a la amortización natural de las cuentas y documentos por cobrar, también se adoptado nuevas medidas 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.

Cuentas y documentos por cobrar por el periodo concluido el 31 de diciembre de 2024, comparado con el periodo concluido el 31 de diciembre de 2023.

Las cuentas y documentos por cobrar a que hace referencia esta Sección incluyen el total de las cuentas y documentos por cobrar a costo amortizado de arrendamiento, factoraje, crédito automotriz y otros créditos a las fechas indicadas.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el total de cuentas y documentos por cobrar antes de estimación ascendía a la cantidad de $32,483.55 y $60,747.71 respectivamente. De 2023 a 2024, el total de cuentas y documentos por cobrar disminuyó en $28,264.17 o 46.53% debido a la amortización natural de las cuentas y documentos por cobrar.

El término “Cuentas y documentos por cobrar, neto” se refiere al total de las cuentas y documentos por cobrar neto de su estimación por deterioro.

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 la cuentas y documentos por cobrar se clasifican como sigue:

	Al 31 de diciembre de		
	2025	**2024**	**2023**
Cuentas y documentos por cobrar de corto plazo			
Arrendamiento	$ 10,925.57	$ 15,362.36	$ 28,639.87
Crédito automotriz y otros créditos	8,601.71	9,275.78	18,030.47
Factoraje	-107.73	163.25	278.34
Subtotal	19,635.01	24,801.39	46,948.68
Estimación de cuentas y documentos por cobrar	-10,866.24	-14,082.66	-5,390.93
Subtotal a corto plazo	8,768.77	10,718.73	41,557.75
Cuentas y documentos por cobrar de largo plazo			
Arrendamiento	2,401.33	2,581.69	10,681.01
Crédito automotriz y otros créditos	2,486.90	5,100.46	3,118.02
Subtotal	4,888.23	7,682.15	13,799.03
Estimación de cuentas y documentos por cobrar	-3,886.73	-852.32	-2,520.10
Subtotal a largo plazo	1,001.50	6,829.83	11,278.93
Total de cuentas y documentos por cobrar - Neto	$ 9,770.27	$ 17,548.56	$ 52,836.68

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

	Al 31 de diciembre de 2025		
	Total de cuentas y documentos por cobrar	**Estimación de cuentas y documentos por cobrar**	**Cuentas y documentos por cobrar, neto**
Arrendamiento	$ 13,326.89	$ -7,165.30	$ 6,161.59
Factoraje	107.72	-91.88	15.84
Crédito automotriz y otros créditos	11,088.45	-7,495.78	3,592.84
Total	$ 24,523.06	$ -14,752.96	$ 9,770.10

	Al 31 de diciembre de 2024		
Arrendamiento	$ 17,944.05	$ -8,993.68	$ 8,950.37
Factoraje	163.24	-122.03	41.21
Crédito automotriz y otros créditos	14,376.24	-5,819.27	8,556.97
Total	$ 32,483.53	$ -14,934.98	$ 17,548.56

	Al 31 de diciembre de 2023		
Arrendamiento	$ 39,320.88	$ -4,721.63	$ 34,599.25
Factoraje	278.34	-276.84	1.5
Crédito automotriz y otros créditos	21,148.49	-2,912.56	18,235.93
Total	$ 60,747.71	$ -7,911.04	$ 52,836.68

Al 31 de diciembre de 2025, el saldo de las cuentas y documentos por cobrar de arrendamiento en el corto plazo fue $10,925.57, lo que representó una disminución de $4,436.79 o 28.88%, respecto al saldo al 31 de diciembre de 2024 de $15,362.36. En el largo plazo, el saldo fue $2,401.33 al 31 de diciembre de 2025, lo que representó una disminución de $180.36 o 6.99%, respecto al saldo al 31 de diciembre de 2024 de $2,581.69. La estimación de cuentas y documentos por cobrar de arrendamiento al 31 de diciembre de 2025 fue $7,165.31, en comparación con $8,993.68 al 31 de diciembre de 2024, tuvo un incremento de $1,828,37 o 20.33%. Al 31 de diciembre de 2025, el saldo de las cuentas por cobrar de arrendamiento neto fue $6,161.59, en comparación con $8,949.54 al 31 de diciembre de 2024, tuvo una disminución de $2,787.96 o 31.15%.

El saldo total y a corto plazo de las cuentas y documentos por cobrar de factoraje al 31 de diciembre de 2025 fue $7,376.71, lo que representó un aumento de $7,217.91, respecto a su saldo total y a corto plazo al 31 de diciembre de 2025 de $163.24. La estimación de cuentas y documentos por cobrar de factoraje al 31 de diciembre de 2024 fue $122.03, en comparación con $276.84 al 31 de diciembre de 2023, disminuyó de $154.79 o 55.9%. Al 31 de diciembre de 2024, el saldo de las cuentas por cobrar de factoraje neto fue $41.21, en comparación con $1.50 al 31 de diciembre de 2023, tuvo una disminución de $39.70 o 2636.5%.

Al 31 de diciembre de 2024, el total de cuentas y documentos por cobrar de crédito automotriz y otros créditos en el corto plazo fue $9,275.78, lo que disminuyó de $8,754.68 o 48.6%, respecto a su saldo al 31 de diciembre de 2023 de $18,030.47. La porción a largo plazo aumento en $1,982.44 o 63.6% de $3,118.02 al 31 de diciembre de 2023 a $5,100.46 al 31 de diciembre de 2024. La estimación de cuentas y documentos por cobrar de crédito automotriz y otros créditos al 31 de diciembre de 2024 fue $5,819.27, en comparación con $2,912.56 al 31 de diciembre de 2023, tuvo un incremento de $2,906.70 o 98.80%. Al 31 de diciembre de 2024, el saldo de las cuentas por cobrar de crédito automotriz y otros créditos netos fue $8,556.98, en comparación con $18,235.93 al 31 de diciembre de 2023, tuvo una disminución de $9,678.94 o 53.08%.

La disminución del saldo en el corto y largo plazo de las cuentas y documentos por cobrar de arrendamiento, factoraje, crédito automotriz y otros créditos, y el aumento en la estimación de cuentas y documentos por cobrar descritos en los párrafos anteriores se explica por la amortización natural de las cuentas y documentos por cobrar. Esto obedece a 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.

Estimación de deterioro de cuentas y documentos por cobrar

A continuación, se presenta un análisis de los movimientos de la estimación de deterioro de cuentas y documentos por cobrar, por los años terminados del 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023:

	Al 31 de diciembre de		
	2025	**2024**	**2023**
Saldo inicial	$ 14,935	$ 7,911	$ 4,076
Incrementos	2,681	32,959	7,236
Aplicaciones	-2,863	-25,935	-3,401
Saldos al final del año	$ 14,753	$ 14,935	$ 7,911

Instrumentos financieros derivados neto por el periodo concluido el 31 de diciembre de 2025, comparado con el periodo concluido el 31 de diciembre de 2024.

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 los instrumentos financieros derivados se clasifican como sigue:

	Al 31 de diciembre de 2025	2024	2023
Activo de corto plazo			
Swaps de divisas (CCS) - cobertura de flujos de efectivo	$ -	$ -	$ -
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD) - cobertura de flujos de efectivo	-	-	-
Swaps de tasas de interés (IRS) - cobertura de flujos de efectivo	-	1.6	87.76
Total en el corto plazo	$ -	$ 1.6	$ 87.76
Activo a largo plazo			
Swaps de divisas (CCS) - cobertura de flujos de efectivo	-	-	-
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD) - cobertura de flujos de efectivo	-	-	-
Swaps de divisas (CCS) - cobertura económica	-	-	-
Swaps de tasas de interés (IRS) - cobertura flujo de efectivo	-	-	4.64
Total en el largo plazo	-	-	4.64
Total en activo	$ -	$ 1.6	$ 92.4
Posición–Neta	**$ -**	**$ 1.6**	**$ 92.4**

Inmuebles, mobiliario y equipo por el periodo concluido el 31 de diciembre de 2025, comparado con el periodo concluido el 31 de diciembre de 2024.

El saldo neto de inmuebles, mobiliario y equipo es de $247.59 al 31 de diciembre de 2025, lo que representó una disminución de $118.48 o 32.37%, en comparación al 31 de diciembre de 2024. Las bajas del rubro de activo fijo son generadas por la venta de los activos durante el periodo y por los activos que cambian el uso u objetivo, en este caso, activos que se reclasificaron y se transfirieron a rubros como activos disponibles para la venta o como propiedades de inversión.

Inmuebles, mobiliario y equipo por el periodo concluido el 31 de diciembre de 2024, comparado con el periodo concluido el 31 de diciembre de 2023.

El saldo neto de inmuebles, mobiliario y equipo es de $366.07 al 31 de diciembre de 2024, lo que representó una disminución de $358.91 o 49.5%, en comparación al 31 de diciembre de 2023. Las bajas del rubro de activo fijo son generadas por la venta de los activos durante el periodo y por los activos que cambian el uso u objetivo, en este caso, activos que se reclasificaron y se transfirieron a rubros como activos disponibles para la venta o como propiedades de inversión.

Otros activos por el periodo concluido el 31 de diciembre de 2025, comparado con el periodo concluido el 31 de diciembre de 2024.

El saldo de otros activos ascendió a $996.81 al 31 de diciembre de 2025, lo que representó una disminución de $252.68 o 10.28%, en comparación al 31 de diciembre de 2024. La disminución se debe principalmente a las inversiones en compañías asociadas, principalmente por la participación en Blue Phnx, S. A. P. I. de C. V.

Otros activos por el periodo concluido el 31 de diciembre de 2024, comparado con el periodo concluido el 31 de diciembre de 2023.

El saldo de otros activos ascendió a $1,111.04 al 31 de diciembre de 2024, lo que representó una disminución de $157.83 o 21.2%, en comparación al 31 de diciembre de 2023, esta disminución mantiene la misma tendencia del año anterior dado las pérdidas generadas por las inversiones en el capital de Blue Phnx, S. A. P. I. de C. V. y Anteris Capital Venture Lending Fund I, L.P.

Préstamos bancarios por el periodo concluido el 31 de diciembre de 2025, comparado con el periodo concluido el 31 de diciembre de 2024.

El saldo de los préstamos bancarios a corto y largo plazo es de $5,335.41 al 31 de diciembre de 2025, lo que representó una disminución de $218.04, o 230.19%, en comparación al 31 de diciembre de 2024 y a los pagos realizados a cuenta de capital e intereses de aquellos préstamos que tienen una garantía real, ya que dichos préstamos continuaron pagándose en sus propios términos contractuales. Con base en el Convenio Concursal, los únicos financiamientos vigentes de la Compañía corresponden a los celebrados con Bancomext y Nafin.

Préstamos bancarios por el periodo concluido el 31 de diciembre de 2024, comparado con el periodo concluido el 31 de diciembre de 2023.

El saldo de los préstamos bancarios a corto y largo plazo es de $5,553.46 al 31 de diciembre de 2024, lo que representó una disminución de $12,476.54, o 69.2%, en comparación con los $18,030.00 registrados al 31 de diciembre de 2023; dicha variación se explica principalmente por la capitalización de saldos contratados con acreedores sin garantía real en los términos del Convenio Concursal, así como por los pagos realizados a cuenta de capital e intereses de aquellos préstamos que cuentan con garantía real, los cuales continuaron cubriéndose conforme a sus términos contractuales.

Proveedores y otras cuentas por pagar por el periodo concluido el 31 de diciembre de 2025 comparado con el periodo concluido el 31 de diciembre de 2024.

El saldo de proveedores y otras cuentas por pagar, a corto y largo plazo fue de $855.28 al 31 de diciembre de 2025, lo que representó una disminución de $214.96, o 25.13%, en comparación al 31 de diciembre de 2024. La disminución en las cuentas por pagar son principalmente por los servicios que se han evaluado de manera ordenada, permitiendo una mejor programación de pagos y una reducción en los saldos pendientes al cierre del periodo.

Proveedores y otras cuentas por pagar por el periodo concluido el 31 de diciembre de 2024 comparado con el periodo concluido el 31 de diciembre de 2023.

El saldo de proveedores y otras cuentas por pagar fue de $1,086.94 al 31 de diciembre de 2024, lo que representó una disminución de $235.44, o 17.8.%, en comparación al 31 de diciembre de 2023. Debido a que se ha ido liquidado los saldos de los proveedores de manera ordenada y estratégica de acuerdo con Convenio Concursal.

Control Interno:

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

Adicionalmente, la Compañía ha realizado diversos esfuerzos para el fortalecimiento del modelo del sistema control interno, a través de la integración del Consejo de Administración y establecimiento de Comités Auxiliares a dicho Consejo, los cuales han implementado diversas acciones para la revisión de la información que deba ser divulgada por la Compañía, dentro de los tiempos y de conformidad con la legislación aplicable.

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

Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas:

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 de los Estados Financieros Consolidados, incluidos como anexo al presente Reporte Anual:

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

- Incertidumbres en los supuestos y las estimaciones críticas.

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

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

[427000-N] Administración

Auditores externos de la administración:

Para los ejercicios que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, juntamente con las notas a los mismos. Los Estados Financieros Consolidados del ejercicio 2025 fueron auditados por Auren México, S.C., mientras que los correspondientes a los ejercicios 2024 y 2023 fueron auditados por Auren de Occidente, S.C. Los Estados Financieros Consolidados de la Compañía están expresados en miles de pesos y las cifras incorporadas en el presente Reporte Anual están expresadas en millones de pesos, excepto cuando se indique diferente.

Las cifras correspondientes al ejercicio 2023 se presentan conforme a lo publicado en el Reporte Anual 2024, únicamente para efectos informativos, sin que ello implique modificación o actualización de estas.

Los auditores externos no emitieron una opinión con salvedad, opinión negativa y no se abstuvieron de emitir su opinión sobre los Estados Financieros consolidados de la Emisora.

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

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

Durante el ejercicio 2025, los auditores externos prestaron los siguientes servicios distintos de auditoría:

- Dictamen para efectos fiscales de Unifin Financiera, S.A de C.V., y Unifin Credit, S. A. de C. V. SOFOM, E.N.R.

Durante el ejercicio 2024, los auditores externos prestaron los siguientes servicios distintos de auditoría:

- Dictamen para efectos fiscales de Unifin Financiera, S.A de C.V., y Unifin Credit, S. A. de C. V. SOFOM, E.N.R.

Durante el ejercicio 2023, los auditores externos prestaron los siguientes servicios distintos de auditoría:

Dictamen para efectos fiscales de Unifin Financiera, S.A de C.V.,y Unifin Credit, S. A. de C. V. SOFOM, E.N.R.

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:

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

Las operaciones durante los periodos que concluyeron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, fueron las siguientes:

	31 de diciembre de		
	2025	2024	2023
Ingresos por arrendamiento			
Compañías asociadas	$ 46.32	$ 43.07	$ -
Otras partes relacionadas	29.1	-	330.72
	$ 75.42	$ 43.07	$ 330.72
Ingresos por intereses de créditos			
Otras partes relacionadas	$ 66.68	$ 226.97	$ 2.75

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Compañía presenta las operaciones con partes relacionadas de conformidad con lo revelado en la Nota 18 de los estados financieros dictaminados. Durante el ejercicio 2025, la Compañía llevó a cabo una revisión de la naturaleza de ciertas operaciones y saldos previamente clasificados como partes relacionadas, concluyendo que no cumplían con los criterios establecidos por la normatividad aplicable para dicha clasificación. En consecuencia, se realizó una reclasificación de estos conceptos respecto a la presentación utilizada en los ejercicios 2024 y 2023.

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		
	2025	2024	2023
Gastos por servicios administrativos			
Otras partes relacionadas	$ 284,353	$ 226,977	$ -

Administradores y accionistas

Administración

La administración de la Compañía está confiada a su Consejo de Administración, el cual, de conformidad con sus estatutos sociales, podrá estar integrado por un máximo de 11 consejeros, de los cuales la mayoría deben ser independientes. Por cada consejero propietario podrá designarse a su respectivo suplente, en el entendido de que los consejeros suplentes de los consejeros independientes deberán tener este mismo carácter.

A la fecha de este Reporte Anual, el Consejo de Administración de la Compañía está conformado por 8 consejeros, y ratificados y/o designados por la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la Compañía celebrada el 24 de abril de 2025, quienes ocuparán su cargo por el periodo de un año, pero continuarán en el desempeño de sus funciones aún concluido dicho periodo, hasta por un plazo de 30 días, a falta de designación de las personas que habrán de sustituirlos o cuando dichas personas no tomen posesión de su cargo.

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

Nombre	Cargo	Edad	Año de Ratificación	Sexo
Eugene Irwin Davis	Presidente - Relacionado	70	2025	Masculino
Harvey L. Tepner	Consejero Independiente	69	2025	Masculino
Stephen Hannan	Consejero Independiente	64	2025	Masculino
Steven J. Pully	Consejero Independiente	65	2025	Masculino
Alexandre Zyngier	Consejero Independiente	56	2025	Masculino
Rafael Cancino Sánchez	Consejero Independiente	52	2025	Masculino
Francisco Javier de la Calle Pardo	Consejero Independiente	64	2025	Masculino
Francisco Javier Valadez Zamora	Consejero Independiente	67	2025	Masculino

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

Eugene Irwin Davis. El señor Eugene Irwin Davis es presidente del Consejo de Administración, y Director General Interino de la Compañía. Asimismo, el señor Davis es Presidente y Director General de PIRINATE *Consulting Group, LLC*, una firma de consultoría privada especializada en gestión de reestructuración, consultoría en fusiones y adquisiciones, así como en adquisiciones hostiles y amistosas, disputas de poder y servicios de asesoría en Planeación estratégica para entidades comerciales públicas y privadas, tanto nacionales como internacionales. Desde que fundó PIRINATE en 1997, el señor Davis ha asesorado, administrado, vendido, liquidado empresas y se ha desempeñado como Director Ejecutivo, Director de Reestructuración, Director, Presidente de diversos comités y como miembro del Consejo de Administración de varias empresas que operan en diversos sectores tales como telecomunicaciones, automotriz, manufactura, alta tecnología, tecnologías médicas, metales, energía, servicios financieros, productos y servicios de consumo, importación-exportación, minería, así como transporte y logística. El señor Davis cuenta con una licenciatura en política internacional de *Columbia College*, una maestría en Asuntos Internacionales de la Escuela de Asuntos Internacionales de la Universidad de Columbia, un título de J.D. de la Facultad de Derecho de la Universidad de Columbia, y ha sido miembro del consejo de visitantes de *Columbia College*.

Harvey L. Tepner. El Sr. Tepner es un consejero independiente, asesor estratégico, experto en reestructuración e inversionista privado. El Sr. Tepner ayuda a las empresas principalmente como consejero independiente al enfrentar financiamientos complejos, fusiones y adquisiciones, reestructuraciones de balance general y asuntos de gobernanza corporativa. Desde 2016, el Sr. Tepner ha formado parte de más de 25 consejos de administración empresas públicas y privadas en diversas industrias, desempeñando roles como presidente del consejo, director independiente y presidente de comités de auditoría, compensación, finanzas y comités especiales. Anteriormente, el Sr. Tepner fue ejecutivo senior en *WL Ross & Co.*, una firma de capital privado, y socio general en sus fondos de capital privado, donde fue responsable de la identificación, estructuración y gestión de inversiones en empresas seleccionadas del portafolio, así como en deuda corporativa y valores en situación especial. Además, formó parte del consejo de administración de varias empresas del portafolio de *WL Ross* en Estados Unidos, India y Brasil. El Sr. Tepner tiene una licenciatura (B.A.) de la Universidad de Carleton, un MBA de la Universidad de Cornell, y posee las designaciones de Contador Público Autorizado (*Chartered Accountant*) y Contador Profesional Autorizado (*Chartered Professional Accountant*) en Canadá. Ha ocupado cargos académicos en contabilidad en la Universidad de *Cornell* y en la Universidad de *York*, y ha dado conferencias y escrito extensamente sobre gobierno corporativo, estrategia y planificación empresarial, reestructuraciones corporativas y fusiones y adquisiciones.

Stephen Hannan. El Sr. Stephen Hannan es un asesor corporativo y estratégico independiente, así como gestor de riesgos para varias empresas. Cuenta con más de cuarenta años de experiencia financiera en contabilidad, banca de inversión, gestión de riesgos de portafolio y participación en consejos de administración. En los últimos cuatro años, ha sido director en diversas empresas. Ha desempeñado funciones como presidente de consejos de administración y comités de auditoría, además de ejercer como consultor independiente.

El Sr. Hannan también ha brindado asesoría estratégica independiente a ejecutivos de alto nivel (nivel C) en una amplia gama de temas, incluyendo fusiones y adquisiciones, recursos humanos y asuntos de capital. Anteriormente, fue Director

General Senior del Grupo de Asesoría de Capital y Reestructuración en *Evercore Partners*. Antes de su paso por *Evercore*, trabajó en *Lehman Brothers, Morgan Stanley, JPMorgan y Price Waterhouse*.

El Sr. Hannan cuenta con un MBA de la Universidad de Columbia, una licenciatura en contabilidad de la Universidad de *Fairfield*, y es contador público certificado (C.P.A.). Además de sus responsabilidades profesionales, participa activamente en la agricultura orgánica y forma parte de varios consejos de organizaciones sin fines de lucro que apoyan a personas y familias de bajos ingresos.

Steven J. Pully. El Sr. Steven J. Pully es miembro de diversos consejos de administración de empresas públicas y privadas y, ocupa diversos cargos ejecutivos corporativos. También presta servicios de consultoría y banca de inversión para empresas privadas e inversionistas, y actúa como perito experto en disputas legales relacionadas con temas de gobierno corporativo y reestructuración. El Sr. Pully ofrece servicios de banca de inversión a través de *Speyside Partners*, una entidad que cofundó. Asimismo ha sido miembro de más de 50 consejos de administración de empresas públicas y privadas, en una amplia variedad de sectores e industrias, incluyendo agricultura, aviación, productos de consumo, energía y electricidad, entretenimiento, juegos, ciencias de la vida, manufactura, medios de comunicación, deportes motorizados, restaurantes, refinación, comercio minorista, bienes raíces, telecomunicaciones y tecnología. El Sr. Pully cuenta con licencia como abogado y contador público certificado (CPA) en el estado de Texas; también posee la certificación CFA. y varias licencias de FINRA. Obtuvo su licenciatura en Contabilidad (BSBA) en la Universidad de *Georgetown* y también se graduó de la Facultad de Derecho de la Universidad de Texas.

Alexandre Zyngier. El Sr. Zyngier cuenta con más de 35 años de experiencia en inversiones, estrategia, gobierno corporativo y operaciones en diversas empresas. En 2013, fundó *Batuta Capital Advisors LLC*, donde trabaja con un grupo selecto de inversionistas en capital y financiamiento, enfocado en reestructuraciones, situaciones especiales y negocios en el sector tecnológico. Antes de fundar Batuta, el Sr. Zyngier se desempeñó como gestor de portafolio en Alden Global Capital, donde se especializó en inversiones de alto riesgo, tanto públicas como privadas. Además de lo anterior, ha ocupado cargos en *Goldman Sachs Group Inc., Deutsche Bank AG* y *CRT Capital Group*. Antes de ingresar al sector financiero, el Sr. Zyngier fue consultor de estrategia en McKinsey & Company y gerente técnico de marca en *Procter & Gamble Company*. El Sr. Zyngier tiene una amplia experiencia como miembro de consejos de administración. Actualmente, es presidente de COFINA Puerto Rico, presidente de *EVO Transportation & Energy Services, Inc.*, director de *Nu Ride, Inc.* (NRDE), director de *Urgently Inc.* (ULY), *Beyond Meat Inc.* (BYND) y de otras entidades privadas. Anteriormente, fue director de *SlamCorp* (SLAM), *LazyDays Holdings Inc.* (GORV), *Arrival SA* (ARVL), director principal en *AudioEye, Inc.* (AEYE), director en *Torchlight Energy Resources, Inc.* (TRCH) y de otras empresas públicas y privadas. El Sr. Zyngier cuenta con una maestría en administración de empresas con especialización en finanzas y contabilidad por la Universidad de Chicago, y una licenciatura en ciencias en ingeniería química por la Universidade Estadual de Campinas (UNICAMP) en Brasil.

Rafael Cancino Sánchez. El señor Cancino cuenta con experiencia en consultoría para entidades financieras en materia de regulación y cumplimiento normativo, con enfoque de gobierno corporativo, auditoría interna, contraloría y proceso de inicio de operaciones. Por más de 20 años, el señor Cancino colaboró en la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ocupando diversos cargos, siendo el último cargo como director general de Supervisión. Anteriormente, el señor Cancino se desempeñó en la firma de contadores Mancera, S.C. El señor Cancino es maestro en Finanzas por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey y es licenciado en Contaduría por la Universidad Panamericana.

Francisco Javier de la Calle Pardo. Es un experimentado ejecutivo financiero y miembro independiente de consejos de administración con más de 40 años de experiencia en el sector financiero, especializado en banca corporativa, banca de inversión y negocios de crédito. Comenzó su carrera en Banamex, donde ascendió como Vicepresidente y Director Corporativo, liderando importantes divisiones bancarias. Posteriormente se incorporó a IXE Grupo Financiero, donde obtuvo la licencia bancaria para Banco Deuno y lideró su fusión con IXE Banco, que finalmente fue adquirida por Grupo Financiero Banorte. Luego se desempeñó como Director General de Nacional Monte de Piedad durante más de 13 años, implementando importantes transformaciones financieras y operativas. Actualmente es Presidente del Consejo Directivo de CEMEFI, miembro del patronato de IPADE y consejero independiente en UNIFIN, BanBajío, ASERTA, Afore Principal, Sherpa Capital y Solara. También ha sido miembro de los consejos de administración de MasterCard Global y Bitso, y presidió la Comisión de Crédito de la Asociación de Banqueros de México. El señor Javier de la Calle es Ingeniero Químico por la Universidad Iberoamericana y obtuvo un MBA por el IPADE, con formación ejecutiva adicional en *Kellogg*, *IESE*, *Wharton* y *CEIBS*.

Francisco Javier Valadez Zamora. El señor Javier Valadez es un experimentado ejecutivo financiero con más de 25 años de experiencia en gestión de riesgos, desarrollo estratégico y gobierno corporativo. El señor Valadez ha sido miembro de

múltiples consejos de administración en diversas instituciones financieras, incluidos bancos, compañías de seguros, empresas de gestión de activos, afianzadoras y buros de crédito.

Ha ocupado puestos de alta dirección en varios países para American Express, HSBC y Provident Mexico/IPF UK Group, liderando con éxito la gestión de riesgos, transacciones de fusiones y adquisiciones, transformación empresarial y reestructuración financiera. Algunos de los consejos de administración en los que el señor Valadez ha sido miembro incluyen American Express Bank Mexico, HSBC México, Colombia, Peru y Panama. *Dunn & Bradstreet, TransUnion México*.

Su experiencia en gestión integral de riesgos, gobierno corporativo, cumplimiento normativo, lo convierte en un líder valioso en el cambiante panorama financiero actual. El señor Valadez es licenciado en Contaduría Pública (CPA) por el ITESM, y cuenta con MBA en Finanzas Corporativas por el ITAM y ha cursado programas ejecutivos en Harvard, IPADE e ITESM.

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

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

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

Parentesco entre los Consejeros y Directivos Relevantes de la Compañía

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

Composición por Género

Al 31 de diciembre de 2025, el Consejo de Administración no cuenta con la participación de mujeres en el mismo. No obstante, en la Compañía, el 44% del total de los empleados de la Compañía son mujeres.

Comité de Auditoría y de Prácticas Societarias

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

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

relevantes, empleados y, en general, de cualquier tercero, respecto de los asuntos descritos en el inciso (xii) anterior; (xiii) informar al Consejo de Administración de las irregularidades importantes detectadas con motivo del ejercicio de sus funciones y, en su caso, de las acciones correctivas adoptadas o proponer las que deban aplicarse; (xiv) vigilar que el Director General dé cumplimiento a los acuerdos de las Asambleas de Accionistas y del Consejo de Administración, conforme a las instrucciones dictadas por la propia Asamblea o el Consejo; y (xv) vigilar que se establezcan mecanismos y controles internos que permitan verificar que los actos y operaciones de la Compañía se apeguen a la normatividad aplicable, así como implementar metodologías que posibiliten revisar dicho cumplimiento.

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

Conforme a lo establecido en la LMV y los estatutos sociales de la Emisora, todos los miembros del Comité de Auditoría deberán ser independientes y, al menos uno de ellos debe calificar como experto financiero. Actualmente, el señor Harvey L. Tepner ostenta el cargo de Presidente del Comité de Auditoría y de Prácticas Societarias, quien es un experto financiero en términos de lo señalado en el Anexo N de la Circular Única de Emisoras, y los señores Rafael Cancino Sánchez, Steven J. Pully, Stephen Hannan y Francisco Javier de la Calle Pardo son miembros independientes de dicho Comité.

Comité de Planeación, Finanzas, Designación y Gobierno Corporativo

La Compañía cuenta con un Comité de Planeación, Finanzas, Designación, y Gobierno Corporativo. Este comité está encargado de la estrategia financiera de la Compañía y el análisis de las condiciones macroeconómicas que la afectan, así como de la estrategia de su estructura de capital.

Comité de Riesgos

La Compañía cuenta con un Comité de Riesgos el cual apoya al Consejo de Administración en la prevención, detección y mitigación de los riesgos aplicables a la Compañía, y además vigila el cumplimiento de todas las disposiciones legales aplicables a la Compañía.

Comité de Evaluación y Compensación

La Compañía cuenta con un Comité de Evaluación y Compensación el cual tiene como finalidad apoyar al Consejo de Administración en supervisar que las remuneraciones y bonos de los miembros del Consejo de Administración, altos funcionarios y colaboradores de la Compañía, se encuentren alineados al objetivo de la misma, implementando prácticas justas y transparentes en cuanto a la evaluación del desempeño y compensación, así como, el análisis, evaluación y propuestas de políticas, normas y proyectos estratégicos del talento humano.

Compensación de los Consejeros y Directivos Relevantes

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 el importe total de las contraprestaciones pagadas a los directivos relevantes de la Compañía ascendió a $846.26, $508.75 y $275.6 respectivamente, incluyendo compensaciones fijas, variables y otras prestaciones en términos de la ley aplicable.

El Consejo de Administración aprueba, con base en la opinión favorable del Comité de Auditoría y de Prácticas Societarias, así como el Comité de Evaluación y Compensación la retribución integral del director general. Asimismo, dicho Comité emite su opinión sobre las remuneraciones integrales de los demás directivos relevantes.

La Asamblea General Ordinaria de Accionistas determina los emolumentos por pagar a los consejeros y miembros de los comités que auxilian al Consejo de Administración en sus funciones, por los servicios prestados a la Compañía en ese carácter, emolumentos previamente analizados y recomendados por el Comité de Evaluación y Compensación. La Asamblea General Anual Ordinaria de Accionistas celebrada el 28 de abril de 2025, tomó nota de lo resuelto en la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de fecha 22 de noviembre de 2024, a través de la cual se aprobaron las resoluciones del Comité de Evaluación y Compensación, mediante sesión celebrada el 18 de septiembre de 2024, y del Consejo de Administración de

la Sociedad, celebrada el 19 de septiembre de 2024 respecto las políticas y el monto de los emolumentos y remuneración por parte de la Sociedad, que por el ejercicio de sus respectivos cargos le corresponde a los miembros del Consejo de Administración y a los miembros de los distintos Comités que auxilian al Consejo de Administración en sus funciones. La señora Cecilia Serrano Hernández-Romo, en su carácter de Secretario No Miembro del Consejo de Administración, y Prosecretario No Miembro del Consejo de Administración, respectivamente, renunciaron a su derecho de recibir cualquier remuneración que pudiere corresponderles por el ejercicio de sus cargos.

Planes de Compensación en Acciones

La Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 29 de enero del 2024 resolvió, entre otros asuntos, (i) cancelar cualquier plan de incentivos previamente aprobado y emitido por la Compañía y que estuviere en vigor a la fecha de celebración de dicha Asamblea (incluyendo, sin limitar, aquel del 5 de junio de 2020); (ii) se aprobó se constituyera un nuevo plan de incentivos a directivos y funcionarios, y a emitir, una vez implementada la concentración de acciones en un factor de conversión de 1 acción por cada 10 emitidas, 22,487,898 (veintidós millones cuatrocientas ochenta y siete mil ochocientas noventa y ocho) acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, de la Serie “A”, libres de pago y sin que necesaria aumentar el capital social de la Compañía (en virtud de que las acciones de la Compañía no tienen expresión de valor nominal), a destinarse para la implementación de dicho nuevo Plan de Incentivos de la Compañía y que fueron consideradas como completamente suscritas y pagadas por Fideicomiso de administración número F-2405, constituido con Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, para destinarse única y exclusivamente a la implementación futura del Plan de Incentivos en favor de directivos y funcionarios de la Compañía, de conformidad con los términos previstos en el convenio concursal y las resoluciones correspondientes.

Obligaciones de los Consejeros y Directivos Relevantes

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

Consejeros de la empresa [Sinopsis]

Independientes [Miembro]

Tepner Harvey L.		
Sexo	**Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)**	
Hombre	Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]		
Auditoría	**Prácticas Societarias**	**Evaluación y Compensación**
SI	SI	NO
Otros		
SI		
Designación [Sinopsis]		

Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2024-11-22		Ordinaria	
Periodo por el cual fueron electos	**Cargo**	**Tiempo laborando en la Emisora (años)**	**Participación accionaria (en %)**
Designación sin periodo definido pero se ratifican anualmente	Independiente	N/A	0
Información adicional			
NA			

Zyngier Alexandre		
Sexo	**Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)**	
Hombre	Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]		
Auditoría	**Prácticas Societarias**	**Evaluación y Compensación**
NO	NO	SI
Otros		
SI		
Designación [Sinopsis]		

Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2024-11-22		Ordinaria	
Periodo por el cual fueron electos	**Cargo**	**Tiempo laborando en la Emisora (años)**	**Participación accionaria (en %)**
Designación sin periodo definido pero se ratifican anualmente	Independiente	N/A	0
Información adicional			
NA			

Valadez Zamora Francisco Javier		
Sexo	**Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)**	
Hombre	Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]		
Auditoría	**Prácticas Societarias**	**Evaluación y Compensación**
NO	NO	NO
Otros		
SI		
Designación [Sinopsis]		

Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2024-11-22		Ordinaria	
Periodo por el cual fueron electos	**Cargo**	**Tiempo laborando en la Emisora (años)**	**Participación accionaria (en %)**

Designación sin periodo definido pero se ratifican anualmente	Independiente	N/A	0
Información adicional			
NA			

Hannan Steve			
Sexo		**Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)**	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	**Prácticas Societarias**	**Evaluación y Compensación**	
SI	SI	SI	
Otros			
SI			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		**Tipo de asamblea**	
2024-11-22		Ordinaria	
Periodo por el cual fueron electos	**Cargo**	**Tiempo laborando en la Emisora (años)**	**Participación accionaria (en %)**
Designación sin periodo definido pero se ratifican anualmente	Independiente	N/A	0
Información adicional			
NA			

Cancino Sánchez Rafael			
Sexo		**Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)**	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	**Prácticas Societarias**	**Evaluación y Compensación**	
SI	SI	NO	
Otros			
SI			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		**Tipo de asamblea**	
2024-11-22		Ordinaria	
Periodo por el cual fueron electos	**Cargo**	**Tiempo laborando en la Emisora (años)**	**Participación accionaria (en %)**
Designación sin periodo definido pero se ratifican anualmente	Independiente	N/A	0
Información adicional			
NA			

Pully Steven J.			
Sexo		**Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)**	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	**Prácticas Societarias**	**Evaluación y Compensación**	
SI	SI	NO	
Otros			
SI			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		**Tipo de asamblea**	
2024-11-22		Ordinaria	
Periodo por el cual fueron electos	**Cargo**	**Tiempo laborando en la Emisora (años)**	**Participación accionaria (en %)**
Designación sin periodo definido pero se ratifican anualmente	Independiente	N/A	0
Información adicional			
NA			

De la Calle Pardo Francisco Javier			
Sexo		**Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)**	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	**Prácticas Societarias**	**Evaluación y Compensación**	
SI	SI	NO	
Otros			
SI			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		**Tipo de asamblea**	
2024-11-22		Ordinaria	
Periodo por el cual fueron electos	**Cargo**	**Tiempo laborando en la Emisora (años)**	**Participación accionaria (en %)**
Designación sin periodo definido pero se ratifican anualmente	Independiente	N/A	0
Información adicional			
NA			

Patrimoniales [Miembro]

NA NA	
Sexo	**Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)**

No Aplica	Propietario
Participa en comités [Sinopsis]	
Auditoría	**Prácticas Societarias**	**Evaluación y Compensación**
NO	NO	NO
Otros	
NA	
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	**Tipo de asamblea**
2024-12-31	NA

Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
NA	NA	NA	NA

Información adicional
NA

Patrimoniales independientes [Miembro]

NA NA	
Sexo	**Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)**
No Aplica	Propietario
Participa en comités [Sinopsis]	
Auditoría	**Prácticas Societarias**	**Evaluación y Compensación**
NO	NO	NO
Otros	
NA	
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	**Tipo de asamblea**
2024-12-31	NA

Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
NA	NA	NA	NA

Información adicional
NA

Relacionados [Miembro]

NA NA	
Sexo	**Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)**
No Aplica	Propietario
Participa en comités [Sinopsis]	
Auditoría	**Prácticas Societarias**	**Evaluación y Compensación**
NO	NO	NO

Otros			
NA			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		**Tipo de asamblea**	
2024-12-31		NA	
Periodo por el cual fueron electos	**Cargo**	**Tiempo laborando en la Emisora (años)**	**Participación accionaria (en %)**
NA	NA	NA	NA
Información adicional			
NA			

Directivos relevantes [Miembro]

Davis Eugene Irwin			
Sexo		**Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)**	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	**Prácticas Societarias**	**Evaluación y Compensación**	
NO	NO	SI	
Otros			
SI			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		**Tipo de asamblea**	
2024-11-22		Ordinaria	
Periodo por el cual fueron electos	**Cargo**	**Tiempo laborando en la Emisora (años)**	**Participación accionaria (en %)**
Designación sin periodo definido pero se ratifican anualmente	Directivo Relevante	7/30/2024	0
Información adicional			
NA			

Porcentaje total de hombres como directivos relevantes:	100
Porcentaje total de mujeres como directivos relevantes:	0
Porcentaje total de hombres como consejeros:	100
Porcentaje total de mujeres como consejeros:	0
Cuenta con programa o política de inclusión laboral:	SI

Descripción de la política o programa de inclusión laboral:

A partir de julio de 2024, UNIFIN cuenta con una Política de Diversidad, Equidad e Inclusión (DEI), la cual se encuentra alineada al Código de Ética y Conducta de la organización y forma parte integral del proceso de transformación cultural de la compañía.

Durante 2025, esta política evolucionó de un enfoque normativo a un eje estratégico de gestión de talento, posicionando la diversidad e inclusión como un habilitador clave para la sostenibilidad del negocio, la toma de decisiones y el fortalecimiento de la cultura organizacional.

El objetivo de la política es garantizar un entorno de trabajo basado en la igualdad de oportunidades, la no discriminación y el respeto a la diversidad, promoviendo un modelo de gestión de personas que impulse tanto la excelencia profesional como el bienestar integral de los colaboradores, en apego a la legislación vigente y mejores prácticas internacionales.

Principios de actuación

UNIFIN promueve una cultura inclusiva a través de los siguientes principios:

- Garantizar la no discriminación en todos los procesos organizacionales, incluyendo atracción, desarrollo, compensación y promoción.
- Fomentar la participación de todos los colaboradores, reconociendo la diversidad de perspectivas como un factor clave para la innovación y la toma de decisiones.
- Promover un sentido de pertenencia que fortalezca el compromiso con el propósito de la organización.
- Impulsar la convivencia intergeneracional y la diversidad de perfiles como ventaja competitiva.
- Asegurar procesos de talento basados en criterios objetivos de mérito y capacidades.
- Garantizar acceso equitativo a oportunidades de desarrollo, capacitación y crecimiento profesional.
- Promover un ambiente laboral libre de acoso y discriminación, respaldado por mecanismos formales de denuncia y atención.
- Fomentar el uso de lenguaje inclusivo y una comunicación organizacional alineada a los principios de respeto y equidad.
- Desarrollar capacidades de liderazgo inclusivo como parte de los programas de formación y evaluación de desempeño.

Avances y acciones implementadas en 2025

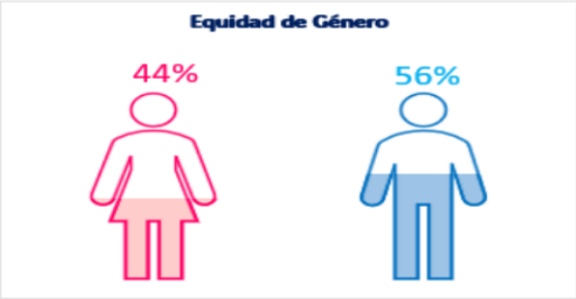
Como parte de la transformación organizacional, en 2025 se implementaron iniciativas clave para fortalecer la inclusión laboral:

- **Integración de la DEI en la estrategia de negocio**, vinculándola con objetivos organizacionales y métricas de desempeño.
- **Incorporación de evaluaciones de liderazgo y competencias**, incluyendo dimensiones relacionadas con liderazgo inclusivo.
- **Fortalecimiento del *Employer Value Proposition (EVP)***, incorporando elementos de salario emocional, bienestar y flexibilidad.

- **Implementación de programas de desarrollo y capacitación (UNILEARN)** con enfoque en diversidad, inclusión y desarrollo de talento.
- **Impulso a una cultura organizacional basada en transparencia, respeto y colaboración**, como parte del proceso de transformación de UNIFIN.
- **Monitoreo continuo de indicadores de diversidad**, permitiendo una toma de decisiones informada.

Al cierre de 2025, la plantilla de UNIFIN está conformada por un **44% de mujeres y un 56% de hombres**, mostrando un incremento respecto al 43% de representación femenina registrado en 2024.

Esta evolución refleja los esfuerzos de la organización por fortalecer la diversidad de género y promover un entorno laboral más equitativo e inclusivo, contribuyendo a una mayor diversidad de perspectivas en la toma de decisiones.



Accionistas de la empresa [Sinopsis]

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

NA NA NA	
Participación accionaria (en %)	NA
Información adicional	
NA	

Accionistas que ejerzan influencia significativa [Miembro]

NA NA NA	
Participación accionaria (en %)	NA
Información adicional	
NA	

Accionistas que ejerzan control o poder de mando[Miembro]

NA NA NA	
Participación accionaria (en %)	NA
Información adicional	
NA	

Estatutos sociales y otros convenios:

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

Descripción General

La Compañía es una sociedad anónima bursátil de capital variable, constituida y regulada conforme a las leyes de México. Unifin se constituyó en 1993 bajo la denominación Arrendadora Axis, S.A. de C.V. En 1996, cambió su denominación a Arrendadora Unifin, S.A. de C.V. Mediante acuerdo de la Asamblea de Accionistas celebrada el 27 de septiembre de 2006, se llevó a cabo, entre otros asuntos, una reforma de estatutos para transformar a la Compañía a una SOFOM E.N.R. En el año de 2007, nuevamente modificó su denominación a “Unifin Financiera”, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R, quedando como “Arrendadora Unifin”, S.A de C.V SOFOM E.N.R. Posteriormente, mediante resoluciones unánimes de los accionistas, adoptadas el 1 de octubre de 2009, la Compañía se transformó en una *sociedad anónima promotora de inversión*, regulada por las disposiciones aplicables de la LMV, la LGSM y la LGOAAC, adoptando la denominación de “Unifin Financiera”, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.N.R. De conformidad con los acuerdos adoptados por la Asamblea de Accionistas de fecha 26 de febrero de 2015, la Asamblea de Accionistas de fecha 13 de abril de 2015 y las resoluciones unánimes adoptadas por la totalidad de los accionistas fuera de Asamblea el 7 de mayo de 2015, con efectos a la fecha de la Oferta Global, la Compañía adoptó la modalidad de sociedad anónima bursátil, reformó en su totalidad sus estatutos sociales y consecuentemente modificó su denominación social a la actual de Unifin Financiera, S.A.B. de C.V., SOFOM, E.N.R. Finalmente, mediante, Asamblea de Accionistas de fecha 21 de marzo 2019, la Compañía modificó su modalidad corporativa a efecto de dejar de ser una Sociedad Financiera de Objeto Múltiple Entidad No Regulada, para quedar con la denominación actual de “Unifin Financiera, S.AB de C.V” y reformó en su totalidad sus estatutos sociales.

La Compañía tiene una duración indefinida.

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

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

Derechos de Voto y Asambleas de Accionistas

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

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

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

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

Las Asambleas de Accionistas deben celebrarse en el domicilio social de la Compañía, es decir, en la Ciudad de México. Las convocatorias para las Asambleas de Accionistas podrán realizarse por Consejo de Administración, el Presidente del Consejo de Administración, el Presidente del Comité de Auditoría y de Prácticas Societarias, el 25% de los consejeros de la Compañía o el Secretario o Pro-Secretario no miembro del Consejo de Administración o por la autoridad judicial, en su caso. Cualquier accionista que, en lo individual o en conjunto, represente el 10% del capital social de la Emisora tendrá el derecho de solicitar que el Consejo de Administración, el Comité de Auditoría y de Prácticas Societarias convoque a una Asamblea de Accionistas para tratar los asuntos indicados en la solicitud correspondiente. Asimismo, los accionistas titulares de cuando menos una Acción también podrán solicitar que se convoque a una asamblea de accionistas en los casos y términos previstos en el artículo 185 de la LGSM.

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

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

Quórum de las Asambleas de Accionistas

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

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

Lo anterior, salvo por (i) la modificación del artículo Décimo Tercero de los estatutos sociales de la Compañía, en cuyo caso se requerirá, por lo menos, el voto favorable del 66% del capital social con derecho a voto; y (ii) la cancelación de la inscripción de las acciones en el Registro Nacional de Valores, en cuyo caso se requerirá, por lo menos, el voto favorable del 95% del capital social.

Consejo de Administración

Los estatutos sociales de la Compañía establecen que el Consejo de Administración deberá estar integrado por máximo de 11 consejeros, en el entendido de que la mayoría de los consejeros deberán ser independientes, en términos de la LMV. Los miembros del Consejo de Administración serán elegidos por la Asamblea de Accionistas. La Asamblea podrá designar por cada consejero propietario, a su respectivo suplente, en el entendido de que los consejeros suplentes de los consejeros independientes deberán tener ese mismo carácter. Asimismo, la Asamblea en la que se designe o ratifique a los miembros del Consejo de Administración o, en su caso, aquella en la que se informe sobre dichas designaciones o ratificaciones, deberá calificar la independencia de sus consejeros.

Los accionistas propietarios de Acciones con derecho a voto, incluso limitado o restringido, por cada 10% que tengan en lo individual o en conjunto, del capital social de la Compañía, tendrán derecho a designar y revocar en Asamblea de Accionistas a un miembro del Consejo de Administración y a su respectivo suplente. Tal designación, sólo podrá revocarse por los demás accionistas cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los demás consejeros, en cuyo caso las personas sustituidas no podrán ser nombradas con tal carácter durante los doce meses inmediatos siguientes a la fecha de revocación.

Dividendos y Distribuciones

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

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

Aumentos y Disminuciones del Capital Social

El capital mínimo fijo del capital social de la Compañía podrá aumentarse o disminuirse por resolución de la Asamblea Extraordinaria de Accionistas, con la consiguiente reforma de los estatutos sociales de la Compañía. El capital variable del capital social podrá aumentarse o disminuirse por acuerdo de la Asamblea Ordinaria de Accionistas, sin necesidad de reformar los estatutos sociales de la Compañía.

De conformidad con lo dispuesto por la LGSM, los aumentos o disminuciones en la parte fija o variable del capital social de la Compañía deben registrarse en el libro de registro de variaciones de capital que la Emisora está obligada a mantener para dichos efectos y el acta de Asamblea correspondiente deberá ser protocolizada ante fedatario público. El acta de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas por la cual se aumente o disminuya el capital mínimo fijo de la Emisora, debe, a su vez, ser inscrita en el Registro Público de Comercio. No podrán emitirse nuevas acciones sino hasta que todas las acciones previamente emitidas hayan quedado pagadas íntegramente.

Propiedad de Acciones por parte de las Subsidiarias de la Emisora

Las subsidiarias de la Compañía no podrán adquirir, directa o indirectamente, Acciones de la Compañía o instrumentos financieros derivados o títulos opcionales que tengan como subyacentes acciones representativas del capital social de la Compañía. Lo anterior, salvo que (i) dichas adquisiciones se realicen a través de sociedades de inversión; o (ii) las personas morales que sean controladas por la Compañía y las fiduciarias de fideicomisos que se constituyan con el fin de establecer planes de opción de compra de acciones para empleados y fondos de pensiones, jubilaciones y cualquier otro fondo con fines semejantes, constituidos directa o indirectamente por la Compañía, adquieran acciones representativas del capital social de la Compañía para cumplir con dichos planes, sujeto a lo establecido en el artículo 57 de la LMV.

Amortización

Sujeto a la aprobación de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, la Compañía podrá amortizar sus Acciones mediante (i) la disminución de su capital social, o (ii) la aplicación de utilidades retenidas. La amortización por aplicación de utilidades repartibles.

La Compañía podrá amortizar acciones con utilidades repartibles sin reducir el capital social. La Asamblea General Extraordinaria de Accionistas deberá cumplir con lo establecido en los artículos 136 de la LGSM y 288 de la LMV, y observar las siguientes reglas: (i) la amortización podrá realizarse de forma proporcional para todos los accionistas, manteniendo los mismos porcentajes del capital social, sin necesidad de cancelar títulos ni realizar sorteos; (ii) si la amortización se hace mediante la compra de acciones en bolsa, la Asamblea o el Consejo de Administración aprobarán el sistema, número de acciones y la designación de un intermediario para la compra; (iii) salvo por lo previsto en los incisos (i) y (ii) anteriores, si se fija un precio determinado, la amortización se llevará a cabo mediante sorteo ante fedatario público, amortizando acciones proporcionalmente de todas las Series, con la publicación del resultado en el sistema electrónico de la Secretaría de Economía; y (iv) se deberá informar a la institución depositaria de valores el día hábil siguiente a celebrada la Asamblea en que se haya acordado la amortización, sobre los derechos que podrán ejercer los tenedores de acciones, así como los términos de su ejercicio, informando, igualmente, cuando menos con 5 días hábiles de anticipación a la fecha en que se inicie el plazo fijado para el ejercicio de tales derechos.

Disolución o Liquidación

La Compañía se disolverá por alguna de las siguientes causas: (i) en el caso de que llegue a ser imposible llevar a cabo el principal objeto para el cual fue constituida; (ii) por resolución tomada por la Asamblea Extraordinaria; (iii) cuando el número de accionistas sea inferior al establecido por la ley; y (iv) por la pérdida de dos terceras partes del capital social.

En caso de disolución de la Compañía, la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas nombrará uno o varios liquidadores para que concluyan los asuntos de la Compañía. Durante la liquidación, la Asamblea se reunirá en la forma prevista por los estatutos sociales de la Compañía y el o los liquidadores desempeñarán funciones equivalentes a las que hubieren correspondido al Consejo de Administración durante la vida normal de la Compañía; el Comité que realice las funciones de auditoría seguirá cumpliendo, respecto del o los liquidadores, las funciones que durante la vigencia del pacto social tuviere respecto del Consejo de Administración. Todas las acciones que se encuentren totalmente pagadas en la fecha de disolución tendrán derecho a participar proporcionalmente en cualquier distribución que se efectúe con motivo de su liquidación.

Inscripción y Transmisión de Acciones

En cumplimiento de lo dispuesto por la LMV, las Acciones de la Compañía se encuentran inscritas en el RNV. Las Acciones de la Compañía están representadas por títulos nominativos que se mantendrán depositados en el Indeval. Los accionistas de la Emisora únicamente podrán mantener sus acciones bajo la forma de inscripciones en los registros mantenidos para dicho efecto por las entidades que participen en el Indeval. Las entidades autorizadas para mantener cuentas en el Indeval incluyen casas de bolsa, instituciones de crédito y otras instituciones financieras mexicanas y extranjeras. De conformidad con lo dispuesto por la ley aplicable, la Compañía únicamente reconocerá como accionistas y permitirá ejercer los derechos correspondientes a sus acciones, a quienes se encuentren inscritos como tales en el correspondiente libro de registro de accionistas y a quienes cuenten con constancias de depósito expedidas por el Indeval, acompañadas de las constancias expedidas por los participantes del Indeval respectivos. Todas las transmisiones de Acciones se efectuarán a través de los registros mantenidos por el Indeval y deberán ser inscritas en el libro de registro de accionistas de la Compañía.

Ausencia del Derecho de Suscripción Preferente

En caso de aumento de capital con nuevas aportaciones en numerario o bienes distintos al numerario, los accionistas de la Compañía no gozarán del derecho de suscripción preferente previsto en el artículo 132 de la LGSM, para suscribir y pagar las acciones que se emitan para representar dicho aumento, salvo que la Asamblea General de Accionistas que apruebe el aumento decida otorgar dicho derecho de suscripción preferente, debiendo asimismo determinar los términos en los que será otorgado, incluyendo el precio de su suscripción y el plazo de suscripción. Tampoco tendrán los accionistas derechos de suscripción preferente respecto de los aumentos de capital social (i) mediante la emisión de acciones no suscritas para su colocación entre el público inversionista, de conformidad con el artículo 53 de la LMV, que hubieren sido aprobados por la Asamblea de Accionistas; (ii) resultantes de la colocación de acciones propias que hubieren sido adquiridas por la Compañía, conforme a las disposiciones aplicables; (iii) representados por acciones necesarias para la conversión de obligaciones convertibles cuya emisión hubiere aprobado la Asamblea General de Accionistas; (iv) relacionados con la fusión o una combinación similar de la Compañía (independientemente de que la Compañía tenga el carácter de fusionante o de fusionada), independientemente de la legislación que los rija, (v) resultantes de la capitalización de pasivos; y (vi) que decrete el Consejo de Administración conforme a las facultades delegadas en términos de estos estatutos sociales. El derecho de suscripción preferente a que se refiere el artículo 132 de la LGSM, no será aplicable tratándose de aumentos de capital mediante ofertas públicas. En caso de aumentos de capital como resultado de la capitalización de primas sobre acciones, de utilidades retenidas, de reservas u otras partidas del patrimonio, los accionistas participarán en dicho aumento en proporción al número de sus acciones. Si, en este caso, se llegaren a emitir nuevas acciones, se distribuirán proporcionalmente entre los accionistas en la misma proporción.

Ciertos Derechos de Minoría

De conformidad con la LMV, los estatutos de la Compañía contienen varias disposiciones para proteger a sus accionistas minoritarios, incluyendo las siguientes:

- los accionistas titulares de acciones con derecho a voto, incluso limitado o restringido, por cada diez por ciento que tengan en lo individual o en conjunto del capital social de la Compañía, tendrán derecho a:

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

- requerir al presidente del consejo de administración o de los comités que lleven a cabo las funciones en materia de prácticas societarias y de auditoría, en cualquier momento, se convoque a una asamblea general de accionistas, sin que al efecto resulte aplicable el porcentaje señalado en el artículo 184 de la LGSM.

- solicitar que se aplace por una sola vez, por tres días naturales y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados, ajustándose a los términos y condiciones señalados en el artículo 50 fracción III, de la LMV.

- los accionistas que representen cuando menos el 20% del capital social, en lo individual o en conjunto, podrán oponerse a cualquier resolución adoptada por la asamblea general de accionistas y obtener la suspensión de la ejecución de dicha resolución por un juez competente, siempre y cuando (i) presenten la demanda respectiva dentro de los 15 días siguientes a la clausura de la asamblea respectiva, (ii) dichos accionistas no hayan asistido a la Asamblea o hayan votado en contra de dicha resolución y (iii) la demanda correspondiente señale la cláusula del contrato social o percepto legal infringido y el concepto de violación), en términos del artículo 51 de la LMV; y

- los accionistas que representen cuando menos el 5% del capital social podrán demandar la responsabilidad civil de cualquiera de los consejeros de la Compañía y el pago de los daños o perjuicios sufridos por la misma como resultado de la violación de sus deberes de diligencia o lealtad. La acción para demandar la responsabilidad de los consejeros caduca a los cinco años a partir del día en que se hubiere realizado el acto o hecho que haya causado el daño patrimonial correspondiente.

Disposiciones tendientes a prevenir la adquisición del control de la Compañía

La LMV y Estatutos Sociales de la Compañía al 31 de diciembre de 2025, establecen ciertos requisitos, opciones y restricciones en relación con la adquisición y transmisión de Acciones. Conforme a los estatutos de la Compañía y sujeto a ciertas excepciones (incluyendo la adquisición o transmisión de acciones entre los actuales accionistas de control de la Compañía, se requiere autorización del Consejo de Administración de la Compañía para que cualquier persona o grupo de personas vinculadas (1) adquiera, en una o varias operaciones, una tenencia accionaria igual o mayor al 2.5% de las acciones en circulación de la Compañía, o alcanzando un porcentaje igual o mayor al 10.0% del capital social, adquiera cualquier acción o valores o títulos cuyo valor subyacente sea cualquier acción del capital social de la Compañía, ya sea que la adquisición se lleve a cabo mediante una operación o varias operaciones simultáneas o sucesivas, sin límite de tiempo, directamente o a través de interpósitas personas o (2) celebre convenios por los que acuerden votar conjuntamente acciones en porcentaje igual o superior al 2.5% del capital social en circulación, y la Compañía no permitirá el ejercicio de los derechos corporativos de las Acciones cuya adquisición, requiriéndolo, no haya sido autorizada por el Consejo de Administración, excepto por cualquier acuerdo temporal entre accionistas, que tenga como propósito exclusivo que un bloque del 2.5% o más de las acciones en circulación, elija o vote para elegir consejeros en la Asamblea de Accionistas de que se trate o ejerza acciones de responsabilidad para beneficio de la Compañía, por incumplimiento del deber de diligencia o lealtad, por uno o varios miembros del Consejo de Administración o de cualquier Comité, o por algún directivo relevante.

El Consejo de Administración deberá otorgar o negar dicha autorización dentro de un plazo de 120 (ciento veinte) días contados a partir de la fecha en que el Presidente del Consejo de Administración reciba la solicitud de autorización de adquisición correspondiente, o de la fecha en que reciba la información adicional que el Consejo de Administración hubiere requerido, en su caso.

En caso de que la adquisición de Acciones o el convenio de voto aprobado resulte en la adquisición de Acciones o derechos de voto respecto 15.0% o más de las acciones en circulación de la Compañía, los accionistas adquirentes deberán realizar, salvo que lo dispense el Consejo de Administración, una oferta de compra del 100.0%, menos una, de las acciones representativas del capital de la Compañía, de conformidad con lo establecido en los estatutos sociales. Estas restricciones podrán tener un impacto en la liquidez de las acciones o desinhibir una oferta pública de compra o afectar el precio de la acción de la Compañía como consecuencia de las limitaciones a un cambio de control.

La persona o grupo de personas interesadas en adquirir una participación accionaria igual o superior al 2.5% de las Acciones de la Compañía deberán presentar una solicitud de autorización por escrito dirigida al Presidente y al Secretario no miembro del Consejo de Administración de la Compañía, especificando, cuando menos, (i) la identidad, nacionalidad e información general de cada uno de los potenciales adquirentes, así como el grado de parentesco consanguíneo, por afinidad o civil entre ellos, en el entendido de que, tratándose de una persona moral, deberá especificarse la identidad de la personas o personas físicas que controlen, directa o indirectamente, a dicha persona moral; (ii) el número y la serie de las acciones emitidas por la Compañía que sean propiedad de la persona o grupo de personas que pretenden realizar la adquisición o respecto de las cuales tengan cualquier derecho, ya sea por contrato o de cualquier otra forma, o una manifestación expresa de que se trata de un tercero que no es, a esa fecha, accionista de la Compañía ni tiene derecho alguno sobre las acciones de la Compañía; (iii) el número y la serie de las acciones que se pretenda adquirir, o respecto de las cuales pretenda obtener derechos, así como la naturaleza jurídica de los actos que se pretenden realizar en relación con dicha adquisición; (iv) una manifestación

sobre si existe la intención de adquirir una “influencia significativa” o el “control” de la Compañía, conforme dichos términos se definen en la LMV, o si se pretende adquirir en el futuro acciones representativas del capital social de la Compañía o derechos respecto de las mismas, adicionales a las señaladas en la solicitud; (v) declaración respecto de (1) el rol que pretende tener respecto de las políticas y administración de la Compañía, (2) la estrategia que pretende que siga o respecto de la que tendría interés en tener influencia, en relación con la Compañía, (3) si existen discrepancias o controversias respecto de las políticas y administración de la Compañía, y (4) si pretende fusionar, escindir, o llevar a cabo cualquier operación similar respecto de la Compañía, o enajenar o adquirir activos relevantes por la Compañía, (vi) declaración sobre si los potenciales adquirentes son o no competidores de la Compañía o si mantienen alguna relación jurídica, de parentesco o de hecho con algún competidor; (vii) si tiene la facultad y autorizaciones para, adquirir las acciones o celebrar el convenio o si está en proceso de obtener cualquier autorización, quien otorgará el consentimiento o la autorización, y los plazos y términos en los que espera obtenerlo, si se ha presentado la solicitud correspondiente y si se espera alguna condición respecto del consentimiento o autorización de que se trate, (viii) el origen de los recursos en virtud de los cuales se pretenda realizar la adquisición especificando la identidad y nacionalidad de quienes provean dichos recursos y si son competidores de la Compañía o guardan relación con éstos así como las condiciones del financiamiento o aportación incluyendo una descripción de la garantías correspondientes; (ix) de ser el caso por tratarse de una oferta pública de compra, todos los datos relevantes de la oferta incluyendo el folleto informativo y demás documentación relativa a la misma, método de valuación de las acciones, intermediario seleccionado, entre otros, (x) si cualquiera de las personas de que se trate (incluyendo las personas físicas finales), o cualquier persona relacionada de cualquier forma, tenían el carácter de accionistas, consejeros, o directivos (incluyendo directivos relevantes) de la Compañía o cualquier persona que hubiere controlado, incluyendo subsidiarias, en cualquier momento anterior a que se hubiere dictado la sentencia de reconocimiento, graduación y prelación de créditos relativa al concurso mercantil de la Compañía (xi) si cualquiera de las personas de que se trate (incluyendo las personas físicas finales), o cualquier persona relacionada de cualquier forma, han causado cualquier perjuicio a la Compañía o sus subsidiarias, o han causado cualquier detrimento al patrimonio de las mismas; (xii) si cualquiera de las personas de que se trate (incluyendo las personas físicas finales), o cualquier persona relacionada de cualquier forma, es deudor de la Compañía o sus subsidiarias, independientemente de que estén al corriente o vencidas; (xiii) si cualquiera de las personas de que se trate (incluyendo las personas físicas finales), o cualquier persona relacionada de cualquier forma, es parte de cualquier litigio o controversia, de cualquier naturaleza, en el que la Compañía o cualquiera de sus subsidiarias sean parte; (xiv) si actúa de manera concertada, expresa o implícitamente, con cualquiera de las personas referidas en los incisos (x) a (xiii) anteriores; (xv) un plan de negocios respecto de la Compañía y sus subsidiarias, para los 5 (cinco) años siguientes a la fecha en que pretenda que la adquisición de acciones o el convenio, surtan efectos, incluyendo si respetará los supuestos de recuperación de créditos previstos en la sentencia antes descrita; (xvi) cualquier modificación que pretenda sugerir, respecto de la integración y estructura del Consejo de Administración; (xvii)una manifestación de si se actúa por cuenta propia o de terceros y en éste último caso la identidad de dicho tercero; y (xviii) cualquier otra información o documentación adicional que se requiera por el Consejo de Administración para adoptar su resolución

El Consejo de Administración deberá emitir su resolución en un plazo no mayor a 120 (ciento veinte) días contados a partir de la fecha en que se presente la solicitud de autorización de adquisición correspondiente, o de la fecha en que reciba la información adicional que hubiere requerido, según sea el caso y, en todo caso, deberá de tomar en cuenta, para efectos de su resolución, (i) si la persona o personas solicitantes caen en alguno de los supuestos referidos en el párrafo anterior (incluyendo, sin limitación, en cualquiera de los casos señalados (x) a (xiii) anteriores); (ii) si la adquisición que se pretenda llevar a cabo es en el mejor interés de la Compañía, sus subsidiarias y sus accionistas, y si es acorde con la situación financiera, operativa y perspectivas de negocios de la Compañía (incluyendo si se respeta el plan de negocios que sirvió de base a la sentencia descrita en el párrafo anterior); (iii) si la persona o personas que pretendan llevar a cabo la adquisición, son competidores directos o indirectos de la Compañía o si mantienen alguna relación jurídica, de parentesco o de hecho con algún competidor; (iv) que el solicitante hubiere cumplido con los requisitos previstos en los estatutos sociales; (v) la solvencia moral y económica de los interesados; (vi) el mantener una base de accionistas adecuada; (vii) que no se excluya a uno o más accionistas de la Compañía, distintos de la persona que pretenda obtener el control, de los beneficios económicos que, en su caso, resulten de la aplicación de la presente disposición; y (viii) las demás consideraciones que estime adecuadas el Consejo de Administración en cumplimiento de sus deberes de lealtad y diligencia previstos en la LMV , incluyendo la posible petición a un tercero de un dictamen sobre la razonabilidad del precio o pretensiones de los interesados.

Cancelación de la inscripción de las Acciones en el RNV y la BMV y Obligación de Recompra

En el supuesto de que la Compañía decida cancelar la inscripción de sus acciones en el RNV, o de que dicha inscripción sea cancelada por la CNBV, la Compañía estará obligada a realizar una oferta pública para adquirir la totalidad de las acciones

pertenecientes a accionistas distintos de los que ejercen su control. Los accionistas que ejercen el “control” de la Compañía son aquellos que son titulares de la mayoría de las acciones de esta última, tienen la facultad de determinar el resultado de las votaciones durante las Asambleas de Accionistas, pueden nombrar o remover a la mayoría de los miembros del Consejo de Administración, gerentes u otros funcionarios equivalentes, o pueden determinar directa o indirectamente el sentido de la administración, las estrategias o las principales políticas de la Compañía.

De conformidad con la ley y los estatutos sociales de la Compañía, en caso de cancelación de la inscripción de sus acciones la Compañía estará obligada a establecer un fideicomiso por un plazo de cuando menos seis meses y aportar al mismo los fondos necesarios para adquirir todas las acciones que permanezcan en manos del público tras la oferta pública antes citada, al mismo precio que las acciones adquiridas a través de dicha oferta. De conformidad con lo dispuesto por la LMV, los accionistas que ejercen el control de la Compañía serán responsables solidarios del pago de dichas acciones.

El precio de oferta será el que resulte más alto de entre (i) el precio promedio ponderado de cotización de las acciones de la Compañía en la BMV durante el período de 30 días anterior a la fecha de oferta o (ii) el valor en libros de dichas acciones según el último balance trimestral presentado ante la CNBV y la BMV y revelado al público inversionista.

La cancelación de la inscripción de las acciones de la Compañía a petición de esta última estará sujeta a su aprobación por (i) la CNBV y (ii) los titulares de cuando menos el 95% de las acciones en circulación, en una votación tomada en una Asamblea General Extraordinaria.

Otras disposiciones

Pérdida de las acciones

De conformidad con lo dispuesto por la ley, los estatutos sociales de la Compañía establecen que los accionistas extranjeros se considerarán como mexicanos respecto de las acciones de las que sean propietarios y respecto de los bienes, derechos, concesiones, participaciones o intereses de los que sea titular la Compañía o que deriven de los contratos celebrados de los que sea parte esta última. Se considerará que los accionistas extranjeros se han obligado a no solicitar la protección de sus gobiernos bajo pena, en caso contrario, de pérdida de sus acciones en beneficio del gobierno mexicano.

Conflictos de intereses

De conformidad con lo dispuesto por la LGSM, los accionistas que en una determinada operación tengan un interés contrario al de la Compañía deberán abstenerse de cualquier deliberación al respecto. El accionista que viole dicha disposición será responsable de los daños causados a la Compañía si dicha operación no se hubiese aprobado sin su voto.

Derechos de separación

De conformidad con lo dispuesto por la LGSM, en caso de que la Asamblea de Accionistas apruebe el cambio de objeto o nacionalidad de la Compañía, o la transformación de la misma a otro tipo de sociedad, cualquier accionista que teniendo derecho a voto al respecto haya votado en contra de la resolución respectiva, tendrá derecho a separarse de la Compañía y obtener el reembolso de sus acciones a su valor en libros de conformidad con los últimos estados financieros consolidados aprobados por los accionistas, siempre y cuando ejerza dicho derecho dentro de los 15 días siguientes a la clausura de la asamblea en la que se haya adoptado dicha resolución.

Conforme a lo establecido en la LMV, los accionistas de la parte variable del capital social de la Compañía no tendrán el derecho de retiro previsto en la LGSM.

Información adicional Administradores y accionistas:

Accionistas

La Emisora no es controlada, directa o indirectamente por otra empresa o por un gobierno extranjero. No existen, accionistas que sean titulares, directa o indirectamente, de más del 10.0% del capital social de la Compañía.

[429000-N] Mercado de capitales

Estructura accionaria:

Ver Sección "*Administración – Administradores y Accionistas"* del presente Reporte Anual.

Comportamiento de la acción en el mercado de valores:

Desempeño de "UNIFIN A" en la BMV

Las siguientes tablas muestran los precios máximos mínimos y últimos de cotización de las acciones en la BMV durante los periodos indicados:

Al cierre de los últimos 5 ejercicios					
Ejercicio	**Precio máximo**	**Fecha**	**Precio mínimo**	**Fecha**	**Volumen promedio**
2025	1.20	01/01/2025	1.20	31/12/2025	-
2024	1.20	01/01/2024	1.20	31/12/2024	-
2023	1.20	01/01/2023	1.20	31/12/2023	-
2022	37.99	03/01/2022	1.01	10/08/2022	609,026
2021	37.46	31/12/2021	21.56	21/05/2021	157,730

En cada trimestre por los últimos 2 ejercicios					
Periodo	**Precio máximo**	**Fecha**	**Precio mínimo**	**Fecha**	**Volumen operado**
4Q 2025	1.20	01/12/2025	1.20	30/12/2025	-
3Q 2025	1.20	01/09/2025	1.20	30/09/2025	-
2Q 2025	1.20	01/06/2025	1.20	30/06/2025	-
1Q 2025	1.20	01/03/2025	1.20	31/03/2025	-
4Q 2024	1.20	01/10/2024	1.20	31/12/2024	-
3Q 2024	1.20	01/07/2024	1.20	30/09/2024	-
2Q 2024	1.20	01/04/2024	1.20	30/06/2024	-
1Q 2024	1.20	01/01/2024	1.20	31/03/2024	-

Por los 6 meses anteriores a la presentación del reporte anual			
Periodo	**Precio máximo**	**Precio mínimo**	**Volumen operado**
Dic 2025	1.20	1.20	-
Nov 2025	1.20	1.20	-
Oct 2026	1.20	1.20	-
Sep 2026	1.20	1.20	-
Ago 2026	1.20	1.20	-

Suspensiones en la negociación de los valores en los últimos 3 ejercicios.

Denominación de cada formador de mercado que haya prestado sus servicios durante el año inmediato anterior:

NA

Identificación de los valores con los que operó el formador de mercado:

Al 31 de diciembre de 2025, la cotización de las acciones representativas del capital social de la Compañía permanecía suspendida. A la fecha del presente reporte, la Compañía continúa atendiendo las obligaciones regulatorias aplicables y evaluando las acciones necesarias para dar cumplimiento a los requisitos establecidos para la eventual reanudación de la negociación de sus valores en el mercado.

Inicio de vigencia, prórroga o renovación del contrato con el formador de mercado, duración del mismo y, en su caso, la terminación o rescisión de las contrataciones correspondientes:

NA

Descripción de los servicios que prestó el formador de mercado; así como los términos y condiciones generales de contratación, en el caso de los contratos vigentes:

La compañía actualmente no tiene contrato vigente.

Descripción general del impacto de la actuación del formador de mercado en los niveles de operación y en los precios de los valores de la emisora con los que opere dicho intermediario:

NA

[431000-N] Personas responsables

Docusign Envelope ID: C4176FA6-CE63-87AB-8170-1A04ACEB888E

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a Unifin Financiera, S.A.B. de C.V. (la "Emisora") contenida en el presente Reporte Anual 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 este Reporte Anual o que los mismos contengan información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Signed by:
Gene Davis
BCF5855466F8413...

Sr. Eugene Irwin Davis
Director General Interino

DocuSigned by:
Sergio Cancino
0D17A4381F9C4A4...

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

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros adjuntos de Unifin Financiera, S.A.B. de C.V., y subsidiarias al 31 de diciembre 2025, que contiene el presente Reporte Anual, fueron dictaminados con fecha 10 de abril de 2026, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoria.

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

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

Ciudad de México, a 30 de abril de 2026
Auren Auditoría, S.C.

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

C.P.C. Oscar José Polin Hinojosa
Administrador General Único

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros adjuntos de Unifin Financiera, S.A.B. de C.V., y subsidiarias al 31 de diciembre 2024, que contiene el presente Reporte Anual, fueron dictaminados con fecha 8 de abril de 2025, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoria.

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

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

Guadalajara, Jalisco, a 30 de abril de 2025
Auren de Occidente, S.C.

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

C.P.C. Raúl de Jesús Suárez Magaña
Administrador General Único

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros adjuntos de Unifin Financiera, S.A.B. de C.V., y subsidiarias al 31 de diciembre 2023, que contiene el presente Reporte Anual, fueron dictaminados con fecha 8 de abril de 2025, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoria.

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

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

Guadalajara, Jalisco, a 30 de abril de 2026
Auren de Occidente, S.C.

C.P.C. Raúl de Jesús SuárezMagaña
Socio de Auditoria

C.P.C. Raúl de Jesús Suárez Magaña
Administrador General Único

auren
CERCA DE TI PARA LLEGAR LEJOS

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

Ciudad de México, 30 de abril de 2026

Estimado (s):

Con relación a los estados financieros consolidados de Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., y subsidiarias (Emisora), correspondiente al año que terminó el 31 de diciembre de 2025, respectivamente, en cumplimiento con Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Entidades y Emisoras Supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten Servicios de Auditoría Externa de Estados Financieros Básicos (Disposiciones), emitidas el 26 de abril de 2018, incluyendo sus modificaciones, manifiesto mi consentimiento para que la (Emisora) incorpore en la información anual a que hace referencia el artículo 33, fracción I, inciso b), numeral 1 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, el Informe sobre los estados financieros que al efecto emití.

Lo anterior, en el entendido de que previamente me cercioré de que la información financiera contenida en los estados financieros consolidados básicos al 31 de diciembre de 2025, incluidos en el reporte anual de que se trate, así como cualquier otra información financiera incluida en dicho documento cuya fuente provenga de los mencionados estados financieros básicos o del dictamen que al efecto audité, coincide con la dictaminada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

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

auren
CERCA DE TI PARA LLEGAR LEJOS

Ciudad de México, a 30 de abril de 2026

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

En cumplimiento con las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Entidades y Emisoras Supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (Comisión) que contraten Servicios de Auditoría Externa de Estados Financieros Básicos (las Disposiciones), emitidas el 26 de abril de 2018, incluyendo sus modificaciones, manifiesto, de conformidad con lo establecido en el Artículo 37 de dichas Disposiciones, lo siguiente, con relación a los estados financieros consolidados de Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., y subsidiarias (Entidad) correspondiente a los años que terminaron al 31 de diciembre de 2024 y 2023, lo siguiente:

I. Que cumplo con los requisitos señalados en los artículos 4 y 5 de las Disposiciones. Asímismo, que soy Contador Público con certificación vigente número 10463 emitida por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C. y socio de Auren de Occiden, S.C. (el Despacho), contratado para la prestación profesional de servicios de auditoría externa. Tanto el Despacho como quien suscribe esta declaratoria, contamos con registro vigente expedido por la Administración General de Auditoría Fiscal Federal del Servicio de Administración Tributaria. El número de registro es 16552 con fecha de expedición el 18 de agosto de 2005.

II. Desde la fecha en que se prestan los servicios de auditoría externa, durante el desarrollo de la misma y hasta la emisión del informe de auditoría externa, así como de los comunicados y opiniones requeridos conforme a lo señalado en el artículo 15 de las Disposiciones, cumplo con los requisitos a que se refieren los artículos 4 y 5 antes señalados. Asimismo, el Despacho y las personas que forman parte del equipo de auditoría, se ajustan a lo previsto en los artículos 6, 7, 9 y 10, en relación con el artículo 14 de las Disposiciones.

III. El Despacho cuenta con evidencia documental de la implementación del sistema de control de calidad a que se refiere el artículo 9 de las Disposiciones y participa en un programa de evaluación de calidad que se ajusta a los requisitos que se contemplan en el artículo 12 de las Disposiciones.

Asimismo, otorgo mi consentimiento para proporcionar a la Comisión, la información que ésta me requiera, a fin de verificar el cumplimiento de los requisitos anteriores. Adicionalmente, por medio de la presente, el Despacho queda obligado a conservar la información que ampare el cumplimiento de los requisitos anteriores, físicamente o a través de imágenes en formato digital, en medios ópticos o magnéticos, por un plazo mínimo de cinco años contados a partir de que concluyó la auditoría de estados financieros consolidados de Unifin Financiera, S.A.B. de C.V.

Me permito señalar que tanto el que suscribe como socio a cargo de la auditoría externa independiente, el socio revisor de calidad y el gerente de auditoria hemos intervenido en esa calidad en la auditoria de Unifin Financiera, S.A.B. de C.V., por 2 años, respectivamente desde el año 2023, y que el Despacho ha auditado a Unifin Financiera, S.A.B. de C.V., hasta el ejercicio contable de 2024.

Esta declaratoria se emite únicamente para el propósito descrito en el primer párrafo de la misma y para información de los Accionistas, Consejo de Administración, Comité de Auditoría y la Comisión, por ello, no debe usarse para ningún otro propósito, ni ser distribuido a otras partes.

Atentamente,

Auren de Occidente, S.C.

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

[432000-N] Anexos

Estados financieros (Dictaminados) por los últimos tres ejercicios y opiniones del comité de auditoría o informes del comisario por los últimos tres ejercicios:



Estados financieros (Dictaminados) por los últimos tres ejercicios y opiniones del comité de auditoría o informes del comisario por los últimos tres ejercicios

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

Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2025 y 2024

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

Índice

31 de diciembre de 2025 y 2024

Contenido **Página**

Informe de los Auditores Independientes ..... 1 a 6

Estados financieros consolidados:

Estados de situación financiera consolidado 7

Estados de resultados consolidado 8

Estados de otros resultados integrales consolidado 9

Estados de cambios en el capital contable consolidado 10

Estados de flujos de efectivo consolidado 11

Notas sobre los estados financieros consolidados ..... 12 a 67

auren
CERCA DE TI PARA LLEGAR LEJOS

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.

auren
CERCA DE TI PARA LLEGAR LEJOS

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 continúo 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

auren
CERCA DE TI PARA LLEGAR LEJOS

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.

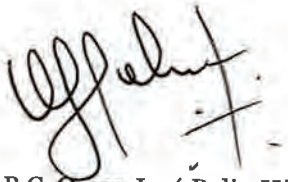
También, proporcionamos a los encargados del Gobierno de la Compañía una declaración manifestando que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables sobre independencia y les comunicamos todas las relaciones y demás cuestiones que razonablemente pudieran influir en nuestra independencia, y en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

auren
CERCA DE TI PARA LLEGAR LEJOS

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

	31 de diciembre de	
	2025	**2024**
Activo		
ACTIVO CIRCULANTE:		
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)	659,894	521,435
Total del activo circulante	9,854,874	12,184,670
ACTIVO NO CIRCULANTE:		
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)	336,921	589,604
Suma el activo no circulante	12,713,394	20,575,944
Suma el activo	$ 22,568,268	$ 32,760,614
Pasivo y Capital Contable		
PASIVO A CORTO PLAZO:		
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)	247,131	199,525
Total pasivo a corto plazo	8,630,839	8,471,695
PASIVO A LARGO PLAZO:		
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)	823,118	655,763
Suma el pasivo a largo plazo	9,520,947	17,217,725
Suma el pasivo	18,151,786	25,689,420
CAPITAL CONTABLE:		
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	(27,024)	(27,024)
Total del capital contable	4,416,482	7,071,194
Total del pasivo y capital contable	$ 22,568,268	$ 32,760,614

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 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
Total de ingresos por interés	1,563,411	2,820,515
Gastos por intereses (Nota 5)	(1,073,754)	(2,367,731)
Ingreso por interés, neto	489,657	452,784
Ingresos por comisiones	328,091	74,069
Gastos por comisiones	(278,803)	(22,145)
Ingreso por comisiones, neto	49,288	51,924
Ingresos totales, neto	538,945	504,708
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)
Pérdida de operación	(1,599,237)	(40,025,545)
Resultados de compañías asociadas	(248,515)	97,613
Pérdida antes del impuesto sobre la renta	(1,847,752)	(39,927,932)
Impuestos a la utilidad (Nota 14)	(946,515)	1,737,437
Pérdida neta consolidada	(2,794,267)	(38,190,495)
Pérdida por acción básica y diluida	($ 104.48)	($ 84.91)

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

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2025	**2024**
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	($2,794,267)	($38,309,922)

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
	46,001,280	-	-	1,409,117	(4,531,330)	113,483	-	-	42,992,550
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)
	-	-	-	-	-	(38,190,496)	(92,405)	(27,024)	(38,309,925)
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	**$47,085,172**	**$3,949,303**	**$ 372,726**	-	-	**($46,963,695)**	-	**($ 27,024)**	**4,416,482**

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

	Año que terminó el 31 de diciembre de 2025	2024
(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
	555,727	(7,040,442)
Actividades de operación		
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)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	(612,265)	9,048,120
Actividades de inversión		
Flujos netos de efectivo en actividades de inversión - pagos por adquisición de inmuebles, maquinaria y equipo	190,514	(1,636)
Actividades de financiamiento		
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)
Flujo de efectivo pagado en actividades de financiamiento	(662,039)	(2,978,585)
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	10,148	27,285
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo (Nota 6)	$ 426,209	$ 942,934
Efectivo y equivalentes Operativos (Nota 6)	129,751	657,971
Efectivo y equivalentes Restringidos (Nota 6)	296,458	284,963
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo (Nota 6)	$ 426,209	$ 942,934

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

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

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 fideicomitidos 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

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

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.

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.

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).

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.

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

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.

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 inmateriales.

v. Uso de juicios y estimaciones.

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

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

- Juicios.

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

- Nota 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.

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:

a) Establecer los parámetros para identificar concentraciones de negocio en clientes individualmente significativos.

b) Identificar de manera oportuna los riesgos de crédito asociados a clientes individualmente significativos.

c) Reconocer oportunamente los cargos por deterioro y lograr una mayor claridad en los estados financieros.

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

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

b. Costo histórico:

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

- Ciertos activos y pasivos financieros (incluyendo instrumentos derivados) y activos en garantía: medidos a valor razonable.

- Activos mantenidos para la venta: medidos al valor razonable menos los costos de venta.

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:

Compañía	Actividad	Tenencia accionaria al 31 de diciembre 2025	2024
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)[1]	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)[2]	Administración de activos	100.00%	100.00%
Fideicomisos de Emisiones de Deuda Privados (Entidades Estructuradas)	Programas fiduciarios	100.00%	100.00%

1. El 30 de julio de 2024, se constituyó el Fideicomiso de Créditos Garantizados, y es consolidado debido a que Unifin está expuesto a los rendimientos variables procedentes de la administración de los bienes del fideicomiso y tiene la capacidad de utilizar su poder para influir en los rendimientos. El Fideicomiso se considera consolidado desde su incorporación ya que conforme a sus términos persigue un objetivo específico consistente en monetizar el portafolio de activos en favor de ciertos acreedores garantizados.

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

ii. Asociadas.

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

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

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

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.

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.

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Aumento considerable en el riesgo de crédito.

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

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

Al determinar si el riesgo de crédito de un instrumento financiero ha aumentado de forma significativa desde su reconocimiento inicial, la Compañía considera información razonable y sustentable que sea relevante y esté disponible sin mayor costo o esfuerzo, incluyendo la información cuantitativa y

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

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

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

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.

- 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.

- 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.

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).

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.

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:

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

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

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

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

Bajas de Inmuebles, mobiliario y equipo.

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

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

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

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.

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.

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 Resultado Integrales están compuestos por los efectos de valuación de los IFD, el superávit por revaluación de activos, la remedición 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.

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.

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
Total	**$ 18,930**	**$ -**	**$ 18,930**

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

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
Total	**$ 942,934**	**$ -**	**$ 942,934**

	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
Total	**$ 2,100,453**	**$ -**	**$ 2,100,453**

	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
Total	**$ 1,111,037**	**$ -**	**$ 1,111,037**

	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
Total	**$ 19,280,678**	**$ -**	**$ 19,280,678**

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)
Total	**$ 2,845,602**	**$ -**	**$ 2,845,602**

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				
	FCFR	FCG	FVR	Unifin 2.0	Total 2025
Activos					
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
Total Activos	**4,974,433**	**6,210,504**	**310,076**	**11,073,256**	**22,568,268**

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

	Segmentos Reportables				
	FCFR	FCG	FVR	Unifin 2.0	Total 2025
Pasivos					
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
Total de pasivos	**5,243,108**	**6,125,015**	**378,000**	**6,405,663**	**18,151,786**

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

Por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025:

	Segmentos Reportables				
	FCFR	FCG	FVR	Unifin 2.0	Total 2025
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)
Ingresos por intereses, neto	298,026	321,640	128,653	(258,662)	489,657
Ingresos por comisiones	-	-	-	169,403	169,403
Gastos por comisiones	(120,116)	-	-	-	(120,116)
Ingresos por comisiones, neto	177,911	321,640	128,653	(89,259)	538,945
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)
Otros gastos – ingresos	1,281,497	1,469,668	553,197	91,076	3,395,437
Pérdida neta	**116,236**	**(1,814,732)**	**272,015**	**(172,756)**	**(1,599,237)**

1. 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.

2. 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:

	Moneda local 31 de diciembre de		Moneda extranjera valorizada a pesos 31 de diciembre de		Total 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	296,266	241,540	192	43,423	296,458	284,963
Total de efectivo y equivalentes de efectivos	$ 407,545	$ 861,651	$ 18,664	$ 81,283	$ 426,209	$ 942,934

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
Cuenta y documentos por cobrar de corto plazo		
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	107,729	163,247
Subtotal	19,635,011	24,801,394
Estimación de deterioro de cuentas y documentos por cobrar	(10,866,240)	(14,082,664)
Subtotal a corto plazo	8,768,771	10,718,730
Cuentas y documentos por cobrar de largo plazo		
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	-	805
Subtotal	4,888,238	7,682,157
Estimación de deterioro de cuentas y documentos por cobrar	(3,886,738)	(852,323)
Subtotal a largo plazo	1,001,500	6,829,834
Total de cuentas y documentos por cobrar - Neto	$ 9,770,271	$ 17,548,564

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.

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:

	31 de diciembre de 2025			31 de diciembre de 2024		
Etapa	Saldo	Estimación de cuentas y documentos por cobrar	% Estimación de cuentas y documentos por cobrar	Saldo	Estimación de cuentas y documentos por cobrar	% Estimación de cuentas y documentos por cobrar
1	$ 2,106,240	$ 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	10,988,797	6,752,134	61.45%	14,735,025	8,715,730	59.15%
	$13,326,896	$7,165,309		$17,944,051	$8,993,678	

Otros créditos:

	31 de diciembre de 2025			31 de diciembre de 2024		
Etapa	Saldo	Estimación de cuentas y documentos por cobrar	% Estimación de cuentas y documentos por cobrar	Saldo	Estimación de cuentas y documentos por cobrar	% Estimación de cuentas y documentos por cobrar
1	$ 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	10,557,011	7,360,008	69.71%	9,663,449	5,658,759	58.56%
	$ 10,681,571	$ 7,376,711		$ 13,781,493	$ 5,660,246	

Créditos comerciales para autos:

	31 de diciembre de 2025			31 de diciembre de 2024		
Etapa	Saldo	Estimación de cuentas y documentos por cobrar	% Estimación de cuentas y documentos por cobrar	Saldo	Estimación de cuentas y documentos por cobrar	% Estimación de cuentas y documentos por cobrar
1	$ 29,507	$ 4,431	15.02%	$ 133,759	$ 558	0.42%
2	2,286	188	8.26%	13,071	28	0.22%
3	374,810	114,449	30.54%	445,672	158,217	35.50%
	$ 406,604	$ 119,069		$ 592,502	$ 158,803	

Créditos al consumo para autos:

	31 de diciembre de 2025			31 de diciembre de 2024		
Etapa	Saldo	Estimación de cuentas y documentos por cobrar	% Estimación de cuentas y documentos por cobrar	Saldo	Estimación de cuentas y documentos por cobrar	% Estimación de cuentas y documentos por cobrar
1	$ 280	$ 2	0.71%	$ 1,299	$ 12	0.91%
2	-	-	-%	753	9	1.18%
3	-	-	-%	207	203	91.87%
	$ 280	$ 2		$ 2,259	$ 224	

Factoraje financiero:

	31 de diciembre de 2025			31 de diciembre de 2024		
Etapa	Saldo	Estimación de cuentas y documentos por cobrar	% Estimación de cuentas y documentos por cobrar	Saldo	Estimación de cuentas y documentos por cobrar	% Estimación de cuentas y documentos por cobrar
Sin atraso	$ -	$ -	-%	$ -	$ -	-%
Con atraso	107,729	91,888	85%	163,247	122,036	74.76%
	$ 107,729	$ 91,888		$ 163,247	$122,036	

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	$ 2,456	$ 23,755	$4,695,420	$ 4,721,631
Remedición 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 periodo	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	(280)	(2,975)	(3,427,122)	(3,430,377)
Al 31 de diciembre de 2024	$ 262,878	$ 15,071	$8,715,728	$ 8,993,677
Remedición 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 1	-	647	(647)	-
Activos financieros otorgados durante el periodo	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	(146,427)	(4,734)	(3,044,844)	(3,196,006)
Al 31 de diciembre de 2025	$ 380,644	$ 32,532	$6,752,059	$ 7,165,235

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
Remedición 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 periodo	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
Remedición 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 periodo	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
Remedición 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
Remedición 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 periodo	(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

Créditos de consumo para autos:

	Estimación para deterioro			
	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	Total
Al 1 de enero de 2024	$ 22	$ -	$ 2,446	$ 2,468
Remedición 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
Remedición 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:

	Valor nominal al 31 de diciembre de	
	2025	2024
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	85,153	38,511
	$ 19,478,038	$ 19,696,580

Valor razonable de las cuentas y documentos por cobrar:

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

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

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

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

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

31 de diciembre de 2025	Costo amortizado	Valor razonable	Por encima (Por debajo)
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	107,729	107,729	-
Total	$ 24,523,249	$ 24,446,238	$ 77,011

31 de diciembre de 2024	Costo amortizado	Valor razonable	Por encima (Por debajo)
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	163,247	163,247	-
Total	$ 32,483,551	$ 29,841,869	$ (2,641,682)

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	• Deuda a largo plazo con tasas variables.	• Análisis de sensibilidad. • Monitoreo de liquidez.	• Evaluación periódica de la mezcla entre tasas fijas y variables.
Riesgo de crédito (Nota 8)	• Cuentas y documentos por cobrar - Neto.	• Análisis de vencimientos. • Determinación de estimaciones crediticias.	• Diversificación de límites de crédito y cuentas y documentos por cobrar.
Riesgo de liquidez	• Préstamos y otros pasivos.	• Pronósticos de flujos de efectivo actualizables.	• Disponibilidad de líneas de crédito comprometidas y líneas de préstamo.

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

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

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

interna en su rol de supervisión. Auditoría interna realiza revisiones regulares de los controles y procedimientos de gestión de riesgo, cuyos resultados son reportados al Comité de Auditoría.

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

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

Riesgo de mercado.

vi. Tipo de cambio.

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

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

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:

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

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

31 de diciembre de 2025	Aumento 50pb	Aumento 25pb	Disminución -25pb	Disminución -50pb
Riesgo de mercado - Tasa de interés				
Swap de tasa de interés (CCS)	$ -	$ -	$ -	$ -

31 de diciembre de 2024	Aumento 50pb	Aumento 25pb	Disminución -25pb	Disminución -50pb
Riesgo de mercado - Tasa de interés				
Swap de tasa de interés (CCS)	$ 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.

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	43,962	22,577	-	-	66,539
Total	$ 555,187	$ 370,485	$ 412,593	$ 4,146,228	$ 5,484,493

	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	24,625	48,225	-	-	72,850
Total	$ 123,934	$ 293,088	$ 254,823	$ 5,049,789	$ 5,721,634

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
Otros activos circulantes:		
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	-	123,456
Total de otros activos circulantes	659,894	521,435
Otros activos no circulantes:		
Inversión en compañías asociadas	336,921	589,604
Total	$ 996,815	$ 983,414

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

	31 de diciembre de 2025	2024
Otros activos no circulantes:		
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	39,459	213,843
Total	$ 336,921	$ 585,435

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

Compañía	Tenencia accionaria
Unifin Agente de Seguros y Fianzas, S. A. de C. V.	49.00%
Blue Phnx, S. A. de C. V. [2]	50.00%
Anteris Capital Venture Lending Fund I, L.P. [3]	56.82%

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

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

3. En 2022, la Compañía celebró convenios de cesión para adquirir una parte social en Anteris Capital Venture Lending Fund I, L.P., la contraprestación pagada fue de $ 261,881 y se liquidaron durante los meses de enero y febrero de 2022.

Nota 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:

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

Nota 11 - Inmuebles, mobiliario y equipo:

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

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

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.

- 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:

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

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

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

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

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

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

Nota 12 - Préstamos bancarios:

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

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
Total			426,427	2,262	-	428,689			
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
Total			$ 4,906,725	$ -	$ -	$ 4,906,725			

* 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
Total			119,849	3,980	-	129,829			
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
Total			$ 5,423,625	$ -	$ -	$ 5,423,625			

* 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.

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

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

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

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:

	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	43,962	24,625
Total a corto plazo	247,131	199,525
Beneficios a empleados	38,807	25,022
Pasivo por arrendamiento	22,577	48,225
Impuesto al valor agregado pendiente de pago	761,734	582,516
Total a largo plazo	823,118	655,763
Total de proveedores y otras cuentas por pagar	$ 1,070,249	$ 855,288

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:

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

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

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

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.

	31 de diciembre de 2025	2024
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

Nota 16 - Gastos generales:

Los gastos generales se integran de la siguiente manera:

	31 de diciembre de	
	2025	2024
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	1,910	11,449
Total Gastos de operación	1,040,810	1,364,377
Gastos de reestructura y otros servicios profesionales	910,314	422,623
Gastos Generales	$ 1,951,124	$ 1,787,000

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:

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

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:

	31 de diciembre de 2025	2024
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	80	16,690
Activo por impuesto sobre la renta diferido	$ 8,225,080	$ 9,215,892

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

	31 de diciembre de 2025	2024
Pérdida antes de impuestos a la utilidad	$ (2,794,266)	$ (39,755,642)
Tasa teórica	30%	30%
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	485,223	23,262
ISR reconocido en resultados	$ (946,515)	$ (1,740,612)

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	240	55,394	55,634	53,283	108,917
	13,599,200	6,278,930	19,877,574	53,283	22,950,243
Tasa de ISR aplicable	30%	30%	30%	30%	30%
	4,079,760	1,883,604	5,963,272	905,816	6,885,073
Pérdidas fiscales	4,145,320	-	2,662,029	-	590,591
ISR diferido activo	**$ 8,225,080**	**$ 1,883,604**	**$ 9,215,892**	**$ 905,816**	**$ 7,475,664**

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	29,104	-
Total	75,430	43,074
Ingresos por intereses de créditos		
Otras partes relacionadas	66,686	226,977
Total	$ 66,686	$ 226,977

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	$ 284,353	$ 226,977
Total	$ 284,353	$ 226,977

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:

NIIF nueva o modificada	Contenido	Aplicable para períodos anuales que inicien el o después de:
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.

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

Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., y subsidiarias
Índice
31 de diciembre de 2024 y 2023

Contenido **Página**

Informe de los Auditores Independientes ..... 1 a 6

Estados financieros consolidados:

Estados de situación financiera consolidado 7

Estados de resultados consolidado 8

Estados de otros resultados integrales consolidado 9

Estados de cambios en el capital contable consolidado 10

Estados de flujos de efectivo consolidado 11

Notas sobre los estados financieros consolidados ..... 12 a 82

Informe de los Auditores Independientes

Ciudad de México, a 8 de abril de 2025

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

Opinión

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

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

Fundamento de la opinión sin salvedad

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

Cuestiones Clave de la Auditoría

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

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

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

a. Determinación de la estimación para pérdidas crediticias esperadas.

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

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

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

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

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

Los principales procedimientos de auditoria aplicados a la estimación preventiva especificas consistieron en:

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

ii) Evaluación del modelo de reservas específicas y la evidencia documental que soporte el cambio en la metodología conforme lo estipula la NIIF-9.

iii) Inspección de la aprobación de la política y modelo utilizado por parte del Comité de Riesgos.

iv) Evaluación del modelo a través de pruebas selectivas de los insumos relevantes usados para el cálculo.

v) Evaluamos con nuestro equipo de expertos los porcentajes de probabilidad de incumplimientos y severidad de la pérdida aplicados a los saldos de las diferentes calificaciones de crédito para determinar la estimación para pérdidas crediticias esperadas. Así como se evaluó el cambio en la metodología de reservas específicas.

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

b. Pasivo por la provisión de una obligación constructiva a favor de los acreedores comunes reconocidos.

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

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

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

i) Evaluamos y revisamos la obligación constructiva conforme al Convenio Concursal.

ii) Realizamos un análisis de la integración y exactitud de dicha provisión.

iii) Realizamos un análisis de los montos de los flujos de efectivo estimados a recuperarse, que es la base para la creación de dicha provisión.

c. Aumento de capital social derivado de la capitalización de pasivos.

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

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

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

i) Se analizaron y revisaron los documentos origen de la que deriva el pasivo capitalizado.

ii) Realizamos un análisis del cumplimiento conforme a las NIIF.

iii) Realizamos un análisis de la integración y exactitud del total de los pasivos capitalizados.

iv) Se reviso el número y el valor de las acciones o partes sociales que se otorgaron con motivo de dicha capitalización del pasivo.

Otros asuntos

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

Información Adicional

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros consolidados, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que uno que resulte de un error no intencional, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión de los controles internos.

- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y de las revelaciones relativas presentadas por la Administración. Evaluamos si es adecuado que la Administración utilice la base contable de negocio en marcha para preparar los estados financieros consolidados, y si, basados en la evidencia de auditoría obtenida, existe incertidumbre material con base en hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones son inadecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.

- Evaluamos en su conjunto, la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluyendo las revelaciones relativas incluidas en las notas, y si los

estados financieros consolidados presentan razonablemente las transacciones y hechos subyacentes.

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

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

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

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

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

Auren de Occidente, S. C.

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

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., y subsidiarias
Estados de Situación Financiera Consolidado
31 de diciembre de 2024 y 2023

Miles de pesos mexicanos

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

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

Sr. Eugene Irwin Davis
Director General Interino

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

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias
Estados de Resultado Consolidado
31 de diciembre de 2024 y 2023

Miles de pesos mexicanos, excepto la utilidad por acción

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

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

Sr. Eugene Irwin Davis
Director General Interino

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

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias
Estados de Otros Resultados Integrales Consolidado
31 de diciembre de 2024 y 2023

Miles de pesos mexicanos

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

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

Sr. Eugene Irwin Davis
Director General Interino

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

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

Estados de Cambios en el Capital Contable Consolidado

31 de diciembre de 2024 y 2023

Miles de pesos mexicanos

	Capital social	Prima en suscripción de acciones	Reserva legal	Acciones en tesorería	Bono perpetuo	Pérdidas acumuladas	Otros resultados integrales			Capital contable
							Instrumentos financieros derivados de cobertura	Nuevas mediciones del pasivo por beneficios definidos	Superávit por revaluación de activos	
Saldo al 1 de enero de 2023	**$ 1,083,892**	**3,949,303**	**303,313**	**(1,409,117)**	**4,531,330**	**(2,125,979)**	**177,114**	**-**	**1,559,129**	**8,068,985**
Transacciones con los accionistas en su capacidad de accionistas:										
Recompra de acciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Decreto de dividendo a los tenedores de Bono perpetuo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Transacciones distintas de los accionistas:										
Pérdida en derivados de cobertura de flujos de efectivo	-	-	-	-	-	-	(84,709)	-	-	(84,709)
Superávit por revaluación neto de impuestos	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,559,129)	(1,559,129)
Utilidad neta consolidada	-	-	-	-	-	(4,036,578)	-	-	-	(4,036,578)
	-	-	-	-	-		(84,709)	-	(1,559,129)	(5,680,416)
Saldo al 31 de diciembre de 2023	1,083,892	3,949,303	303,313	(1,409,117)	4,531,330	(6,162,557)	(92,405)	-	-	2,388,569
Transacciones con los accionistas en su capacidad de accionistas:										
Cancelación de acciones en tesorería	(1,409,117)	-	-	1,409,117	-	-	-	-	-	-
Capitalización de deuda	-	-	-	-	(4,531,330)	1,844,200	-	-	-	(2,687,130)
Emisión de acciones	45,679,680	-	-	-	-	-	-	-	-	45,679,680
	44,270,563	-	-	1,409,117	(4,531,330)	1,844,200	-	-	-	42,992,550
Transacciones distintas de los accionistas:										
Pérdida en derivados de cobertura de flujos de efectivo	-	-	-	-	-	-	(90,834)	-	-	(90,834)
Pérdidas actuariales	-	-	-	-	-	-	-	(28,592)	-	(28,592)
Utilidad neta consolidada	-	-	-	-	-	(38,190,496)	-	-	-	(38,190,496)
	-	-	-	-	-	(38,190,496)	(90,834)	(28,592)	-	(38,309,922)
Saldo al 31 de diciembre de 2024	**$ 45,354,455**	**$ 3,949,303**	**$ 303,313**	**-**	**-**	**($42,508,853)**	**$ 1,571**	**($ 28,592)**	**-**	**$ 7,071,197**

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

Sr. Eugene Irwin Davis
Director General Interino

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

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias
Estados de Flujos de Efectivo Consolidado
31 de diciembre de 2024 y 2023

Miles de pesos mexicanos

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

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

Sr. Eugene Irwin Davis
Director General Interino

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

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

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 fideicomitidos 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

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

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

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

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

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

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

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

i. un pago en efectivo, de tiempo en tiempo, proveniente de la monetización de ciertos activos y garantías que forman parte del patrimonio del nuevo fideicomiso identificado como "Fideicomiso de Control de Flujos y Reservas" ("FCFR"), el cual sirve como vehículo de control de todos los flujos disponibles y cualesquiera otros activos no garantizados disponibles de la Compañía y sus Subsidiarias (sin incluir aquellos activos no circulantes que fueron utilizados en la formalización de las nuevas hipotecas a favor de Nacional Financiera) y cuyo valor de monetización fue estimado (solo para efectos indicativos al 30 de enero de 2024), en aproximadamente $11,054,675 de acuerdo con el plan de negocios de la Compañía; y,

ii. el saldo remanente fue totalmente liquidado mediante una capitalización en nuevas acciones de la Compañía conforme a la aprobación de un aumento de capital social de la Compañía que surtió efectos el 30 de enero del 2024, en términos de lo resuelto por la Asamblea de Accionistas de la Compañía celebrada el 29 de enero del 2024. Las acciones emitidas por la Compañía se consideraron suscritas y pagadas al 30 de enero de 2024, y han sido entregadas o están disponibles

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

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

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

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

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

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

Fideicomitentes del FCFR:

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

Fiduciario del FCFR:

- CIBANCO.

Beneficiarios del FCFR:

- Ciertos Acreedores Comunes reconocidos

Activos del FCFR:

- Activos financieros.

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

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

- Activos no financieros.

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

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

Administrador:

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

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

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

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

Honorario de administración del FCFR:

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

Recuperación de costos FCFR:

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

d) Fideicomiso de Créditos Garantizados (FCG).

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

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

Fideicomitentes del FCG:

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

Fiduciario del FCG:

- CIBANCO.

Beneficiarios del FCG:

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

Activos del FCG.

- Activos financieros.

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

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

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

Administrador:

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

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

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

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

Honorario de administración del FCG:

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

Recuperación de costos FCG:

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

e) Financiamiento de salida.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cambios significativos ocurridos en el periodo de reporte 2024.

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

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

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

- El efectivo y equivalentes de efectivo disminuyó en $945,258 o 50.1%, (ver Nota 4).

- El total de cuentas y documentos por cobrar disminuyó en $28,264,169 o 46.5%. Las cuentas por cobrar de arrendamiento disminuyeron en $ 21,376,831 o 54.4%, mientras que el saldo de otros créditos disminuyó en $6,385,578 o 37.1%. La disminución se debió principalmente a los castigos reconocidos durante 2024, los cuáles también provocaron una disminución de la estimación de deterioro de cuentas y documentos por cobrar de $ 7,023,948 u 88.8%, en combinación con la amortización natural de dichas cuentas y documentos por cobrar (ver Nota 5).

- Se constituyó el rubro de activos en garantía por $1,474,087, correspondiente al valor de los activos que garantizan ciertos pasivos financieros en cumplimiento con los acuerdos del Convenio Concursal, para lo cual, dichos activos fueron trasladados de otras categorías. Los activos no circulantes disponibles para su venta disminuyeron en $511,234 o 21.8%, inmuebles, mobiliario y equipo disminuyó en $358,903 o 49.5% y propiedades de inversión disminuyó en $712,535 o 72.7% en combinación con la depreciación, (ver Notas 8, 9 y 10).

- Aumento en el saldo de impuestos diferidos por $1,740,228 o 23.3% impulsado por el aumento en la estimación de cuentas y documentos por cobrar y las pérdidas fiscales, (ver Nota 17).

- Disminución en el saldo de préstamos bancarios por $7,566,090 o 41.9%, debido a la capitalización de saldos contratados con acreedores sin garantía real en los términos del Convenio Concursal y a los pagos realizados a cuenta de capital e intereses de aquellos préstamos que tienen una garantía real, ya que dichos préstamos continuaron pagándose en sus propios términos contractuales, (ver Nota 12).

- El saldo de instrumentos de deuda disminuyó en $2,604,681 o 33.5% debido a los pagos realizados de capital e intereses. Al ser deuda garantizada, la Compañía continuó realizando pagos en los términos contractuales, (ver Nota 13).

- El saldo de la deuda senior disminuyó en $38,100,197 o 100.0%, debido a su capitalización en los términos del Convenio Concursal, (ver Nota 13).

- En 2024, se generó una pérdida neta consolidada por $38,190,496, que fue mayor en $34,153,918 a la pérdida neta consolidada generada en 2023 por $4,036,578, debido principalmente a:

  i) La estimación de deterioro de cuentas y documentos por cobrar fue $32,959,348, es decir, 355.4% a los $7,237,346 reconocida en el ejercicio 2023.

  ii) La capitalización de los préstamos sin garantía real en términos del Convenio Concursal generó una pérdida por $5,603,561 presentada en el rubro otros gastos (productos) del estado de resultado integral.

Nota 2 - Bases de preparación:

a. Base de preparación:

i. Declaración de cumplimiento.

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

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

ii. Negocio en marcha.

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

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

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

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

iii. Autorización de los estados financieros.

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

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

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

iv. Moneda funcional y de reporte.

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

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

v. Uso de juicios y estimaciones.

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

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

- Juicios.

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

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

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

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

- Incertidumbres en los supuestos y las estimaciones críticas.

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

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

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

Cambio en la metodología de la estimación.

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

a) Establecer los parámetros para identificar concentraciones de negocio en clientes individualmente significativos.

b) Identificar de manera oportuna los riesgos de crédito asociados a clientes individualmente significativos.

c) Reconocer oportunamente los cargos por deterioro y lograr una mayor claridad en los estados financieros.

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

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

b. Costo histórico:

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

- Ciertos activos y pasivos financieros (incluyendo instrumentos derivados) y activos en garantía: medidos a valor razonable.

- Activos mantenidos para la venta: medidos al valor razonable menos los costos de venta.

c. Bases de la consolidación:

i. Subsidiarias.

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

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

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

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

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

1. El 30 de julio de 2024, se constituyó el Fideicomiso de Créditos Garantizados, y es consolidado debido a que Unifin está expuesto a los rendimientos variables procedentes de la administración de los bienes del fideicomiso y tiene la capacidad de utilizar su poder para influir en los rendimientos. El Fideicomiso se considera consolidado desde su incorporación ya que conforme a sus términos persigue un objetivo específico consistente en monetizar el portafolio de activos en favor de ciertos acreedores garantizados.

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

ii. Asociadas.

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

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

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

iii. Método de participación.

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

iv. Entidades estructuradas.

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

d. Información financiera por segmentos:

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

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

e. Conversión de moneda extranjera:

Transacciones y saldos.

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

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

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

f. Notificación de cumplimiento condiciones Convenio Concursal:

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

Nota 3 - Políticas contables materiales:

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

a. Efectivo y equivalentes de efectivo.

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

b. Cuentas y documentos por cobrar.

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

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

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

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

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

i. Arrendamientos.

Arrendador:

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

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

ii. Arrendamiento operativo.

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

iii. Arrendamiento financiero.

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

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

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

Arrendatario:

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

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

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

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

iv. Factoraje financiero.

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

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

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

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

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

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

- Si los adeudos consisten en créditos con pago único de principal e intereses al vencimiento y presentan 30 o más días naturales de vencidos.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Aumento considerable en el riesgo de crédito.

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

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

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

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

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

- 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.

- Valor estimado de gasto de ventas y periodo estimado. Será necesaria una estimación con información del mercado (por ejemplo, de parte de un asesor de ventas inmobiliario), o bien el avalúo por parte de una entidad independiente, y también, información histórica de gastos de venta y duración de ese proceso.

- Gastos administrativos. Se requerirá una estimación con información de mercado sobre gastos de servicio, gastos de administración, etc., al igual que información histórica de gastos de administración y la duración de estos periodos.

- Tiempo ejecución estándar para periodos de administración. Estos tiempos aplicarán desde la fecha de adjudicación hasta la fecha de la venta de la garantía.

Castigos y aplicación de reservas

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

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

Criterios judiciales.

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

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

Criterios extrajudiciales.

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

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

c. Determinación del valor razonable.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Nota 3 (d) Instrumentos financieros derivados.

d. Instrumentos financieros derivados (IFD).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rebalanceo instrumentos financieros derivados de cobertura.

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

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

e. Inmuebles, mobiliario y equipo.

Reconocimiento y medición.

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

Costos subsecuentes.

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

Depreciación.

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

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

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

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

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

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

Bajas de Inmuebles, mobiliario y equipo.

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

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

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

f. Propiedades de inversión y activos en garantía.

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

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

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

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

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

g. Activos no circulantes mantenidos para su venta.

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

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

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

h. Activos intangibles.

i. Activos intangibles (software desarrollado internamente).

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

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

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

i. Deterioro de activos no financieros.

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

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

j. Otros activos.

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

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

k. Pasivos financieros.

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

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

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

l. 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.

m. Bono perpetuo.

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

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

n. Impuesto sobre la Renta (ISR).

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

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

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

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

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

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

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

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

o. Capital contable.

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

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

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

p. Reservas de costo de cobertura.

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

q. Otros Resultados Integrales (ORI).

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

r. Ingresos y costos.

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

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

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

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

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

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

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

s. Dividendos.

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

t. Utilidad básica por acción.

La utilidad por acción básica se calcula dividiendo:

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

u. Utilidad diluida por acción.

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

v. Beneficios a los empleados.

i. Planes de aportaciones definidas:

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

ii. Planes de beneficios definidos:

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

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

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

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

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

Nota 4 - Efectivo y equivalentes de efectivo:

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

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

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

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

Nota 5 - Cuentas y documentos por cobrar:

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

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

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

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

Arrendamiento:

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

Factoraje financiero:

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

Créditos comerciales para autos:

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

Créditos al consumo para autos:

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

Otros créditos:

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

Estimación de deterioro de cuentas y documentos por cobrar:

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

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

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

Factoraje financiero:

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

Créditos comerciales para autos:

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

	Estimación para deterioro			
	Etapa 1	**Etapa 2**	**Etapa 3**	**Total**
Remedición de activos financieros que permanecen en la misma etapa	($2,712)	($ 158)	($136,709)	($$139,579)
De la etapa 1 a la etapa 2	(28)	28	-	-
De la etapa 1 a la etapa 3	(14,257)	-	14,257	-
De la etapa 2 a la etapa 3	-	(4,657)	4,657	-
De la etapa 3 a la etapa 1	1	-	1	-
De la etapa 3 a la etapa 2	(3)	-	-	(3)
Reserva asociada por terminaciones de contratos de 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	$ 1,604	$ 28	$ 158,217	$ 158,804

Créditos de consumo para autos:

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

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

Crédito simple:

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

	Estimación para deterioro			
	Etapa 1	**Etapa 2**	**Etapa 3**	**Total**
Remedición 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 periodo	63	1	(21,476)	(21,402)
Reserva asociada por terminaciones de contratos de períodos pasados	512,166	35,450	(420)	547,196
Reserva asociada por terminaciones de contratos del período	(150)	(285)	(1,132,757)	(1,133,192)
31 de diciembre 2024	$ 1,441	$ 46	$5,658,759	$5,660,246

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

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

Cuentas y documentos por cobrar de arrendamiento:

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

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

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

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

Contratos de arrendamiento:

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

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

Valor razonable de las cuentas y documentos por cobrar:

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

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

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

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

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

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

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

Nota 6 - Administración de riesgos:

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

Riesgo	Riesgo proveniente de	Medición	Administración
Riesgo de mercado - tasa de interés	• Deuda a largo plazo con tasas variables.	• Análisis de sensibilidad. • Monitoreo de liquidez.	• Swaps de tasa de interés (IRS).
Riesgo de crédito (ver Nota 5)	• Cuentas y documentos por cobrar - Neto.	• Análisis de vencimientos. • Determinación de estimaciones crediticias.	• Diversificación de límites de crédito y cuentas y documentos por cobrar.
Riesgo de liquidez	• Préstamos y otros pasivos.	• Pronósticos de flujos de efectivo actualizables.	• Disponibilidad de líneas de crédito comprometidas y líneas de préstamo.

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

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

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

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

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

IFD:

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

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

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

	31 de diciembre de 2024	2023
	Nivel 2	Nivel 2
Activos financieros:		
Instrumentos financieros derivados	$ 1,571	$ 92,405

Aspectos utilizados para la determinación del valor razonable:

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

    1. El valor razonable se determina con la metodología estándar de mercado a través del descuento de flujos, considerando las tasas aplicables a cada periodo de intercambio.

    2. Si la tasa de interés es fija, se utiliza directamente.

    3. Si la tasa de interés es variable, se obtiene la tasa forward correspondiente a cada periodo.

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

    - Curvas nominales libres de riesgo.
    - Curva de Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio.
    - Curva Basis Swaps.
    - Volatilidades observadas.

Operaciones contratadas:

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

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

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

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

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

Contabilidad de coberturas:

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

Descripción de las relaciones de cobertura:

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

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

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

Efectividad de la cobertura:

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

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

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

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

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

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

i. El mercado financiero mexicano suele presentar alta volatilidad en sus variables fundamentales, incluyendo las que inciden directamente en la valuación de los IFD que tiene la Compañía como lo son tipos de cambio y tasas de interés de mercado local e internacional.

ii. Debido a que la actividad principal de la Compañía no tiene relación con la compra/venta de IFD, como ocurre en fondos de inversión, hedge funds o mesas de dinero, no puede acceder a los beneficios preferenciales sobre condiciones que permitieran recalibrar las posiciones, por lo que, dado las volatilidades de los indicadores mencionados anteriormente, se considera prudente establecer un rango con base en los históricos documentados por la Compañía.

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

Riesgo de mercado.

iii. Tipo de cambio.

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

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

iv. Tasa de interés

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

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

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

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

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

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

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 2024, la Compañía no mantuvo préstamos bancarios referenciados con tasa SOFR.

Riesgo de crédito.

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

Contraparte	**Calificación**	**Agencia**	**Escala**
Citibanamex	AAA	Moody's	Local

Riesgo de liquidez.

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

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

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

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

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

Administración del Capital.

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

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

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

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

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

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

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

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

Nota 7 - Otros activos:

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

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

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

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

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

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

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

2. En diciembre de 2020, la Compañía realizó la adquisición del 50% de acciones ordinarias, nominativas, íntegramente suscritas de Blue Phnx, S. A. P. I. de C. V. (Blue Pnhx), entidad del sector petróleo y gas, de acuerdo con los estatus sociales y acuerdos con los accionistas la Compañía no ejerce control para fines de consolidación.

3. En 2022, la Compañía celebró convenios de cesión para adquirir una parte social en Anteris Capital Venture Lending Fund I, L.P., la contraprestación pagada fue de $ 261,881 y se liquidaron durante los meses de enero y febrero de 2022.

Nota 8 - Activos no circulantes mantenidos para su venta:

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

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

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

Nota 9 - Inmuebles, mobiliario y equipo:

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

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

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

Bajas y transferencias.

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

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

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

Inmuebles como arrendatario.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

	31 de diciembre de 2024	2023
Menos de un año	$ 28,319	$ 53,951
Entre uno y cinco años	51,046	139,034
	73,365	192,985
(-) cargos por financiamiento	(6,515)	(22,512)
Total	$ 72,850	$ 170,473
Porción de largo plazo registrado en:		
Otras cuentas por pagar	$ 48,225	$ 120,639

Nota 10 - Propiedades de inversión:

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

	31 de diciembre de 2024	2023
Inmuebles en arrendamiento operativo	$ 298,630	$ 770,083
Inmuebles y terrenos	701	252,487
Depreciación acumulada	(31,148)	(41,852)
Total	$ 268,183	$ 980,718

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

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

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

	31 de diciembre de 2024	2023
Ingresos por arrendamientos operativos	$ 13,309	$ 10,423

Nota 11 - Activos intangibles:

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

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

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

Nota 12 - Préstamos bancarios:

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

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

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

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

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

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

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

Valor razonable de los préstamos bancarios:

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

- El nivel de jerarquía de valor razonable los instrumentos se consideran Nivel 2.

- Para la medición del valor razonable se utiliza la metodología estándar a través del descuento de flujos de efectivo futuros.

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

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

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

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

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

Principales obligaciones contractuales:

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

Nota 13 - Instrumentos de deuda y deuda senior:

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

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

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

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

Deuda Senior.

i. Bonos emitidos en mercados extranjeros:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Intereses pagaderos semestralmente durante la vigencia del Bono.
- Lugar de listado de emisión del Bono: Luxemburg Stock Exchange.
- Calificaciones otorgadas: BB / BB / HR BBB - (Standard & Poor's, Fitch Ratings).
- Garantes: Unifin Credit y Unifin Autos.

f. El 22 de septiembre de 2016 la Compañía concluyó una oferta y colocación privada en la forma de pagarés preferentes en mercados extranjeros, en relación con la regla 144-A y la Regulación S de la Ley de Valores de 1933 de Estados Unidos, así como las regulaciones aplicables en los países en los que se realizó la oferta.

- Importe emitido: Dls.400,000 ($ 7,549,080).
- Tasa anual pactada: 7.250%.
- Exigible al vencimiento: 7 años (con vencimiento en septiembre de 2023).
- Intereses pagaderos semestralmente durante la vigencia del Bono.
- Lugar de listado de emisión del Bono: Luxemburg Stock Exchange.
- Calificaciones otorgadas: BB / BB / HR BBB - (Standard & Poor's, Fitch Ratings).
- Garantes: Unifin Credit y Unifin Autos.

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

ii. Emisión de certificados bursátiles:

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

- El monto autorizado es de $ 4,000,000 o su equivalente en dólares o unidades de inversión, tomando como referencia el valor de éstas en cada fecha de emisión con carácter revolvente.

- El plazo para efectuar emisiones de certificados bursátiles al amparo del programa será de 5 años contados a partir de la fecha de autorización.

- El monto, tasa y vencimiento de cada emisión será determinado por la Compañía, sin exceder del monto autorizado y el plazo antes señalado.

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

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

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

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

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

Compromisos de la deuda senior.

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

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

Instrumento de deuda.

Estructuras privadas.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Valor razonable de los instrumentos de deuda y deuda senior:

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

- El nivel de jerarquía de valor razonable se considera Nivel 2.

- Para la medición del valor razonable se utiliza la información pública disponible a través de proveedores de información financiera. En caso de no encontrar información en estas fuentes, se utiliza la metodología estándar a través del descuento de flujos de efectivo futuros.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nota 14 - Proveedores y otras cuentas por pagar:

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

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

Nota 15 - Provisiones:

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

Corto plazo	$ 172,291
Largo plazo	8,744,216
Saldo al 31 de diciembre 2024:	$ 8,916,507

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

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

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 fideicomisarios en primer lugar, directa o indirectamente), en el entendido de que cualquier excedente o deficiencia de recuperación proveniente del FCFR será a cuenta de los beneficiarios bajo el FCFR sin alguna obligación de carácter legal en contra de la Compañía ni con recurso alguno adicional en contra de la Compañía.

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

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

Nota 16 - Capital contable:

i. Capital social.

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

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

	Número de acciones 31 de diciembre de		Importe 31 de diciembre de	
	2024	2023	2024	2023
Capital fijo Serie “A”	320,000	320,000	$ 1,000	$ 1,000
Capital variable Serie “A” *	449,437,977	484,980,000	45,353,500	1,082,892
Total	449,757,977	485,300,00	$45,354,500	$ 1,083,892

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

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

b. El capital social está integrado por acciones comunes nominativas sin expresión de valor nominal. Todas las acciones están totalmente suscritas y pagadas. La parte variable del capital accionario es ilimitada. Todas las acciones ordinarias le otorgan a sus tenedores derechos igualitarios y conllevan obligaciones igualitarias.

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

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

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

ii. Bono perpetuo.

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

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

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

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

iii. Utilidades acumuladas.

Los dividendos están libres del impuesto sobre la renta si provienen de la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN). Los dividendos que excedan de la CUFIN y de la CUFIN reinvertida causarán un impuesto equivalente al 42.86% con base en la ley vigente al 31 de diciembre de 2024. El impuesto causado será a cargo de la Compañía y podrá acreditarse contra el ISR del ejercicio o el de los dos ejercicios inmediatos siguientes. Los dividendos pagados que provengan de utilidades previamente gravadas no estarán sujetos a ninguna retención o pago adicional de impuestos.
Durante los ejercicios 2024 y 2023 la Asamblea General de Accionistas aprobó no incrementar la reserva legal de la compañía, ya que la Compañía no ha generado utilidades de las cuales incrementar dicha reserva.

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

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

iv. Utilidad por acción básica y diluida.

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

Nota 17 - Impuesto a la utilidad causado y diferido:

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

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

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

El impuesto a la utilidad se analiza a continuación:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nota 18 - Información financiera por segmentos:

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

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

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

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

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

Por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

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

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

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

Nota 19 - Operaciones con partes relacionadas:

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

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

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

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

(1) Corresponde a los fideicomisos irrevocables de garantía, administración y fuente de pago No. F0008 y No. F00010.
(2) Corresponde a la venta de activos fijos productivos efectuada a la Compañía Asociada.

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

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

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

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

Compensación de los consejeros y ejecutivos relevantes.

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

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

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

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

Nota 20 - Eventos subsecuentes:

Cumplimiento de las condiciones del Convenio Concursal

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

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

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

Nuevos pronunciamientos contables.

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

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

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.

auren
CERCA DE TI PARA LLEGAR LEJOS

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2023 y 2022

Av. San Luis Gonzaga 4511, Col. Jardines de Guadalupe
45030 Zapopan, Jalisco, (+52 33) 36169278 y 36205469
www.mex.auren.com

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Índice

31 de diciembre de 2023 y 2022

Contenido **Página**

Informe de los Auditores Independientes ..... 1 a 6

Estados financieros consolidados:

Estados de situación financiera consolidado 7

Estados de resultados consolidado 8

Estados de otros resultados integrales consolidado 9

Estados de cambios en el capital contable consolidado 10

Estados de flujos de efectivo consolidado 11

Notas sobre los estados financieros consolidados ..... 12 a 78

Informe de los Auditores Independientes

Ciudad de México, a 25 de abril de 2024

A los accionistas y consejeros de
Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias (Compañía), que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2023 y los estados consolidados de resultado integral, de otros resultados integrales, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, así como las notas sobre los estados financieros consolidados que incluyen las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de la Compañía al 31 de diciembre de 2023 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board.

Fundamento de la opinión sin salvedad

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados" de este informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A. C., junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestras auditorías de estados financieros consolidados en México, y hemos cumplido las demás responsabilidades éticas de conformidad con esos requerimientos y dicho código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión.

Párrafo de énfasis

Para mayor claridad y en seguimiento a lo anterior, y (A) toda vez que (i) a finales del ejercicio 2023, la Compañía negoció y acordó exitosamente su Convenio Concursal con la mayoría requerida de sus acreedores reconocidos y (ii) el 26 de enero del 2024, el Juzgado concursal emitió sentencia aprobatoria de dicho Convenio Concursal con lo que, con efectos al 30 de enero del 2024, la Compañía salió exitosamente de su proceso de concurso mercantil, (B) considerando que la opinión sobre la información financiera dictaminada respecto al ejercicio social 2023 no cuenta, en consecuencia, con salvedades, y (C) la Compañía ha continuado y sigue en su curso ordinario como un negocio en marcha y, en consecuencia, no es necesario constituir reservas o provisiones contables relacionadas con la anterior salvedad, se reitera que ha quedado subsanada la salvedad contenida en la opinión sobre la información financiera dictaminada respecto al ejercicio social 2022, así como la anterior necesidad de provisionar partidas contables, en virtud de que, como se ha mencionado, las razones que dieron origen a la otrora salvedad durante el ejercicio social 2022 (incertidumbre, en ese ejercicio, sobre el resultado de su entonces proceso concursal y de seguir como negocio en marcha y otrora necesidad de constituir las reservas correspondientes) quedaron debidamente solventadas y subsanadas, y la Compañía ya no se encuentra en estado concursal, habiendo logrado un resultado exitoso durante la etapa de conciliación de su otrora concurso mercantil y salir del mismo como negocio en marcha.

Cuestiones Clave de la Auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido las de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del ejercicio actual. Estas cuestiones han sido consideradas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y al formarnos nuestra opinión sobre éstos, por lo tanto, no expresamos una opinión por separado sobre estas cuestiones.

Hemos cumplido las responsabilidades descritas en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados de nuestro informe, incluyendo las relacionadas con los asuntos clave de la auditoría. Consecuentemente, nuestra auditoría incluyó la aplicación de procedimientos diseñados a responder a nuestra evaluación de los riesgos de desviación material de los estados financieros consolidados adjuntos. Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría, incluyendo los procedimientos aplicados para abordar los asuntos clave de la auditoría descritos más adelante, proporcionan las bases para nuestra opinión de auditoría de los estados financieros consolidados adjuntos. Las cuestiones claves se detallan a continuación:

a. Determinación de la estimación para pérdidas crediticias esperadas.

   La estimación preventiva para riesgos crediticios de cartera comercial involucra juicios significativos para la evaluación de la calidad crediticia de los deudores, considerando los factores establecidos en las metodologías previstas en las NIIF, entre los cuales se incluyen facturaciones con atraso, pagos realizados, saldos reportados en buro de crédito, entre otros, así como para evaluar la confiabilidad en la documentación y actualización de la información que sirve de insumo para la determinación de la estimación preventiva para riesgos crediticios para la cartera comercial, de arrendamiento y de crédito automotriz de consumo.

Asimismo, el rubro de estimación preventiva para riesgos crediticios al 31 de diciembre de 2023 incluye $ 7,237,346 miles de pesos, de reservas a la estimación constituida, de acuerdo a las tres fases del reconocimiento de deterioro en la calidad crediticia y a la matriz interna de provisión, de acuerdo a la NIIF-9. El modelo interno desarrollado por la Compañía para el fin mencionado incluye juicios y variables significativos para el cálculo de la estimación adicional, como son: proyecciones de índices de morosidad y castigos, ente otros, como se menciona en la Nota 5 de los estados financieros.

Por lo anterior, consideramos la determinación de la estimación preventiva para riesgos crediticios como una cuestión clave de nuestra auditoría.

Los procedimientos de auditoría aplicados sobre la determinación por parte de la Administración de la estimación preventiva para riesgos crediticios y su efecto en los resultados del ejercicio, incluyeron la evaluación, consideración del diseño y el funcionamiento de los controles relativos al proceso de riesgo crediticio, principalmente aquellos relacionados con el modelo de perdida esperada utilizado y la exactitud e integridad de los datos clave de entrada que sirven de base para la determinación de la estimación.

Los principales procedimientos de auditoria aplicados a la estimación preventiva adicional consistieron en:

i) Inspección de la aprobación de la política y modelo utilizado por parte del Comité de Riesgos.

ii) Evaluación del modelo a través de pruebas selectivas de los insumos relevantes usados para el cálculo.

iii) Evaluamos con nuestro equipo de expertos los porcentajes de probabilidad de incumplimientos y severidad de la pérdida aplicados a los saldos de las diferentes calificaciones de crédito para determinar la estimación para pérdidas crediticias esperadas.

iv) Se reviso el modelo utilizado por la Compañía para el cumplimiento y determinación de las estimaciones para pérdidas crediticias.

b. Enajenación del equipo marítimo.

Como se describe en la Nota 3e., el equipo marítimo era valuado con base en valuaciones periódicas de valuadores externos, al 31 de diciembre de 2022 el valor razonable ascendió a $ 3,649,109. El 14 de marzo de 2023, el Conciliador presentó al Juzgado Concursal la solicitud de autorización para la venta del equipo marítimo.

La transacción fue reconocida por el Juzgado Concursal mediante acuerdo del 16 de marzo del 2023. En seguimiento al proceso concursal de reestructura, la Compañía llevó a cabo la venta de la plataforma por $ 973,115 miles de pesos (Dls.55,000), dando de baja el costo de adquisición del equipo marítimo por $5,285,082, su depreciación acumulada por $1,662,342, cancelando el superávit por valuación de activos reconocido en los otros resultados integrales por $2,227,327, neto de ISR diferido por $668,198.

Concentramos nuestro enfoque de auditoría en la revisión de dicha enajenación.

Los principales procedimientos de auditoria aplicados a la enajenación del equipo marítimo consistieron en:

i) Evaluamos las políticas y procedimientos que la administración de la Compañía tiene para determinar el valor razonable del Equipo Marítimo.

ii) Revisión del soporte de la documental sobre enajenación de la plataforma y revisión de los cálculos para la determinación de la utilidad o pérdida en venta de activo fijo y los posibles registros contables y fiscales que originará la enajenación de la plataforma para el ejercicio inmediato posterior.

Información Adicional

La Administración de la Compañía es responsable de la información adicional presentada. Esta información adicional comprende el Reporte Anual presentado a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) pero no incluye los estados financieros consolidados ni este informe de los auditores independientes, los cuales se emitirán después de la fecha de este informe.

Esta información adicional no está cubierta por esta opinión sobre los estados financieros consolidados y no expresaremos ninguna opinión de auditoría sobre la misma.

Sin embargo, en relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados de la Compañía, nuestra responsabilidad es leer esta información adicional cuando se encuentre disponible y evaluar si dicha información es materialmente inconsistente con los estados financieros consolidados o nuestro conocimiento adquirido a través de nuestra auditoría, o aparenta contener un error material por otras circunstancias. Cuando leamos la información adicional que aún no hemos recibido, debemos emitir la declaratoria sobre el Reporte Anual requerida por la CNBV y si detectamos que existe un error material en la misma, debemos comunicarlo a los encargados del gobierno de la Compañía y en dicho informe, de corresponder.

Responsabilidades de la Administración y de los encargados del Gobierno de la Compañía en relación con los estados financieros consolidados

La Administración de la Compañía y subsidiarias es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados, de conformidad con las NIIF, y del control interno que consideró necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de errores materiales, ya sea por fraude o error.

Al preparar los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha; revelando, en su caso, las cuestiones relativas a negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene la intención de liquidar la Compañía o de cesar operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista que hacerlo.

Los encargados del Gobierno de la Compañía son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material, cuando éste exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influirán en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Durante la realización de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros consolidados, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que uno que resulte de un error no intencional, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión de los controles internos.

- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y de las revelaciones relativas presentadas por la Administración. Evaluamos si es adecuado que la Administración utilice la base contable de negocio en marcha para preparar los estados financieros consolidados, y si, basados en la evidencia de auditoría obtenida, existe incertidumbre material con base en hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones son inadecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.

- Evaluamos en su conjunto, la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluyendo las revelaciones relativas incluidas en las notas, y si los estados financieros consolidados presentan razonablemente las transacciones y hechos subyacentes.

- Obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades de negocio que conforman el grupo económico para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría de los estados financieros consolidados. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos a los encargados del gobierno de la Compañía, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

También, proporcionamos a los encargados del Gobierno de la Compañía una declaración manifestando que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables sobre independencia y les comunicamos todas las relaciones y demás cuestiones que razonablemente pudieran influir en nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes acciones tomadas para eliminar las amenazas o las salvaguardas aplicadas.

Entre las cuestiones comunicadas a los encargados del Gobierno de la Compañía, determinamos las que han sido de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros consolidados del ejercicio actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelarlas públicamente o, en circunstancias extremadamente raras, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público.

El nombre del socio a cargo de la auditoría se informa a continuación.

Auren de Occidente, S. C.

C.P.C. Raúl de Jesús Suárez Magaña
Socio de Auditoría

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Estados de Situación Financiera Consolidado
31 de diciembre de 2023 y 2022

Miles de pesos mexicanos

	31 de diciembre de	
	2023	2022
Activo		
ACTIVO CIRCULANTE:		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 4)	$ 1,888,192	$ 1,503,173
Cuentas y documentos por cobrar - Neto (Nota 5)	41,557,751	30,508,070
Instrumentos financieros derivados (Nota 6)	87,764	135,189
Otros activos circulantes (Nota 7)	302,873	468,301
Impuesto sobre la renta por recuperar	330,805	330,805
Total del activo circulante	44,167,385	32,945,538
Activos no circulantes mantenidos para su venta (Nota 8)	2,343,504	2,785,706
ACTIVO NO CIRCULANTE:		
Cuentas y documentos por cobrar - Neto (Nota 5)	11,278,930	34,076,310
Inmuebles, mobiliario y equipo – Neto (Nota 9)	724,977	5,460,398
Propiedades de inversión (Nota 10)	980,718	1,026,470
Activos intangibles (Nota 11)	140,744	255,936
Instrumentos financieros derivados (Nota 6)	4,641	41,925
Impuestos diferidos (Nota 16)	7,475,664	5,346,650
Otros activos no circulantes (Nota 7)	743,262	1,091,944
Suma el activo no circulante	21,348,936	47,299,633
Suma el activo	$ 67,859,825	$ 83,030,877
Pasivo y Capital Contable		
PASIVO A CORTO PLAZO:		
Préstamos bancarios (Nota 12)	$ 18,075,796	$ 19,431,747
Instrumentos de deuda (Nota 13)	6,054,030	11,472,497
Deuda senior (Nota 13)	38,100,197	42,160,985
Proveedores y otras cuentas por pagar (Nota 14)	1,322,377	1,771,238
Total pasivo a corto plazo	63,552,400	74,836,467
PASIVO A LARGO PLAZO:		
Instrumentos de deuda (Nota 6)	1,726,739	-
Proveedores y otras cuentas por pagar (Nota 14)	192,117	125,425
Suma el pasivo a largo plazo	1,918,856	125,425
Suma el pasivo	65,471,256	74,961,892
CAPITAL CONTABLE:		
Capital social (Nota 15)	1,083,892	1,083,892
Prima en suscripción de acciones (Nota 15)	3,949,303	3,949,303
Reserva legal	303,313	303,313
Acciones en tesorería (Nota 15)	(1,409,117)	(1,409,117)
Bono perpetuo (Nota 15)	4,531,330	4,531,330
(Pérdidas) acumuladas	(6,162,557)	(2,125,979)
Instrumentos financieros derivados de cobertura (Nota 6)	92,405	177,114
Superávit por revaluación de activos (Nota 9)	-	1,559,129
Total del capital contable	2,388,569	8,068,895
Total del pasivo y capital contable	$ 67,859,825	$ 83,030,877

Las diecinueve notas adjuntas son parte integral de los estados financieros consolidados.

Lic. Sergio José Camacho Carmona
Director General

C.P. Sergio Manuel Cancino Rodríguez
Director Ejecutivo de Administración y Finanzas

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias
Estados de Resultado Consolidado
31 de diciembre de 2023 y 2022

Miles de pesos mexicanos, excepto la utilidad por acción

	Año que terminó el 31 de diciembre de 2023	2022
Intereses obtenidos por arrendamiento (Nota 3q.)	$ 4,046,130	$ 7,328,356
Intereses obtenidos por factoraje (Nota 3q.)	27,503	134,929
Intereses obtenidos por préstamos para autos (Nota 3q.)	228,887	308,853
Intereses de otros créditos (Nota 3q.)	1,586,902	2,674,298
Otros beneficios de financiamientos en contratos de arrendamiento (Nota 3q.)	219,106	126,006
Gastos por intermediación (Nota 6)	-	(3,253,654)
Gastos por intereses (Notas 12 y 13)	(3,693,146)	(8,794,626)
Ingreso (gasto) neto de intereses	2,415,382	(1,475,838)
Estimación de deterioro de cuentas y documentos por cobrar (Notas 3b. y 5)	(7,237,346)	(3,789,227)
Margen bruto	(4,821,964)	(5,265,065)
Pérdida por baja de activos financieros a costo amortizado	(673,932)	(521,248)
Utilidad cambiaria	6,077,674	1,883,141
Pérdida cambiaria	(1,374,851)	(2,101,887)
Intereses a favor (a cargo) por inversiones y comisiones	108,110	(44,089)
Otros productos (gastos)	8,677	(86,793)
Gastos de administración y promoción	(4,445,791)	(2,862,457)
	(300,113)	(3,733,333)
(Pérdidas) antes de resultados de compañías asociadas	(5,122,077)	(8,998,398)
Resultados de compañías asociadas	(342,031)	50,089
(Pérdida) antes del impuesto sobre la renta	(5,464,108)	(8,948,309)
Ingreso por impuesto sobre la renta (Nota 16)	1,427,530	2,483,504
(Pérdida) neta consolidada	(4,036,578)	($ 6,464,805)
Utilidad por acción básica y diluida	($ 8.98)	($ 15.21)

Las diecinueve notas adjuntas son parte integral de los estados financieros consolidados.

Lic. Sergio José Camacho Carmona
Director General

C.P. Sergio Manuel Cancino Rodríguez
Director Ejecutivo de Administración y Finanzas

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias
Estados de Otros Resultados Integrales Consolidado
31 de diciembre de 2023 y 2022

Miles de pesos mexicanos

	Año que terminó el 31 de diciembre de 2023	2022
(Pérdida) neta consolidada	($4,036,578)	($6,464,805)
Partidas que pueden ser reclasificadas a resultados:		
Cambios en la porción efectiva del valor de la cobertura de flujos de efectivo y partidas que se reciclan al estado de resultados (Nota 6)	(84,709)	1,302,872
Reservas de costo de cobertura (Nota 15)	-	1,755,615
	(84,709)	3,058,487
Partidas que no pueden ser reclasificadas a resultados:		
Superávit por revaluación de activos - (Nota 9)	(2,227,327)	(1,038,709)
Impuesto sobre la renta asociado a estas partidas (Nota 16)	668,198	311,613
	(1,559,129)	(727,096)
Otro resultado integral del ejercicio - Neto de impuestos	(1,643,838)	2,331,391
Resultado integral total del periodo	($5,680,416)	($4,133,414)

Las diecinueve notas adjuntas son parte integral de los estados financieros consolidados.

Lic. Sergio José Camacho Carmona
Director General

C.P. Sergio Manuel Cancino Rodríguez
Director Ejecutivo de Administración y Finanzas

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Estados de Cambios en el Capital Contable Consolidado

31 de diciembre de 2023 y 2022

Miles de pesos mexicanos

	Capital contable									
	Capital social	Prima en suscripción de acciones	Reserva legal	Acciones en tesorería	Bono perpetuo	(Pérdidas) utilidades acumuladas	Instrumentos financieros derivados de cobertura	Superávit por revaluación de activos	Reserva por Inversión en Subsidiarias	Capital contable
Saldo al 1 de enero de 2022	$ 1,083,892	3,949,303	303,313	(1,232,369)	4,531,330	5,020,404	(2,881,373)	2,286,225	(201,534)	12,859,191
Transacciones con los accionistas en su capacidad de accionistas:										
Recompra de acciones	-	-	-	(176,748)	-	-	-	-	-	(176,748)
Decretos de dividendos en especie	-	-	-	-	-	(480,044)	-	-	-	(480,044)
	-	-	-	(176,748)	-	(480,044)	-	-	-	(656,792)
Transacciones distintas de los accionistas:										
Utilidad en derivados de cobertura de flujos de efectivo	-	-	-	-	-	-	1,302,872	-	-	1,302,872
Superávit por revaluación neto de impuestos	-	-	-	-	-	-	-	(727,096)	-	(727,096)
Reserva de costo de cobertura	-	-	-	-	-	-	1,755,615	-	-	1,755,615
Reserva por inversión en subsidiarias	-	-	-	-	-	(201,534)	-	-	201,534	
Utilidad neta consolidada	-	-	-	-	-	(6,464,805)	-	-	-	(6,464,805)
	-	-	-	-	-	(6,666,339)	3,058,487	(727,096)	201,534	(4,133,414)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	1,083,892	3,949,303	303,313	(1,409,117)	4,531,330	(2,125,979)	177,114	1,559,129	-	8,068,985
Transacciones con los accionistas en su capacidad de accionistas:										
Recompra de acciones										
Decreto de dividendo a los tenedores de Bono perpetuo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Transacciones distintas de los accionistas:										
Utilidad en derivados de cobertura de flujos de efectivo	-	-	-	-	-	-	(84,709)	-	-	(84,709)
Superávit por revaluación neto de impuestos	-	-	-	-	-	-	-	(1,559,129)	-	(1,559,129)
(Pérdida) neta consolidada	-	-	-	-	-	(4,036,578)	-	-	-	(4,036,578)
	-	-	-	-	-	(4,036,578)	(84,709)	(1,559,129)	-	(5,680,416)
Saldo al 31 de diciembre de 2023	$ 1,083,892	$ 3,949,303	$ 303,313	$ (1,409,117)	$ 4,531,330	$ (6,162,557)	$ 92,405	$ -	$ -	$ 2,388,569

Las diecinueve notas adjuntas son parte integral de los estados financieros consolidados.

Lic. Sergio José Camacho Carmona
Director General

C.P. Sergio Manuel Cancino Rodríguez
Director Ejecutivo de Administración y Finanzas

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias
Estados de Flujos de Efectivo Consolidado
31 de diciembre de 2023 y 2022

Miles de pesos mexicanos

	Año que terminó el 31 de diciembre de 2023	2022
(Pérdida) neta	($ 4,036,578)	($ 6,464,805)
Ajustes para la conciliación de la utilidad neta y el efectivo generado por (usado en) actividades de operación:		
Depreciación y amortización	1,117,967	514,568
Estimación para cuentas de cobro dudoso (Nota 5)	7,237,346	3,789,227
Gasto por impuesto sobre la renta (Nota 16)	(1,427,530)	(2,483,504)
Ingresos por intereses	(5,889,422)	(10,446,436)
Gastos por intereses	3,693,146	8,794,626
Utilidad cambiaria	(6,077,674)	(1,883,141)
Pérdida cambiaria	1,374,851	2,101,887
Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros derivados de negociación	-	99,139
	(4,007,894)	(5,978,439)
Actividades de operación		
Cambios en:		
Cuentas y documentos por cobrar - Neto	4,295,734	6,595,906
Otros activos no circulantes	(187,374)	(593,864)
Instrumentos financieros derivados	-	2,826,628
Proveedores y otras cuentas por pagar	2,093,051	(776,953)
Intereses pagados	(1,768,194)	(6,135,211)
Intereses cobrados	4,729,190	6,267,862
Activos no circulantes mantenidos para su venta	442,202	(924,947)
Impuesto sobre la renta pagado	(28,152)	(434,310)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	9,576,457	6,825,111
Actividades de inversión		
Pagos por adquisición de inmuebles, maquinaria y equipo	-	(1,048,932)
Pagos por adquisición de bienes intangibles	-	(130,066)
Adquisición de inversiones bajo el método de participación (Nota 7)	-	(261,881)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	-	(1,440,879)
Actividades de financiamiento		
Pagos por acciones recompradas (Nota 15)	-	(176,748)
Obtención de préstamos bancarios (Nota 12)	-	14,584,135
Pago de préstamos bancarios (Nota 12)	(1,171,370)	(18,445,151)
Recursos obtenidos en emisión de Instrumentos de deuda (Nota 13)	-	6,099,843
Pago de Instrumentos de deuda (Nota 13)	(3,894,058)	(2,995,464)
Recursos obtenidos por la colocación de deuda senior (Nota 13)	-	3,400,000
Pago de deuda senior (nota 13)	-	(4,067,839)
Dividendos pagados en efectivo (Nota 15)	-	(480,044)
Pagos por arrendamiento de oficinas (Nota 9)	(102,046)	(123,978)
Flujo de efectivo (pagado) generado en actividades de financiamiento	(5,167,474)	(2,205,246)
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	401,089	(2,799,453)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	1,503,173	4,378,167
Efecto de variación de tipo de cambio en efectivo y equivalentes durante el periodo	(16,070)	(75,541)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo (Nota 4)	$ 1,888,192	$ 1,503,173

Las diecinueve notas adjuntas son parte integral de los estados financieros consolidados.

Lic. Sergio José Camacho Carmona
Director General

C.P. Sergio Manuel Cancino Rodríguez
Director Ejecutivo de Administración y Finanzas

Miles de pesos mexicanos [$] Nota 2a. y moneda extranjera,
excepto tipos de cambio, valor nominal, número de valores, acciones y utilidad por acción

Nota 1 - Descripción del negocio:

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias (Compañía o UNIFIN), se constituyó el 3 de febrero de 1993 de conformidad con las leyes mexicanas. Su domicilio fiscal y principal lugar de operaciones está ubicado en Av. Pdte. Masaryk No. 111-piso5, Col. Polanco V Sección, 11560, en la Ciudad de México.

La actividad preponderante de la Compañía es otorgar en arrendamiento vehículos automotores, maquinaria y equipo, entre otros; además del otorgamiento de esquemas de créditos y factoraje financiero, actuar como administrador de fideicomisos de garantía, obtener préstamos, garantizar obligaciones mediante cualquier garantía, y la emisión, suscripción, aceptación, endoso, enajenación, descuento y prenda de toda clase de títulos de crédito.

El 22 de mayo de 2015 la Compañía emitió su Oferta Pública Inicial en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV), y para fines internacionales realizó esa emisión bajo la regla 144A/Reg S por un total de $ 3,606,400, que comprende 50% de acciones primarias y 50% de acciones secundarias. Esa cantidad incluye la opción de sobreasignación del 15% de la oferta total. El 22 de mayo de 2015, la Compañía empezó a negociar sus acciones en la BMV. Derivado de lo anterior, esta cambió su razón social a Sociedad Anónima Bursátil de Capital Variable (S. A. B de C. V.).

Medidas anunciadas a través de la BMV.

El 8 de agosto de 2022, la Compañía anunció a través de la BMV medidas adoptadas para i) proteger e incrementar su flexibilidad financiera, ii) vigilar la aplicación óptima de sus recursos, a efecto de proteger los intereses de sus acreedores, inversionistas y demás grupos de interés y iii) preservar la continuidad de su negocio. Al respecto, la Compañía tomó la decisión de no hacer el pago de capital e intereses de sus pasivos financieros a partir de esa fecha y durante el periodo necesario para negociar acuerdos con sus acreedores en relación con una reestructura estratégica, de manera ordenada y consensuada. Los pasivos financieros garantizados continuaron cumpliéndose de conformidad con sus términos.

Comité de Reestructura.

Con el propósito de agilizar el proceso de toma de decisiones en beneficio de la Compañía y sus grupos de interés, procurar la continuidad de un buen Gobierno Corporativo y la protección de información confidencial, la Compañía anunció el 25 de agosto de 2022 a través de la BMV, que el Consejo de Administración aprobó la creación de un Comité de Reestructura que tiene en conjunto con sus asesores externos y el equipo directivo de la Compañía, ciertas responsabilidades en relación con la reestructura estratégica, que implican; i) llevar a cabo el análisis y evaluación de la condición financiera y operativa de la Compañía e implementar las acciones necesarias para preservar la continuidad de sus operaciones como negocio en marcha y maximizar el uso efectivo, así como el control de recursos disponibles y cartera; y ii) analizar y determinar las acciones y medidas necesarias para gestionar de forma oportuna y eficiente la situación legal y financiera de la Compañía, incluyendo la supervisión de operaciones con grupos de interés, el análisis y preparación de propuestas de reestructura, alternativas para la implementación de una reestructura consensuada y ordenada, así como identificar nuevos inversionistas y fuentes de financiamiento. El Comité de Reestructura está conformado por el Presidente del Consejo de Administración, miembros del equipo directivo y miembros independientes del Consejo de Administración de la Compañía.

Suspensión de fondeo para nuevas operaciones.

Debido al limitado acceso a fuentes de financiamiento, la Compañía suspendió a partir de agosto de 2022, el otorgamiento de nuevos arrendamientos y créditos, únicamente durante el periodo que sea necesario para finalizar el modelo financiero, negociar e implementar los términos de una propuesta de reestructura estratégica a la vez que continúa trabajando en el análisis de alternativas para incrementar sus fuentes de ingresos, optimizar costos y utilizar sus recursos disponibles de forma eficiente como respuesta al entorno desafiante en el que opera.

Concurso Mercantil.

El 7 de noviembre de 2022, el Juzgado Primero de Distrito en Materia de Concursos Mercantiles de la Ciudad de México (Juzgado Concursal) admitió a trámite la solicitud voluntaria de declaración de Concurso Mercantil presentada por la Compañía y sus subsidiarias Unifin Credit, S.A.de C.V., SOFOM, E.N.R. y Unifin Autos, S.A. de C.V., lo cual le permite continuar negociando con sus acreedores y, en su oportunidad, implementar su plan de reestructura en forma ordenada y supervisada por un juzgado altamente especializado en procedimientos concursales de reestructura, con la asistencia del Instituto Federal de Especialistas de Concursos Mercantiles (IFECOM). El 11 de noviembre de 2022, el IFECOM informó la designación de José Gerardo Badín Cherit como visitador.

El 24 de noviembre de 2022, el visitador informó haber iniciado la visita, conforme lo previsto en la Ley de Concursos Mercantiles (LCM) y con fecha 8 de noviembre de 2022, rindió dictamen de la visita practicada a la Compañía.

El 4 de enero de 2023, el Juzgado Primero de Distrito en Materia de Concursos Mercantiles de la Ciudad de México, resolvió declarar a la Compañía en estado de Concurso Mercantil y declarar abierta la etapa de conciliación por 185 días contados a partir del día que se publique la sentencia en el Diario Oficial de la Federación (DOF). El 16 de enero de 2023, el IFECOM informó la designación del C.P. Enrique Estrella Menéndez como Conciliador en el proceso de Concurso Mercantil y en cumplimiento con el artículo 45 de la LCM, solicitó la publicación de un extracto de la sentencia de concurso en el DOF.

El 16 de febrero de 2023 venció el plazo previsto en el artículo 122 de la LCM, de 20 días hábiles siguientes a la publicación de la sentencia de concurso en el DOF, para que quienes se ostentan como acreedores de la Compañía presenten su solicitud de reconocimiento de créditos. En el caso de acreedores extranjeros, dicho plazo venció el 13 de marzo de 2023.

Con fecha 26 de febrero de 2023, el Conciliador presentó la lista provisional de créditos de la Compañía, sujeta a objeciones por las partes interesadas, y el 30 de marzo de 2023, una vez resueltas las objeciones presentadas por partes interesadas respecto a la lista provisional, el Conciliador presentó la lista definitiva de créditos de la Compañía.

El 26 de abril del 2023, el Juzgado Concursal acordó la designación de un interventor, previa solicitud de cierto grupo de acreedores representantes de 10% de los créditos reconocidos a cargo de la Compañía.

Con base en la lista definitiva de créditos de la Compañía, el Juzgado Concursal dictó el 3 de mayo del 2023 la sentencia de reconocimiento, graduación y prelación de créditos (sentencia de reconocimiento) de la Compañía, que, junto con sus acreedores, contaron con un plazo de 9 días hábiles para interponer apelaciones en contra de la sentencia de reconocimiento a partir de su publicación. Algunos acreedores presentaron apelaciones dentro de dicho término, las cuales se encuentran pendiente de resolución para determinar si son procedentes o no.

El plazo inicial de la etapa de conciliación venció el 31 de julio de 2023. Sin embargo, previa solicitud del Conciliador, el Juzgado Concursal autorizó la primera prórroga, la cual concluirá el 29 de octubre de 2023.

El 15 de septiembre del 2023, el Conciliador presentó ante el Juzgado Concursal la propuesta del convenio concursal en términos de la LCM. El 18 de septiembre de 2023 Juzgado Concursal, puso a la vista de los acreedores reconocidos de la Compañía por un plazo de 15 días hábiles para proporcionar su opinión respecto a la propuesta del convenio concursal. Dicho plazo venció el 11 de octubre del 2023. Un grupo de acreedores reconocidos de la Compañía ejerció su derecho de realizar manifestaciones a la propuesta de convenio concursal.

El 13 de octubre de 2023, la Compañía publico una versión actualizada de la propuesta de convenio concursal, incluyendo aquellos cambios, comentarios y sugerencia aplicables que fueron recopilados durante el periodo de 15 de días por parte de los acreedores reconocidos como parte de su procedimiento de concurso mercantil.

El 26 de octubre de 2023, la Compañía solicitó al Juzgado Concursal, junto con más del 86% de los acreedores reconocidos, la Segunda Prórroga de la etapa de conciliación con la finalidad de finalizar, de buena fe, las negociaciones en curso sobre los términos de su propuesta de convenio concursal, lograr su suscripción y, en su momento, obtener su aprobación por parte del Juzgado Concursal. La Segunda Prórroga fue concedida por el Juzgado Concursal el 31 de octubre de 2023, por lo que la etapa de conciliación concluirá el 28 de enero de 2024.

La Compañía, incluyó comentarios y sugirió ajustes a su propuesta de reestructura, mismos que se reflejan en la versión definitiva del Convenio Concursal que con el apoyo requerido de sus grupos de interés, le permitió, una vez que el Convenio Concursal fue presentado por el Conciliador y revisado y aprobado por el Juzgado Concursal, salir del Concurso Mercantil como negocio en marcha, maximizando la recuperación de todos los acreedores reconocidos. Como se describe en la Nota 19, a finales de enero de 2024, el Juzgado Concursal publicó la Sentencia, mediante la cual, se aprobó el convenio concursal, dando por terminado el procedimiento de concurso mercantil.

Cambios significativos ocurridos en el periodo de reporte 2023.

El proceso desinflacionario siguió avanzando a nivel mundial, de acuerdo con la Junta de Gobierno del Banco de México (Banxico), la inflación general disminuyó en la mayoría de las economías, aunque permanece en niveles superiores a los objetivos de sus bancos centrales.

Los bancos centrales de las principales economías avanzadas mantuvieron sin cambio su tasa de referencia por lo que se anticipa que hayan llegado al término de su ciclo alcista o que se encuentren próximos a hacerlo.

La situación financiera y el desempeño de la Compañía se vio particularmente afectados por los siguientes eventos y transacciones durante el año terminado el 31 de diciembre de 2023:

- El total de cuentas y documentos por cobrar disminuyó en $ 7,912,253 u 11.5%. Las cuentas por cobrar de arrendamiento disminuyeron en $ 3,853,755 u 8.9% y el saldo de otros créditos disminuyó en $3,250,228 o 13.9% debido a que durante 2023 no se fondearon nuevas operaciones y a la amortización natural del saldo de las cuentas por cobrar. Por otra parte, la estimación de deterioro de cuentas y documentos por cobrar aumentó en $ 3,835,446 o 94.1%, (ver Nota 5).

- Los activos no circulantes disponibles para su venta disminuyeron en $ 442,202 o 15.9% debido a disposiciones de activos por $ 479,462, (ver Nota 8).

- El saldo de inmuebles, mobiliario y equipo - Neto disminuyó en $ 4,735,421 u 86.7% principalmente por la disposición de equipo marítimo que consiste en una plataforma semi sumergible para perforación en aguas profundas y someras "Frida I", ocho anclas y equipo de posicionamiento

dinámico, cancelando también el superávit por revaluación de activos reconocido a través de los otros resultados integrales en el capital contable por $ 1,559,129, (ver Nota 9).

- Aumento en el saldo de impuestos diferidos por $ 2,129,014 o 39.8% impulsado por el aumento en la estimación de cuentas y documentos por cobrar y las pérdidas fiscales generadas en 2023.

- Disminución en el saldo de préstamos bancarios por $ 1,355,951 o 7.0%, impulsada por pagos realizados a cuenta de capital e intereses de la deuda garantizada que continuó pagándose en los términos contractuales, (ver Nota 12).

- El saldo de instrumentos de deuda incrementó en $ 3,691,728 o 32.2% debido a los pagos realizados de capital e intereses. Al ser deuda garantizada, la Compañía continuó realizando pagos en los términos contractuales, (ver Nota 13).

- El saldo de la deuda senior disminuyó en $4,606,788 o 9.6%, debido a utilidad cambiaria que generó la valuación a MXN de la deuda senior denominada en Dls., (ver Nota 13).

- En 2023, se generó una pérdida neta consolidada por $4,036,578, que fue menor en $ 2,428,227 a la pérdida neta consolidada de $ 6,464,805 generada en 2022, principalmente por:

  i) La disminución en ingresos del margen bruto por $ 4,463,914, debido a la suspensión de fondeo para nuevas operaciones.

  ii) Los gastos por intermediación y gastos por intereses que se presentan en el margen financiero disminuyeron en $ 8,355,134.

  iii) La estimación de deterioro de cuentas y documentos por cobrar fue $3,448,119 mayor al incremento registrado en el ejercicio anterior.

  iv) El efecto cambiario fue $4,921,569 al que se generó durante el ejercicio anterior, debido principalmente a la valuación a MXN de la deuda financiera denominada en Dls.

  v) Los gastos de administración aumentaron en $ 1,583,334, principalmente por el incremento en los gastos asociados al proceso de reestructura y aumento en la depreciación.

  vi) Pérdidas generadas por participación en los resultados de Compañías de asociadas aumentaron en $ 392,120.

  vii) Disminución en impuestos a la utilidad por $1,055,974.

Cambios significativos ocurridos en el periodo de reporte 2022.

Las tasas de referencia de interés incrementaron a nivel global en 2022, de acuerdo con información del Banco de México, la inflación global continuó elevada y por encima de los objetivo de los bancos centrales, tomando en cuenta los riesgos para la economía global asociados a la pandemia, la prolongación de las presiones inflacionarias, el agravamiento de tensiones geopolíticas y condiciones monetarias y financieras más apretadas, un amplio número de bancos centrales aumentó sus tasas de referencia. En México, las decisiones sobre política monetaria de la Junta de Gobierno del Banco de México, fueron consistentes en el aumento de tasas como medida para controlar la inflación. Al 31 de diciembre de 2022 la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE) incrementó a 10.76% de 5.71% al 31 de diciembre de 2021. Por otra parte,

el tipo de cambio del peso respecto al dólar al 31 de diciembre de 2022 y 2021 fue de $ 19.36 y $ 20.51, respectivamente.

Debido a la situación que afectó al sector financiero no bancario y el entorno económico global, la Compañía enfrentó un acceso limitado a fuentes de financiamiento que afectaron su estructura de capital y liquidez, por lo que, se adoptaron las medidas anteriormente descritas, con el fin de incrementar su flexibilidad financiera y vigilar la aplicación óptima de sus recursos, a efecto de proteger los intereses de sus acreedores, inversionistas y demás grupos de interés.

La situación financiera y el desempeño de la Compañía se vio particularmente afectados por los siguientes eventos y transacciones durante el año terminado el 31 de diciembre de 2022:

- El efectivo y equivalentes de efectivo incremento en $ 2,874,994 o 65.7%.

- La cartera de crédito total disminuyó en $ 5,179,357 o 7.0%. Las cuentas por cobrar de arrendamiento disminuyeron en $ 7,147,771 o 14.2%. Como se explica en esta Nota 1, una de las medidas adoptadas por la Compañía a principios de agosto de 2022, fue suspender el fondeo de nuevas operaciones de arrendamiento que en combinación con la cobranza y los castigos dieron como resultado una disminución significativa en el saldo de dichas cuentas por cobrar. Por otra parte, el saldo de otros créditos aumentó en $ 2,526,845 o 11.3%, debido a los créditos otorgados con pago de principal a su vencimiento posterior al 31 de diciembre de 2022 (ver Nota 5).

- Se terminaron anticipadamente la mayor parte de los instrumentos financieros derivados, vigentes al cierre del ejercicio anterior, consecuentemente, el saldo del rubro disminuyó en $ 4,129,426 o 95.9% (ver Nota 6).

- Los activos no circulantes disponibles para su venta aumentaron en $ 924,947 o 49.7% que corresponden a activos adjudicados por la Compañía al ejercer garantías en la recuperación del saldo de las cuentas por cobrar (ver Nota 8).

- Aumento en el saldo de impuestos diferidos por $ 2,917,814 o 120.1% impulsado por el aumento en la estimación de cuentas y documentos por cobrar y las pérdidas fiscales generadas en 2022 (ver Nota 16).

- Disminución en el saldo de préstamos bancarios por $ 3,816,070 o 16.4%, durante 2022 se hicieron pagos por $18,445,151 y se dispusieron $ 14,584,135 de las líneas de crédito incluyendo dos financiamientos contratados en 2022 con Keb Hana por $ 50,000 y Proparco por $ 1,258,498 (Dls. 65,000) [ver Nota 12].

- El saldo de instrumentos de deuda incrementó en $ 3,035,744 o 36.0% principalmente por la emisión de una estructura privada con Credit Suisse por $ 5,848,590 en el primer tramo y $ 251,253, en el segundo y se realizaron amortizaciones por $2,995,464, (ver Nota 13).

- El saldo de la deuda senior disminuyó en $2,377,003 o 2.9%, impulsado principalmente por las recompras de bonos emitidos en mercados extranjeros por $3,867,839 (Dls.188,970) y por la disminución en el tipo de cambio. El 31 de mayo de 2022, la Compañía concluyó un acuerdo con los tenedores de la deuda senior con vencimiento en agosto de 2022, para extender su vencimiento a mayo de 2024. (ver Nota 13).

  Adicionalmente, la Compañía llevó a cabo 4 emisiones de certificados bursátiles quirografarios a través de la Bolsa Mexicana de Valores (BMV), al amparo de un programa autorizado por la Comisión Nacional

Bancaria y de Valores (CNBV) el 23 de febrero de 2022 por $ 3,400,000 de los cuales, liquidó dentro de los plazos establecidos en los suplementos de emisión $ 200,000.

- En 2022, se generó una pérdida neta consolidada por $6,464,805, que fue menor en $ 7,959,699 a la utilidad neta consolidada de $ 1,494,894 generados en 2021, principalmente por:

  i) La disminución en ingresos del margen bruto por $ 1,095,493, como se explica 2.a.ii, una de las medidas adoptadas por la Compañía en el mes de agosto de 2022 fue suspender el fondeo para nuevas operaciones.

  ii) A la fecha en que se dio la terminación anticipada de IFD, se generaron gastos por intermediación de $ 3,253,654.

  iii) Los gastos por intereses incrementaron en $988,153, por la terminación de los IFD contratados y el incremento en las tasas de referencia.

  iv) El incremento en la estimación de deterioro de cuentas y documentos por cobrar fue $3,175,737 mayor al incremento registrado en el ejercicio anterior.

  v) Los gastos de administración aumentaron en $ 953,795, principalmente por el incremento en honorarios legales incurridos como parte del proceso de reestructura y aumento en la depreciación.

  vi) Aumento otras partidas en el estado de resultados, neto de la disminución en el gasto por impuesto sobre la renta por $ 2,395,002.

Nota 2 - Bases de preparación:

a. Base de preparación:

i. Declaración de cumplimiento.

Los estados financieros consolidados fueron preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF o IFRS, por sus siglas en inglés) y con las Interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de NIIF (CINIIF). Los estados financieros consolidados cumplen las NIIF emitidas por el Consejo Internacional de Normas de Información Contable (IASB, por sus siglas en inglés).

ii. Autorización de los estados financieros.

La emisión de estos estados financieros consolidados y sus notas al 31 de diciembre de 2023 y 2022, fueron autorizados el 15 de abril de 2024 y 5 de enero de 2024, respectivamente por Sergio José Camacho Carmona, Director General y Sergio Manuel Cancino Rodríguez, Director Ejecutivo de Administración y Finanzas.

De conformidad con la Ley General de Sociedades Mercantiles (LGSM) y los estatutos de la Compañía, los accionistas tienen facultades para modificar los estados financieros después de su emisión. Los estados financieros consolidados autorizados por los funcionarios mencionados en el párrafo anterior de esta nota se someterán a la aprobación de la próxima Asamblea de Accionistas.

iii. Moneda funcional y de reporte.

Los estados financieros consolidados se presentan en pesos mexicanos, que es la moneda funcional y de reporte de la Compañía. Todas las cifras han sido redondeadas al millar más cercano, a menos que se especifique lo contrario, lo que genera un redondeo de la unidad final que deriva en diferencias inmateriales.

iv. Uso de juicios y estimaciones.

Para la preparación de estos estados financieros consolidados, la Administración ha realizado juicios y estimaciones que afectan la aplicación de las políticas contables de la Compañía y las cifras reportadas de activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y juicios usados son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias.

- Juicios.

La información sobre los juicios realizados al aplicar las políticas contables con los efectos más significativos en las cifras reconocidas en los estados financieros consolidados se incluye en las siguientes notas:

- Nota 3 (b, i) - Clasificación de arrendamientos:

Con base en las evaluaciones técnicas realizadas de las características de los contractos de arrendamiento que establece la norma contable, los contratos fueron analizados para su clasificación como arrendamiento financiero u operativo con base en quien conserva los riesgos y los beneficios asociados al activo arrendado. Concluyendo que sustancialmente todos los riesgos y beneficios son transferidos al arrendatario. Ver Nota 5.

- Incertidumbres en los supuestos y las estimaciones críticas.

Información sobre las incertidumbres en los supuestos y las estimaciones al 31 de diciembre de 2023 y 2022 que conllevan un riesgo significativo de derivar en ajustes materiales a las cifras contables de los activos y pasivos en el siguiente año:

- Nota 3 (b, iv) y 5 - Estimaciones de deterioro relacionadas con la adopción de la NIIF 9 "Instrumentos financieros".

b. Costo histórico:

Los estados financieros consolidados han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto los siguientes:

- Ciertos activos y pasivos financieros (incluyendo instrumentos derivados) y ciertos activos de inmuebles mobiliario y equipo - medidos a valor razonable.

- Activos mantenidos para la venta: medidos al valor razonable menos los costos de venta.

c. Bases de la consolidación:

Combinación de negocios.

El método de adquisición se utiliza para el reconocimiento contable sobre todas las combinaciones de negocios, independientemente de si se adquieren instrumentos de capital u otros activos. La contraprestación transferida para la adquisición de una filial comprende:

- Valores razonables de los activos transferidos.
- Responsabilidades incurridas a los antiguos propietarios del negocio adquirido.
- Intereses de renta variable emitidos por la Compañía.
- Valor razonable de cualquier activo o pasivo resultante de un acuerdo de contraprestación contingente.
- Valor razonable de cualquier participación de capital preexistente en la filial.

Los activos identificables adquiridos y los pasivos y pasivos contingentes asumidos en una combinación de negocios se miden inicialmente, con excepciones limitadas, a sus valores razonables en la fecha de adquisición. La Compañía reconoce cualquier participación no controladora en la entidad adquirida sobre una base de adquisición por adquisición, ya sea a valor razonable o a la participación proporcional de la participación no controladora de los activos netos identificables de la entidad adquirida. Los costes relacionados con la adquisición se gastan como incurridos.

El exceso de:

- Consideración transferida.
- Importe de cualquier participación no controladora en la entidad adquirida.
- El valor razonable de la fecha de adquisición de cualquier participación de capital anterior en la entidad adquirida sobre el valor razonable de los activos identificables netos adquiridos se registra como fondo de comercio. Si esos importes son inferiores al valor razonable de los activos netos identificables de la empresa adquirida, la diferencia se reconoce directamente en beneficio o pérdida como una compra de ganga.

Cuando se aplaza la liquidación de cualquier parte de la contraprestación en efectivo, los importes a pagar en el futuro se descuentan a su valor actual en la fecha del cambio. La tasa de descuento utilizada es la tasa de endeudamiento incremental de la Compañía, siendo la tasa a la que se podría obtener un préstamo similar de un financista independiente bajo términos y condiciones comparables.

Combinación de negocios bajo control común.

Las combinaciones de negocios bajo control común están excluidas del alcance de la NIIF 3. Actualmente no hay guías específicas sobre este tema en las NIIF. Por lo tanto, la Compañía utiliza su juicio para desarrollar una política contable que proporcione información relevante y confiable de acuerdo con la NIC 8. La elección de la política contable de la Compañía para la combinación de negocios bajo control común es el "método del predecesor", el cual implica la contabilización de los activos transferidos y pasivos incurridos a los valores predecesores en libros de la entidad adquirida a la fecha en que ocurre la transacción. Cualquier diferencia entre la contraprestación pagada y los valores predecesores se reconoce en el capital contable dentro del rubro de "reserva por inversión en subsidiarias".

i. Subsidiarias.

Las subsidiarias son todas las entidades sobre las que la Compañía tiene el control. El control se consigue cuando la Compañía está expuesta, o tiene derechos, a utilidades variables de su participación en la entidad participada y tiene la capacidad de afectar dichas utilidades por medio de su poder en la participada. Las subsidiarias se consolidan desde el momento en que se obtiene el control y hasta la fecha en que el control sobre dichas subsidiarias cesa.

Las transacciones intercompañía, los saldos intercompañía y las ganancias no realizadas en las transacciones entre las compañías que consolidan se eliminan. Las pérdidas no realizadas también se eliminan, a menos que la transacción muestre evidencia de deterioro del activo transferido.

La participación no controladora en los resultados y el capital de las subsidiarias no es representativa, por lo que no se presenta de forma separada.

Los estados financieros consolidados incluyen saldos de la Compañía y sus subsidiarias al 31 de diciembre de 2023 y 2022, en los que la Compañía tiene la siguiente participación:

		Tenencia accionaria al 31 de diciembre	
Compañía	**Actividad**	**2023**	**2022**
Unifin Credit, S. A. de C. V. SOFOM, E.N.R. (Unifin Credit)	Factoraje	99.99%	99.99%
Unifin Autos, S. A. de C. V. (Unifin Autos)	Compra y venta de autos	99.99%	99.99%
Inversiones Inmobiliarias Industriales, S. A. P. I. de C. V. [1] (Inversiones Inmobiliarias)	Arrendamiento	98.22%	98.22%
Unifin Administración Corporativa, S. A. de C. V. (UAC)	Servicios especializados	99.99%	99.99%
Unifin Servicios Administrativos, S. A. de C. V. (USA)	Servicios especializados	99.99%	99.99%
Respaldamos tu Necesidad, S. A. de C. V. SOFOM, E.N.R.	Servicios financieros	100.00%	100.00%
Vita, Impulsando tus Proyectos, S. A. P. I. de C.V. SOFOM, E.N.R. [2]	Servicios financieros	100.00%	100.00%
Click Pyme, S. A. de C. V. SOFOM, E. N. R. [3]	Servicios financieros	100.00%	100.00%
Doctor Payment Solutions, S. A. P. I. de C. V. [4]	Servicios financieros	85.00%	85.00%
Fideicomisos de Emisión de Certificados Bursátiles (Entidades Estructuradas)	Programas fiduciarios	100.00%	100.00%

1. En junio de 2022, Unifin Credit adquirió 35 acciones de la serie A, clase I y 7,448 de la clase B, nominativas, sin expresión de valor nominal de Inversiones Inmobiliarias. La contraprestación pagada fue de $ 12,798 (Dls. 625), con lo cual, incrementó su participación en el capital de Inversiones Inmobiliarias al 98.22%.

ii. Asociadas.

Las asociadas son todas las entidades sobre las que la Compañía ejerce influencia significativa pero no control ni control conjunto. Por lo general, este es el caso cuando la Compañía posee entre el 20% y 50% de los derechos de voto. Las inversiones en asociadas se contabilizan utilizando el método de participación.

Cuando la participación de la Compañía en las pérdidas en una inversión registrada como capital equivale o excede a su inversión en la asociada, incluyendo cualquier otra cuenta por cobrar no garantizada, la Compañía no reconoce pérdidas adicionales, a menos que haya incurrido obligaciones o realizados pagos por cuenta de la asociada.

Las ganancias no realizadas derivadas de transacciones entre la Compañía y sus asociadas se eliminan en proporción al interés en dichas entidades. Las pérdidas no realizadas también se eliminan a menos

que la transacción muestre evidencia que existe deterioro en el activo transferido. Las políticas contables de las participadas se han cambiado cuando es necesario garantizar la consistencia con las políticas adoptadas por la Compañía.

iii. Método de participación.

Bajo el método de participación las inversiones se reconocen inicialmente al costo y se ajustan posteriormente para reconocer la participación en los resultados posteriores a la adquisición, así como los movimientos en los otros resultados integrales. Los dividendos recibidos o por cobrar de asociadas y negocios conjuntos se reconocen como una reducción en el valor en libros de la inversión.

iv. Entidades estructuradas.

Como se describe en las Notas 3k y 13 ii), la Compañía transfiere ciertos derechos sobre activos financieros a un vehículo de bursatilización (generalmente un fideicomiso), con fin de que el vehículo emita valores que se colocan entre el gran público inversionista de conformidad con las leyes y disposiciones aplicables al mercado de valores en México. La Compañía ha consolidado estos Fideicomisos al determinar la existencia de control considerando las características de los contratos de fideicomiso y la legislación aplicable.

d. Información financiera por segmentos:

El Director General es el encargado principal de la toma de decisiones con respecto a los recursos que se asignan a los distintos segmentos y de evaluar su rendimiento.

La Administración de la Compañía ha identificado como segmentos principales el arrendamiento, factoraje y otros créditos donde se incluye el crédito automotriz, en los cuales proporciona el seguimiento continuo de cada uno de los segmentos a través del estado de resultados.

e. Conversión de moneda extranjera:

Transacciones y saldos.

Las operaciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en la fecha en que se llevó a cabo la transacción. Las ganancias y pérdidas por fluctuaciones en los tipos de cambio que resultan, ya sea por la liquidación de tales operaciones o por la conversión de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera a los tipos de cambio de cierre del año, se reconocen en el estado de resultados en el renglón de Utilidad (pérdida) cambiaria.

Las ganancias y pérdidas por fluctuaciones en los tipos de cambio relacionadas con préstamos, efectivo y equivalentes de efectivo se presentan en el estado de resultados en el rubro Utilidad (pérdida) cambiaria. El resto de las ganancias o pérdidas por fluctuaciones en los tipos de cambio se presentan en el estado de resultados sobre una base neta.

Las partidas no monetarias que se miden al valor razonable en una moneda extranjera se convierten utilizando los tipos de cambio vigentes a la fecha en que se determinó el valor razonable. Las diferencias por conversión que se derivan de activos y pasivos reconocidos a valor razonable se reconocen en resultados como parte de la ganancia o pérdida.

Nota 3 - Resumen de políticas contables significativas:

A continuación se resumen las políticas de contabilidad más significativas, las cuales han sido aplicadas consistentemente en los años que se presentan, a menos que se especifique lo contrario.

a. Efectivo y equivalentes de efectivo.

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye efectivo en caja, depósitos bancarios y depósitos a corto plazo en instituciones financieras, los cuales son inversiones de inmediata realización con vencimientos originales de tres días o menos, fácilmente convertibles a efectivo y sujetos a riesgos poco importantes de cambios en valor.

b. Cuentas y documentos por cobrar.

El factoraje financiero, los créditos para autos y otros créditos son activos financieros que se clasifican a costo amortizado. La clasificación depende del modelo de negocio de la entidad para la administración de sus activos financieros y los términos de contratación de flujo de efectivo. Los activos que se mantienen para la cobranza de flujo de efectivo contractuales, cuando dichos flujos representan únicamente pagos del principal e intereses, se miden al costo amortizado.

La Compañía reconoce inicialmente sus activos financieros a su valor razonable y posteriormente se miden a su costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva, menos la Estimación de deterioro de cuentas y documentos por cobrar descrita en el numeral iv) siguiente.

Los intereses recibidos sobre dichos activos financieros se incluyen en resultados por medio del método de tasa de interés efectiva. Cualquier utilidad o pérdida derivada de la cancelación se reconoce directamente en resultados. Las pérdidas por deterioro se presentan en un renglón separado del estado de resultados como Estimación de deterioro para cuentas y documentos por cobrar.

Las adquisiciones y ventas normales de activos financieros se reconocen a la fecha de transacción, es decir, la fecha en que la Compañía se compromete a comprar o vender el activo. Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos a recibir flujos de efectivo de los activos financieros hayan expirado o hayan sido transferidos y la Compañía haya transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios asociados a su titularidad.

La presentación del corto y largo plazos de los instrumentos financieros tanto de activo como pasivo, representan los derechos y obligaciones menores a 12 meses en el caso del corto plazo, mientras que aquellos derechos y obligaciones con vencimiento mayor a esos 12 meses, se presentan en el largo plazo.

i. Arrendamientos.

Arrendador:

La Compañía clasifica los arrendamientos como arrendamiento operativo o arrendamiento financiero con base en un análisis técnico de cada uno de sus contratos de arrendamiento. La clasificación de arrendamientos como financieros u operativos depende de la sustancia de la transacción más que de la forma del contrato.

La clasificación de un arrendamiento se hace desde la fecha de inicio y se reevalúa únicamente en caso de modificaciones al contrato de arrendamiento. Los cambios en las estimaciones (por ejemplo, los

cambios en las estimaciones de la vida económica o del valor residual del activo subyacente), o los cambios en las circunstancias (por ejemplo, incumplimiento por el arrendatario) no dan lugar a una nueva clasificación del arrendamiento para fines contables.

ii. Arrendamiento operativo.

Los arrendamientos en donde los riesgos y beneficios asociados al activo subyacente son retenidos por la Compañía (arrendador) se clasifican como arrendamientos operativos. Los ingresos recibidos bajo un arrendamiento operativo se registran en resultados con base en el método de línea recta a lo largo de periodo de arrendamiento. Las cuentas por cobrar de arrendamientos operativos corresponden a la renta exigible de acuerdo con los términos contractuales. Las rentas pagadas por el acreditado de forma anticipada se registran en créditos diferidos y cobros anticipados y se aplican contra los arrendamientos conforme se hace exigible la renta mensual.

iii. Arrendamiento financiero.

Los arrendamientos en donde los riesgos y beneficios asociados al activo subyacente son transferidos al arrendatario se clasifican como arrendamientos financieros. El arrendador debe cancelar el activo subyacente de su planta, mobiliario y equipo y reconocer una cuenta por cobrar sobre la inversión neta en el arrendamiento. La Compañía también reconoce una utilidad a lo largo del periodo de arrendamiento con base en un patrón que refleje la tasa de rendimiento periódica constante sobre la inversión del arrendatario en el arrendamiento.

La Compañía gestiona los riesgos asociados con el activo arrendado contemplando ciertas políticas que permiten garantizar la recuperación del bien en cualquier etapa del contrato, incluyendo así la recuperación de los valores residuales al llegar al término del plazo del contrato.

Algunas de políticas de aseguramiento sobre el activo que pueden ser aplicadas de forma conjunta o específica dependiendo del riesgo de la operación relacionado al tipo de activo y al monto de esta incluyen, pero no se limitan a: seguros contratados al propio activo en el que el beneficiario es la Compañía, garantías adicionales sobre inmuebles o activos, firma de contratos con la figura de depositario legal y avales.

Arrendatario:

La Compañía reconoce, por cada uno de sus contratos de arrendamiento como arrendatario, el derecho de uso del activo que represente su derecho a utilizar el activo arrendado subyacente, y un pasivo por arrendamiento que represente su obligación de hacer pagos de arrendamiento. El pasivo por arrendamiento se mide inicialmente al valor presente de la renta mínima, y posteriormente los pagos de renta se distribuyen entre los gastos financieros y la reducción en las obligaciones por arrendamiento, para así llegar a una base constante del saldo restante del pasivo.

El activo por derecho de uso de los activos arrendados se calcula inicialmente al costo sobre la base del valor presente, y se mide posteriormente al costo menos la depreciación acumulada y la pérdida por deterioro.

La Compañía optó por aplicar el expediente práctico de la NIIF 16, por tipo de activo subyacente, para así evitar separar los de los componentes de arrendamiento, y en su lugar contabilizar cada componente de arrendamiento y cualquier componente no de arrendamiento como un solo componente de arrendamiento. Esta determinación implica medir el pasivo por arrendamiento, incluyendo los pagos asociados a los componentes de pago.

iv. Factoraje financiero.

Las operaciones de factoraje se registran a su valor razonable y posteriormente se miden a su costo amortizado, otorgando un anticipo sobre el valor del documento que la Compañía recibe en factoraje. El plazo máximo de un crédito en factoraje es de 120 días.

La Compañía considera la probabilidad de incumplimiento en el reconocimiento inicial del activo y determina de forma continua si el riesgo de crédito ha aumentado a lo largo de cada periodo de informe. Para evaluar si el riesgo de crédito ha aumentado de forma considerable, la Compañía compara el riesgo de incumplimiento del activo a la fecha del informe contra el riesgo de incumplimiento a la fecha de reconocimiento inicial. Para esto se considera la información razonable histórica disponible.

La Compañía evalúa la posibilidad de generar un castigo sobre las cuentas por cobrar de factoraje cuando no existe una expectativa razonable para su recuperación. Cuando dichos activos se han castigado, la Compañía continua sus esfuerzos de recuperación para tratar de recuperar las cantidades adeudadas. Cuando se logra la recuperación, las cantidades correspondientes se reconocen en otros ingresos en el estado de resultados.

v. Crédito al consumo y comerciales para autos (Crédito de autos) y otros créditos.

Los créditos se otorgan después de analizar la situación financiera del acreditado, la viabilidad económica de los proyectos de inversión y otros factores generales que se establecen en los manuales y las políticas internas de la Compañía.

El acreditado que presenta atrasos en sus pagos, se considera en alguna de las etapas del modelo descrito en el numeral iv. siguiente, cuando un crédito se encuentra en etapa 3 (vencido) se mantiene en esa etapa mientras sus amortizaciones no hayan sido liquidadas en su totalidad en los términos pactados originalmente, considerando lo siguiente:

- Si los adeudos consisten en créditos con pago único de principal e intereses al vencimiento y presentan 30 o más días naturales de vencidos.

- Si los adeudos consisten en créditos con pago único de principal al vencimiento y pagos periódicos de intereses y presentan 90 o más días naturales de vencido el pago de intereses respectivo, o bien, 30 o más días naturales de vencido el principal.

- Si los adeudos consisten en créditos con pagos parciales de principal e intereses, y presentan 90 o más días naturales de vencidos.

Los créditos que desde su inicio se clasifiquen como revolventes que se reestructuren o renueven en cualquier momento se considera en cumplimiento únicamente cuando el acreditado hubiere liquidado la totalidad de los intereses devengados, el crédito no presente periodos de facturación vencidos, y se cuente con elementos que justifiquen la capacidad de pago del deudor, es decir que el deudor tenga una alta probabilidad de cubrir dicho pago.

Los créditos con pago único de principal al vencimiento y pagos periódicos de intereses que incumplan con el pago al momento de ser exigibles son identificados para efectos operativos como vencidos.

vi. Estimación de deterioro de cuentas y documentos por cobrar.

La Compañía considera que existe incumplimiento en un activo financiero cuando:

- El deudor no podrá pagar la totalidad de sus obligaciones de crédito a la Compañía.
- El deudor tiene un atraso de más de 90 días.
- Para fines de factoraje financiero, cuando el deudor tiene más de 60 días de atraso.
- El deudor se haya declarado en concurso mercantil.

La información de entrada utilizada para determinar si se está incumpliendo con un instrumento financiero puede variar a lo largo del tiempo para reflejar los cambios en las circunstancias.

Medición de la Pérdida Crediticia Esperada (PCE o ECL, por sus siglas en inglés)

La información clave para la medición de la ECL sigue los siguientes parámetros:

- Probabilidad de Incumplimiento (PD, por sus siglas inglés);
- Pérdida debido al Incumplimiento (LGD, por sus siglas inglés), y
- Exposición al Incumplimiento (EAD, por sus siglas inglés).

La metodología de pérdida crediticia esperada utiliza información derivada de modelos estadísticos usando datos históricos.

La Compañía estima los parámetros de LGD con base en el historial del índice de recuperación de reclamaciones contra créditos no pagados. El modelo de LGD considera la recuperación de efectivo y de avales. La EAD representa la exposición esperada al momento del incumplimiento de pago.

La EAD de un activo financiero es la cantidad bruta en libros al momento del incumplimiento. Asimismo, la cantidad no dispuesta del activo financiero se considera con base en las cantidades potenciales futuras que se puedan retirar.

En el caso de las cuentas por cobrar de factoraje financiero, se ha aplicado el enfoque simplificado de la NIIF 9 al ser un producto con una vida menor a un año, por lo que el enfoque simplificado recoge los elementos de incumplimiento solo de los 12 meses.

Aumento considerable en el riesgo de crédito.

La Compañía evalúa de forma prospectiva las pérdidas crediticias esperadas relacionadas con sus activos financieros registrados a costo amortizado.

La metodología de deterioro aplicada depende de si ha habido un incremento considerable en el riesgo de crédito. Una vez que la Compañía ha clasificado sus activos financieros conforme al riesgo de crédito, estos se evalúan de manera individual o colectiva para identificar señales de deterioro y así reconocer la estimación de deterioro de cuentas y documentos por cobrar por deterioro derivadas del riesgo de crédito.

Al determinar si el riesgo de crédito de un instrumento financiero ha aumentado de forma significativa desde su reconocimiento inicial, la Compañía considera información razonable y sustentable que sea relevante y esté disponible sin mayor costo o esfuerzo, incluyendo la información cuantitativa y cualitativa. Como apoyo adicional, la Compañía supone que un aumento considerable en el riesgo de crédito ocurre a más tardar cuando un activo presenta un incumplimiento de pago de más de 30 días.

El modelo de pérdidas crediticias esperadas se basa en cambios en la calidad de crédito a partir del reconocimiento inicial y considera las siguientes fases:

Etapa	Definición	Base de reconocimiento de la estimación de deterioro de cuentas y documentos por cobrar
Etapa 1	Esta fase incluye los créditos que no han tenido un aumento significativo en el riesgo de crédito.	Pérdidas esperadas a 12 meses. Cuando el plazo del crédito es menor a 12 meses, la pérdida esperada se mide de acuerdo con su plazo.
Etapa 2	Esta fase incluye los créditos que han sufrido un incremento considerable en el riesgo de crédito, pero para los cuales no hay evidencia objetiva de deterioro. La utilidad por intereses se sigue calculando sobre el valor en libros bruto del activo.	Pérdidas esperadas a lo largo de la vida remanente de la operación.
Fase 3 (vencida)	Esta fase incluye créditos con evidencia objetiva de deterioro a la fecha de cada corte. La utilidad por intereses se calcula sobre el valor en libros neto (neto de la estimación de cuentas y documentos por cobrar).	Pérdidas esperadas a lo largo de la vida remanente de la operación.
Castigo	Créditos para los cuales no se tiene una expectativa razonable de recuperación. La Compañía clasifica sus créditos en esta fase cuando el acreditado se ha declarado en concurso mercantil de conformidad con la Ley de Concurso Mercantil o cuando la Administración de la Compañía ha decidido cancelarlo.	La cuenta por cobrar, previa autorización, del Comité de crédito, es dada de baja del Estado de Situación Financiera consolidado; sin embargo, se continúan las gestiones de recuperación.

Para etapa 1, la Probabilidad de Incumplimiento (PI) se determina con la probabilidad de que el crédito se muestre en incumplimiento en los próximos 12 meses. En etapa 2 la PI es el resultado de las probabilidades de incumplimiento sobre la vida remanente del crédito. La probabilidad de la etapa 3, se considera con una probabilidad de incumplimiento del 100%.

Información prospectiva incorporada en la Pérdida Crediticia Esperada (PCE).

La Compañía usa información prospectiva para cada tipo de cuenta por cobrar considerando datos históricos y su experiencia en la administración de este tipo de datos. Asimismo, la Compañía realizó un análisis histórico para identificar las variables macroeconómicas que afectan a las pérdidas crediticias esperadas.

La Compañía evalúa y pondera los posibles escenarios prospectivos. El número de escenarios y sus ponderaciones se reevalúan de forma trimestral.

c. Determinación del valor razonable.

Diferentes políticas contables y revelaciones de la Compañía exigen la determinación de los valores razonables de activos y pasivos financieros y no financieros.

La Compañía ha establecido un marco de control para la determinación de valores razonables.

Lo anterior incluye a un equipo encargado de supervisar todas las determinaciones significativas de valor razonable, el cual reporta directamente al Director Ejecutivo de Administración y Finanzas.

El equipo de valuación revisa periódicamente los datos de entrada no observables significativos y los ajustes por valuación. Para la determinación del valor razonable, se utiliza la información proporcionada por terceros, como lo son proveedores de precios e indicadores de mercado para respaldar la conclusión de que dichas valuaciones cumplen los requisitos de las NIIF, incluyendo el nivel de jerarquía del valor razonable en el que se deberían clasificar los instrumentos financieros.

Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía utiliza los datos de mercado observables en la medida de lo posible. Los valores razonables se clasifican en diferentes niveles de la jerarquía del valor razonable con base en los datos de entrada usados en las técnicas de valuación, como se muestra a continuación:

- Nivel 1: precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para instrumentos financieros idénticos.

- Nivel 2: datos de entrada distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para el activo o pasivo, ya sea de manera directa (esto es, como precios) o indirecta (esto es, derivados de los precios).

- Nivel 3: datos de entrada sobre el activo o pasivo no basados en datos observables de mercado, es decir, datos no observables.

Si los datos de entrada utilizados para determinar el valor razonable de un activo o pasivo caen dentro niveles diferentes de la jerarquía del valor razonable, la determinación del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía del valor razonable para el nivel más bajo de los datos de entrada que sean significativos para la determinación total.

Las siguientes notas incluyen más información sobre los supuestos realizados en la determinación de valores razonables:

- Nota 3 (d) Instrumentos financieros derivados.

d. Instrumentos financieros derivados (IFD).

Los IFD se reconocen inicialmente a valor razonable a la fecha en que se subscribe el contrato de IFD y posteriormente se revalúan a su valor razonable al final del periodo que se reporta. La contabilización de cambios posteriores en valor razonable depende de si los IFD se designa como instrumento de cobertura, y de ser así, de la naturaleza de la partida que se cubre.

La Compañía designa IFD con el fin de cubrir un riesgo específico asociado a los flujos de efectivo derivados de activos y pasivos reconocidos y de transacciones previstas altamente probables (cobertura de flujo de efectivo).

Los IFD se presentan de forma compensada en el estado de situación financiera consolidado solo cuando se tiene el derecho legalmente exigible de compensar los importes reconocidos y existe la intención de liquidarlos sobre bases netas o de realizar el activo y pagar el pasivo simultáneamente. Estos se presentan como activos o pasivos circulantes en la medida en que se espere que se liquiden dentro de los 12 meses posterior a la fecha de presentación o bien en el largo plazo en caso de la liquidación sea posterior a 12 meses.

La Compañía documenta al inicio de la cobertura todas las relaciones entre los instrumentos de cobertura y las partidas cubiertas, así como el objetivo de administración de riesgos y la estrategia para llevar a cabo diversas operaciones de cobertura. También documenta, tanto al inicio de la cobertura como de manera continua, la evaluación para determinar si los IFD que se utilizan en las operaciones de cobertura han sido y seguirán siendo altamente efectivos para compensar los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de las partidas cubiertas.

Los movimientos de la reserva de cobertura en el capital contable se muestran en la Nota 6. El valor razonable total de los IFD de cobertura se clasifica como un activo o pasivo no circulante si el vencimiento restante de la partida cubierta es mayor a 12 meses y, como activo o pasivo circulante, si el vencimiento de la partida cubierta es menor a 12 meses.

El valor razonable de los IFD utilizados con fines de cobertura se revela en la Nota 6 "Contabilidad de coberturas".

La porción efectiva de los cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como cobertura de flujo de efectivo se reconoce en el capital contable. La utilidad o pérdida asociada a la porción no efectiva se reconoce de inmediato en resultados en "Gastos por intereses".

Las cantidades acumuladas en el capital contable se reclasifican a resultados en los periodos en los que la partida cubierta afecta dichos resultados. Cuando un instrumento de cobertura expira o se vende, o cuando una cobertura ya no cumple los criterios contables de cobertura, cualquier utilidad o pérdida acumulada en ese momento en el capital contable se deja en el capital contable y se reconoce cuando la transacción prevista finalmente se registra en el estado de resultados. Cuando ya no se espera que una transacción prevista ocurra, la utilidad o pérdida acumulada reportada en el capital contable se transfiere de inmediato al estado de resultado integral dentro de "Otros gastos (productos)".

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Compañía no posee derivados implícitos que requieran ser apartados del contrato principal y registrados de forma separada en cumplimiento con la NIIF 9.

Rebalanceo instrumentos financieros derivados de cobertura.

Si las principales características de nuestras coberturas como el tipo de cambio y la tasa de intereses no están dentro de las condiciones actuales del mercado para fines de gestión económica, pero el objetivo de gestión de riesgos permanece inalterado y la cobertura sigue calificando para la contabilidad de coberturas, la relación de cobertura se reequilibra ajustando el volumen del instrumento de cobertura o el volumen de la posición cubierta de modo que la relación de cobertura se alinee con la relación utilizada para fines de gestión de riesgos. Se considera como una continuación de la relación de cobertura.

Cualquier porción inefectiva de la cobertura se calcula y se contabiliza en los ingresos o gastos por intereses en el estado de resultados en el momento del reequilibrio de la relación de cobertura.

e. Inmuebles, mobiliario y equipo.

Los inmuebles, mobiliario y equipo, con excepción del equipo marítimo que se describe en el numeral i) de este inciso, se reconocen a su costo histórico menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro, de existir estas. El costo histórico incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición de los activos.

La depreciación se calcula con base en el método de línea recta, el cual se aplica sobre el costo o valor revaluado (en el caso del equipo marítimo) de los activos hasta su valor residual, considerando sus vidas útiles estimadas, o en el caso de mejoras a inmuebles, se utiliza el plazo de arrendamiento en caso de que sea más corto.

Los costos subsecuentes se incluyen en el valor en libros del activo o se reconocen como un activo por separado, según el caso, solo cuando es probable que dichos activos generen beneficios económicos futuros para la Compañía y su costo se pueda medir de forma confiable. El valor en libros de cualquier componente reconocido como un activo separado se cancela cuando se reemplaza. Todas las demás reparaciones y costos de mantenimiento se cargan al estado de resultados durante el periodo financiero en que se incurre en estos.

i. Equipo marítimo:

El equipo marítimo se reconoce a su valor razonable con base en valuaciones periódicas, por parte de valuadores externos, menos la depreciación posterior. Las valuaciones deben realizarse con suficiente regularidad (anualmente), para asegurar que el valor razonable de un activo revaluado no difiera significativamente de su importe en libros. El superávit por revaluación se registra en los Otros Resultados Integrales (ORI), dentro del capital contable. Cuando el activo revaluado es vendido, los importes incluidos en ORI se transfieren a resultados acumulados.

Los aumentos en el valor en libros por revaluación del equipo marítimo se reconocen - Neto de impuestos, en ORI y se acumulan en el superávit por revaluación en el capital contable. En la medida en que el aumento revierta una disminución del mismo activo previamente reconocida en resultados, el aumento se reconoce primero en resultados. Las disminuciones que revierten los aumentos previos del mismo activo se reconocen primero en otro resultado integral en la medida del superávit restante atribuible al activo; todas las demás disminuciones se cargan a resultados. Cada año, la diferencia entre la depreciación calculada según el valor en libros revaluado del activo con cargo a la cuenta de resultados, y la depreciación basada en el costo original del activo debe transferirse de "Superávit por revaluación" a utilidades acumuladas.

Las vidas útiles empleadas en el cálculo de depreciación en línea recta de los grupos principales de activos se muestran a continuación:

	Años
Inmuebles	20
Equipo marítimo	16
Mejores a inmuebles arrendados	5
Equipo de transporte	5
Equipo de cómputo	5

Mobiliario y equipo de oficina	5
Otros	5

Los gastos de depreciación se reconocen en el estado de resultados en los periodos en los que se incurren.

Los valores residuales y vidas útiles de los activos se revisan y ajustan, de ser necesario, en la fecha de cierre de cada año. Cuando el valor en libros de un activo excede a su valor recuperable estimado, se reconoce una pérdida por deterioro para reducir el valor en libros a su valor recuperable.

Para los activos en arrendamiento, el valor residual, la vida útil y el método de depreciación se revisan cuando la operación de arrendamiento ha concluido y los activos son regresados a la Compañía. En ese momento, el método de depreciación se ajusta dentro de las políticas internas, y se da el mismo tratamiento que a cualquier otro activo de la Compañía, como se describe en el párrafo anterior.

Las partidas de inmuebles, mobiliario y equipo se cancelan cuando el activo se vende o cuando no se espera recibir beneficios económicos futuros derivados del uso continuo del activo.

El importe en libros de inmuebles, mobiliario y equipo se reduce inmediatamente a su valor recuperable si el valor en libros del activo es mayor que su importe recuperable estimado.

Las utilidades y las pérdidas de las disposiciones de activos se determinan comparando el valor razonable de la contraprestación recibida contra el valor en libros. Estas se incluyen en "Otros gastos (productos)" en el estado de resultados.

f. Propiedades de inversión.

Las propiedades de inversión representan una nave industrial que se arrienda a un tercero y terrenos e inmuebles que se mantienen con el interés de arrendarlo, generar plusvalía o ambas. Las propiedades de inversión son medidas inicialmente al costo, incluyendo los costos de transacción y, cuando es aplicable, los costos financieros.

Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su costo. Los desembolsos posteriores se capitalizan al valor en libros del activo solo cuando es probable que los beneficios económicos asociados con los gastos fluyan a la Compañía y el costo del elemento pueda determinarse de forma fidedigna. El resto de las reparaciones y los gastos de mantenimiento se cargan a gasto cuando se incurren. Cuando parte de una inversión se sustituye, el valor en libros de la parte reemplazada se da de baja.

Las propiedades de inversión se dan de baja en el momento de su disposición o cuando quedan permanentemente retiradas de su uso y no se espera que sigan generando beneficios económicos futuros.

La vida útil estimada de la nave industrial es de 10 años.

g. Activos no circulantes mantenidos para su venta.

Los activos no circulantes que se clasifican como mantenidos para la venta son aquellos que su valor en libros pretende ser recuperado mediante la venta y donde la venta es considerada altamente probable. Son expresados al valor menor entre el valor en libros y su valor razonable menos los costos

de venta. Actualmente este rubro está representado por inmuebles y equipo de transporte que han resultado de hacer efectivas las garantías de los financiamientos otorgados.

Se reconoce una pérdida por deterioro por cualquier reducción inicial o posterior del activo al valor razonable menos los costos de venta. Se reconoce una ganancia para cualquier incremento subsecuente en el valor razonable menos los costos de venta de un activo, pero que no excede cualquier pérdida por deterioro acumulada previamente reconocida. Una ganancia o pérdida no reconocida previamente en la fecha de venta del activo no circulante se reconoce en la fecha de baja.

Los activos no circulantes no se deprecian mientras se clasifican como mantenidos para la venta.

h. Activos intangibles.

i. Activos intangibles (software desarrollado internamente).

Los costos asociados al mantenimiento de programas de software se reconocen como gastos conforme se incurren. Los costos de desarrollo directamente atribuibles al diseño y las pruebas de productos de software únicos e identificables controlados por la Compañía se reconocen como activos intangibles cuando se cumplen los siguientes criterios:

- Es técnicamente posible completar el software para que esté en condiciones de uso.
- La Administración pretende completar el software y usarlo o venderlo.
- Existe la posibilidad de usar o vender el software.
- Se puede demostrar la forma en que el software generará beneficios económicos futuros probables.
- Existen adecuados recursos técnicos, financieros y de otro tipo para completar el desarrollo y poner en uso o vender el software.
- Los gastos atribuibles al software durante su desarrollo pueden ser medidos con fiabilidad.

Los costos de desarrollo capitalizados se reconocen como activos intangibles y se amortizan desde el momento en que el activo está listo para su uso utilizando el método de línea recta.

i. Deterioro de activos no financieros.

Los activos no financieros se someten a pruebas de deterioro cuando eventos o cambios en circunstancias indiquen que el valor en libros puede no ser recuperado. Se reconoce una pérdida por deterioro por el valor en libros del activo que exceda su valor recuperable. El valor recuperable es el mayor entre el valor razonable de un activo menos sus costos de disposición y su valor en uso. Para efectos de evaluar el deterioro, los activos se agrupan en los niveles más bajos para los que existan flujos de efectivos identificables por separado, que son en gran medida independientes de los flujos de efectivo de otros activos o la Compañía de activos (unidades generadoras de efectivo). Los activos no financieros deteriorados se revisan para determinar la posible reversión del deterioro al final de cada periodo de reporte.

j. Otros activos.

Los pagos anticipados y los anticipos a proveedores que se registran bajo otros activos representan gastos efectuados por la Compañía en donde no han sido transferidos los beneficios y riesgos

inherentes a los bienes que se está por adquirir o a los servicios que se está por recibir. Los pagos anticipados y anticipos a proveedores se registran a su costo y se presentan en el estado de situación financiera consolidado como otros activos, dependiendo del rubro de la partida de destino. Los pagos anticipados y anticipos a proveedores denominados en moneda extranjera se reconocen al tipo de cambio de la fecha de la transacción. Una vez recibidos los bienes y/o servicios relativos a los pagos anticipados y anticipos a proveedores, estos deben reconocerse como un activo o como un gasto en el estado de resultados del periodo, según sea la naturaleza respectiva.

Los otros activos se presentan a corto plazo cuando se recuperan en menos de 12 meses y a largo plazo si se recuperan posterior a 12 meses.

k. Pasivos financieros.

Los pasivos financieros incluyen los Préstamos bancarios, Instrumentos de deuda y la Deuda senior, los cuales se reconocen inicialmente a su valor razonable - Neto de los costos de transacción incurridos. Se miden posteriormente al costo amortizado. Cualquier diferencia entre el rendimiento (neto de costos de operación) y la cantidad redimida se reconoce en resultados a lo largo del periodo del préstamo usando el método de la tasa de interés efectiva. Las comisiones pagadas para la apertura de los financiamientos se reconocen como costos de operación del préstamo en la medida en que sea probable que se retire una parte o todo el monto del préstamo. En ese caso, la comisión se difiere hasta que se haga el retiro. En la medida en que no exista evidencia de la probabilidad de que parte o toda la línea de crédito sea retirada, la comisión se capitaliza como un pago anticipado de deuda y se amortiza a lo largo del periodo de la línea de crédito.

Los instrumentos de deuda a través de una estructura bursátil, representan la transacción por medio de la cual ciertos activos son transferidos a un vehículo creado para ese fin (generalmente un fideicomiso), con la finalidad de que este último emita pasivos bursátiles para ser colocados entre el gran público inversionista.

Los instrumentos de deuda a través de una estructura privada, representan la transacción por medio de la cual ciertos derechos de cobranza se ceden a un Fideicomiso en calidad de capital fideicomitido, para garantizar el pago de los retiros de efectivo de líneas de crédito revolvente contratadas con instituciones bancarias.

l. Bono perpetuo.

El Bono perpetuo se registra en el capital contable a su valor nominal deduciendo el importe de los costos atribuibles a su emisión, los rendimientos que en su caso se paguen a sus tenedores se disminuyen de las utilidades acumuladas dentro del capital contable.

El Bono perpetuo no especifica una fecha de redención, ni puede ser redimible a criterio de sus tenedores. Cualquier pago relacionado con este Bono es completamente voluntario para la Compañía y está sujeto a los términos y las condiciones que establece el documento de inversión correspondiente.

m. Impuesto sobre la Renta (ISR).

La partida de ISR del estado de resultados representa la suma del ISR a pagar y el ISR diferido.

El ISR que se presenta en el estado de resultados representa el impuesto causado al cierre del periodo que se reporta, así como los efectos del ISR diferido determinado por el método de activos y pasivos, aplicando la tasa establecida por la legislación promulgada o sustancialmente promulgada vigente a la

fecha del estado de situación financiera consolidado en el lugar en donde opera la Compañía y genera ingresos gravables, al total de las diferencias temporales derivadas de comparar los valores contables y fiscales de los activos y pasivos que se espera apliquen cuando el ISR diferido activo se realice o el ISR diferido pasivo se liquide, considerando en su caso las pérdidas fiscales por amortizar, previo análisis de su recuperación.

El efecto por cambio en las tasas de impuesto vigentes se reconoce en los resultados del periodo en que se determina el cambio de tasa.

La Administración evalúa de forma periódica las posiciones adoptadas en las declaraciones de impuestos respecto de las situaciones en las que las normas fiscales aplicables están sujetas a interpretación. Establece las provisiones necesarias sobre la base de los importes que espera serán pagados a la autoridad tributaria. De acuerdo con dicha evaluación, al 31 de diciembre de 2023 y 2022 no existen posiciones fiscales inciertas.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen solo en la medida en que sea probable que exista una utilidad fiscal futura contra la cual se puedan amortizar las diferencias temporales y pérdidas.

Los pasivos y activos por ISR diferido no se reconocen por diferencias temporales entre el importe en libros y las bases fiscales de las inversiones en las que la Compañía puede controlar el momento de la reversión de las diferencias temporales y es probable que las diferencias no se reviertan en el futuro previsible.

El ISR diferido de las diferencias temporales que surge de inversiones en subsidiarias es reconocido, excepto cuando el periodo de reversa de las diferencias temporales es controlado por la Compañía y es probable que las diferencias temporales no se reviertan en un futuro cercano.

Los activos y pasivos por ISR diferido se compensan cuando existe un derecho legal para compensar los activos y pasivos por impuestos corrientes y cuando los saldos de ISR diferido se relacionan con la misma autoridad tributaria.

n. Capital contable.

El capital contable, la prima por emisión de acciones, la reserva legal y los resultados de años anteriores se expresan a costo histórico.

Las acciones en tesorería representan las acciones adquiridas para el fondo de recompra de acciones. Cuando se compran acciones emitidas por la Compañía, se reconocen al costo de adquisición, incluyendo los costos directamente atribuibles a dicha adquisición (netos de impuestos), se reconocen como una disminución del Capital contable de la Compañía hasta que las acciones se cancelan o se vuelven a emitir. Cuando tales acciones se vuelven a emitir, se reconocen a su costo promedio.

La reserva por inversión en subsidiarias representa la diferencia entre el valor en libros de las subsidiaras adquiridas y la consideración pagada.

La prima neta en colocación de acciones representa el excedente entre el pago por las acciones suscritas y el valor de $ 3.1250 por acción a la fecha de suscripción.

o. Reservas de costo de cobertura.

La Compañía contrata en ocasiones algunos instrumentos financieros derivados para la cobertura de nuevos instrumentos financieros que incluyen el pago de primas. Estas primas activas contratadas, representan beneficios con relación a mitigar los efectos de las primas pasivas. Dichas primas activas se reconocerán al costo y posteriormente, se miden a costo amortizado, dicha amortización formará parte del costo por interés de la Compañía.

p. Otros Resultados Integrales (ORI).

El resultado integral está compuesto por la utilidad neta, los efectos de valuación de los IFD, el superávit por revaluación de activos y el ISR diferido asociado a estas partidas, que se refleja en el capital contable y no constituye aportaciones, reducciones y distribuciones de capital.

q. Ingresos y costos.

Los ingresos incluyen los intereses generados por las Cuentas por cobrar de arrendamientos, factoraje, préstamos para autos, los cambios en el valor razonable de activos financieros y las ganancias netas por tipos de cambio, los cuales se reconocen directamente en resultados.

Los intereses de otros créditos corresponden a los intereses de contratos de crédito simple.

Los ingresos por intereses se reconocen en resultados conforme se devengan, utilizando el método de tasa de interés efectiva.

Los otros beneficios por arrendamiento incluyen los ingresos relacionados por el financiamiento de seguros a los clientes, mediante el cobro de cuotas no relacionadas directamente con el contrato de arrendamiento.

Los ingresos por intereses derivados de las inversiones en depósitos de corto plazo son reconocidos en el rubro de "Intereses por inversiones y comisiones".

Los costos incluyen gastos por intereses sobre préstamos bancarios, instrumentos de deuda y deuda senior, así como cambios en el valor razonable de activos financieros y el costo de las primas asociadas con el instrumento y pérdidas por deterioro de activos financieros, y se reconocen directamente en resultados.

Los costos incrementales asociados directamente a la adquisición o creación de un pasivo financiero se reconocen en resultados utilizando el método de tasa de interés efectiva.

r. Dividendos.

El importe de los dividendos reconocidos como distribuciones a los accionistas en el periodo y el importe por acción relacionado se presenta en el estado de cambios en el capital contable o la Nota 15.

s. Utilidad básica por acción.

La utilidad por acción básica se calcula dividiendo:

- La utilidad atribuible a la participación controladora de la Compañía, excluyendo cualquier gasto de administración de acciones distintas a las acciones ordinarias.
- Entre el promedio ponderado de acciones comunes en circulación en el periodo contable.

t. Utilidad diluida por acción.

La Compañía no tiene ningún instrumento que pueda diluir la utilidad por acción.

u. Beneficios a los empleados.

i. Planes de aportaciones definidas:

Las obligaciones por aportaciones a planes de aportaciones definidas se reconocen como gasto a medida que se presta el servicio relacionado. Las aportaciones pagadas por adelantado son reconocidas como un activo en la medida que esté disponible un reembolso de efectivo o una reducción en los pagos futuros.

ii. Planes de beneficios definidos:

La obligación neta relacionada con planes de beneficios definidos se calcula separadamente para cada plan estimando el importe del beneficio futuro que los empleados han ganado en el periodo actual y en periodos anteriores, descontando ese importe y deduciendo el valor razonable de los activos del plan.

El cálculo de las Obligaciones por Beneficios Definidos (OBD) es efectuado anualmente por un actuario calificado usando el método de unidad de crédito proyectada. Cuando el cálculo resulta en un posible activo para la Compañía, el activo reconocido se limita al valor presente de los beneficios económicos disponibles en la forma de reembolsos futuros del plan o reducciones en las futuras aportaciones al mismo. Para calcular el valor presente de los beneficios económicos, se debe considerar cualquier requerimiento de financiación mínimo.

Las nuevas mediciones del pasivo por beneficios netos definidos, que incluye las ganancias y pérdidas actuariales, el rendimiento de los activos del plan (excluidos los intereses) y el efecto del techo del activo (si existe, excluido el interés), se reconocen de inmediato en otros resultados integrales. La Compañía determina el gasto (ingreso) neto por intereses por el pasivo (activo) por beneficios definidos neto del periodo aplicando la tasa de descuento usada para medir la obligación por beneficios definidos al comienzo del periodo anual al pasivo (activo) por beneficios definidos netos, considerando cualquier cambio en el pasivo (activo) por beneficios definidos netos durante el periodo como resultado de aportaciones y pagos de beneficios. El gasto neto por intereses y otros gastos relacionados con los planes de beneficios definidos se reconocen en resultados.

Cuando se produce una modificación o reducción en los beneficios de un plan, la modificación resultante en el beneficio que se relaciona con el servicio pasado o la ganancia o pérdida por la reducción se reconoce de inmediato en resultados. La Compañía reconoce ganancias y pérdidas en la liquidación de un plan de beneficios definidos cuando esta ocurre.

Nota 4 - Efectivo y equivalentes de efectivo:

Para fines de los estados consolidados de flujos de efectivo, el efectivo y equivalentes de efectivo incluyen efectivo, bancos y depósitos a corto plazo. El efectivo y equivalentes de efectivo al final de ejercicio que se

muestra en el estado de flujos de efectivo puede conciliarse contra las partidas asociadas en el estado consolidado de situación financiera, como se muestra a continuación:

	Moneda local		Moneda extranjera valorizada a pesos		Total	
	31 de diciembre de		31 de diciembre de		31 de diciembre de	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Bancos del país y extranjeros	$ 1,108,469	$ 821,419	$ 76,270	$ 1,028	$ 1,184,739	$ 822,447
Depósitos de corto plazo	694,501	680,726	8,952	-	703,453	680,726
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	$ 1,802,970	$ 1,502,145	$ 85,222	$ 1,028	$ 1,888,192	$1,503,173

Los saldos de bancos en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2023 y 2022 corresponden a Dls. 5,045 y Dls. 53, respectivamente, convertidos al tipo de cambio de $ 16.89 y $ 19.36, por dólar, respectivamente.

La Compañía invierte los excedentes de flujos de efectivo en depósitos a corto plazo con instituciones bancarias. La tasa de interés obtenida diariamente sobre dichos depósitos a corto plazo es de aproximadamente 10.75% y 5.94% por los años al 31 de diciembre de 2023 y 2022, respectivamente.

Nota 5 - Cuentas y documentos por cobrar:

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 las cuentas y documentos por cobrar se clasifican como sigue:

	31 de diciembre de	
	2023	2022
Cuenta y documentos por cobrar de corto plazo		
Arrendamiento	$ 28,639,870	$20,226,639
Factoraje financiero	278,341	508,395
Créditos al consumo para autos	4,288	10,257
Créditos comerciales para autos	793,149	872,818
Otros créditos	17,233,037	12,068,708
Subtotal	46,948,685	33,686,817
Estimación de deterioro de cuentas y documentos por cobrar	(5,390,934)	(3,178,747)
Subtotal a corto plazo	41,557,751	30,508,070
Cuentas y documentos por cobrar de largo plazo		
Arrendamiento	10,681,012	22,947,998
Créditos al consumo para autos	1,023	7,780
Créditos comerciales para autos	182,966	668,787
Otros créditos	2,934,034	11,348,591
Subtotal	13,799,035	34,973,156
Estimación de deterioro de cuentas y documentos por cobrar	(2,520,105)	(896,846)
Subtotal a largo plazo	11,278,930	34,076,310
Total de cuentas y documentos por cobrar - Neto	$ 52,836,681	$ 64,584,380

Como se explica en la Nota 1, una de las medidas adoptadas por la Compañía a partir de agosto de 2022 para i) proteger e incrementar su flexibilidad financiera, ii) vigilar la aplicación óptima de sus recursos, a efecto de proteger los intereses de sus acreedores, grupos de interés y iii) preservar la continuidad de su negocio fue suspender el fondeo para nuevas operaciones.

A continuación, se muestra un desglose de los saldos de las cuentas y documentos por cobrar, su estimación por etapas y el porcentaje que representa el monto de la estimación entre el saldo de la cuenta por cobrar en cada etapa:

Arrendamiento:

	31 de diciembre de 2023			31 de diciembre de 2022		
Etapa	Saldo	Estimación de cuentas y documentos por cobrar	% Estimación de cuentas y documentos por cobrar	Saldo	Estimación de cuentas y documentos por cobrar	% Estimación de cuentas y documentos por cobrar
1	$24,236,675	$ 2,456	0.01%	$31,179,554	$ 13,056	0.04%
2	2,439,255	23,755	0.97%	1,535,333	29,209	1.90%
3	12,644,952	4,695,420	37.13%	10,459,750	2,673,397	25.56%
	$39,320,882	$4,721,631		$43,174,637	$2,715,662	

Factoraje financiero:

	31 de diciembre de 2023			31 de diciembre de 2022		
Etapa	Saldo	Estimación de cuentas y documentos por cobrar	% Estimación de cuentas y documentos por cobrar	Saldo	Estimación de cuentas y documentos por cobrar	% Estimación de cuentas y documentos por cobrar
Sin atraso	$ 1,514	$ 8	0.53%	$ 317,744	$ 19,284	6.07%
Con atraso	276,827	276,827	100.00%	190,651	125,281	65.71%
	$ 278,341	$ 276,835		$ 508,395	$144,565	

Créditos comerciales para autos:

	31 de diciembre de 2023			31 de diciembre de 2022		
Etapa	Saldo	Estimación de cuentas y documentos por cobrar	% Estimación de cuentas y documentos por cobrar	Saldo	Estimación de cuentas y documentos por cobrar	% Estimación de cuentas y documentos por cobrar
1	$ 366,547	$ 4,900	1.34%	$ 876,337	$12,091	1.38%
2	30,790	1,920	6.24%	58,480	5,785	9.89%
3	578,778	416,241	71.92%	606,788	334,359	55.10%
	$ 976,115	$ 423,061		$ 1,541,605	$352,235	

Créditos al consumo para autos:

	31 de diciembre de 2023			31 de diciembre de 2022		
Etapa	Saldo	Estimación de cuentas y documentos por cobrar	% Estimación de cuentas y documentos por cobrar	Saldo	Estimación de cuentas y documentos por cobrar	% Estimación de cuentas y documentos por cobrar
1	$ 2,623	$ 22	0.84%	$ 13,058	$ 115	0.88%
2	-	-	0.00%	1,232	319	25.89%
3	2,688	2,446	91.00%	3,747	3,445	91.94%
	$ 5,311	$ 2,468		$ 18,037	$3,879	

Otros créditos:

	31 de diciembre de 2023			31 de diciembre de 2022		
Etapa	Saldo	Estimación de cuentas y documentos por cobrar	% Estimación de cuentas y documentos por cobrar	Saldo	Estimación de cuentas y documentos por cobrar	% Estimación de cuentas y documentos por cobrar
1	$ 9,010,402	$ 1,475	0.02%	$ 12,676,184	$ 14,904	0.12%
2	109,965	1,067	0.97%	4,789,525	283,010	5.91%
3	11,046,704	2,484,502	22.49%	5,951,590	561,338	9.43%
	$ 20,167,071	$ 2,487,044		$ 23,417,299	$ 859,252	

Estimación de deterioro de cuentas y documentos por cobrar:

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 los movimientos en la estimación reconocida en el estado consolidado de situación financiera para deterioro de las cuentas y documentos por cobrar son los que se muestran a continuación:

Arrendamiento:

	Estimación para deterioro			
	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	Total
1 de enero 2022	$ 267,400	$ 563,732	$ 1,032,263	$ 1,863,395
Remedición de activos financieros que permanecen en la misma etapa	($ 46,269)	($ 5,663)	($ 38,867)	($ 90,799)
De la etapa 1 a la etapa 2	(17,587)	17,587	-	-
De la etapa 1 a la etapa 3	(362,074)	-	362,074	-
De la etapa 2 a la etapa 1	1,184	(1,184)	-	-
De la etapa 2 a la etapa 3	-	(1,166,703)	1,166,703	-
De la etapa 3 a la etapa 2	-	1	(1)	-
Activos financieros otorgados durante el periodo	4,957	6,373	305,931	317,261
Reserva asociada por terminaciones de contratos de períodos pasados	337,749	789,831	(1,949)	1,125,631
Reserva asociada por terminaciones de contratos del período	(172,304)	(174,765)	(152,757)	(499,826)
Al 31 de diciembre de 2022 .	$ 13,056	$ 29,209	$ 1,032,263	$ 2,715,662

	Estimación para deterioro			
	Etapa 1	**Etapa 2**	**Etapa 3**	**Total**
Remedición de activos financieros que permanecen en la misma etapa	($ 5,018)	($ 936)	1,773,156	1,767,202
De la etapa 1 a la etapa 2	(18,177)	18,177	-	-
De la etapa 1 a la etapa 3	(47,032)	-	47,132	-
De la etapa 2 a la etapa 1	6	(6)	-	-
De la etapa 2 a la etapa 3	-	(129,877)	129,877	-
De la etapa 3 a la etapa 1	5	-	(5)	-
De la etapa 3 a la etapa 2	-	2,709	(2,709)	-
Activos financieros otorgados durante el periodo	-	-	-	-
Reserva asociada por terminaciones de contratos de períodos pasados	59,616	104,479	74,672	238,767
Reserva asociada por terminaciones de contratos del período	-	-	-	-
Al 31 de diciembre de 2023	$ 2,456	$ 23,755	$4,695,420	$ 4,721,631

Factoraje financiero:

	1 de enero 2022	**Movimiento**	**31 de diciembre 2022**	**Movimiento**	**31 de diciembre 2023**
Sin atraso	$ 59,182	($ 39,898)	$ 19,284	($ 19,276)	$ 8
Con atraso	21,763	103,518	125,281	151,546	276,827
	$ 80,945	$63,620	$ 144,565	$ 132,270	$ 276,835

Créditos comerciales para autos:

	Estimación para deterioro			
	Etapa 1	**Etapa 2**	**Etapa 3**	**Total**
1 de enero 2022	$ 4,556	$ 13,729	$ 97,090	$ 115,375
Remedición de activos financieros que permanecen en la misma etapa	$ 5,331	($ 2,374)	$ 26,210	$ 26,197
De la etapa 1 a la etapa 2	(2,970)	2,970	-	-
De la etapa 1 a la etapa 3	(76,691)	-	76,691	-
De la etapa 2 a la etapa 1	76	(76)	-	-
De la etapa 2 a la etapa 3	-	(12,152)	12,152	-
De la etapa 3 a la etapa 2	-	319	(319)	-
Activos financieros otorgados durante el periodo	4,576	341	141,470	146,387
Reserva asociada por terminaciones de contratos de períodos pasados	78,533	5,967	(710)	83,790
Reserva asociada por terminaciones de contratos del período	(1,320)	(2,939)	(18,225)	(22,484)
Al 31 de diciembre de 2022	$ 12,091	$ 5,785	$334,359	$ 352,235
Remedición de activos financieros que permanecen en la misma etapa	224	(1,559)	95,041	93,706
De la etapa 1 a la etapa 2	(1,007)	1,007	-	-
De la etapa 1 a la etapa 3	(13,936)	-	13,936	-
De la etapa 2 a la etapa 1	156	(156)	-	-
De la etapa 2 a la etapa 3	-	(9,346)	9,346	-
De la etapa 3 a la etapa 2	-	179	(179)	-
Reserva asociada por terminaciones de contratos de períodos pasados	13,274	6,560	(4,478)	15,356
Reserva asociada por terminaciones de contratos del período	(5,902)	(550)	(31,784)	(38,236)
Al 31 de diciembre de 2023	$ 4,900	$ 1,920	$416,241	$ 423,061

Créditos de consumo para autos:

	Estimación para deterioro			
	Etapa 1	**Etapa 2**	**Etapa 3**	**Total**
1 de enero 2022	$ 87	$ 102	$ 7,052	$ 7,241
Remedición de activos financieros que permanecen en la misma etapa	$ 17	$ 68	$ 763	$ 848
De la etapa 1 a la etapa 2	(165)	165	-	-
De la etapa 2 a la etapa 3	-	(29)	29	-
Activos financieros otorgados durante el periodo	39	-	(1)	38
Reserva asociada por terminaciones de contratos de períodos pasados	159	13	-	172
Reserva asociada por terminaciones de contratos del período	(22)	-	(4,398)	(4,420)
Al 31 de diciembre de 2022	$ 115	$ 319	$ 3,445	$ 3,879
Remedición de activos financieros que permanecen en la misma etapa	(17)	-	(120)	(137)
De la etapa 1 a la etapa 3	(108)	-	108	-
De la etapa 2 a la etapa 1	2	(2)	-	-
Reserva asociada por terminaciones de contratos de períodos pasados	95	(153)	-	(58)
Reserva asociada por terminaciones de contratos del período	-65	(164)	(987)	(1,216)
Al 31 de diciembre de 2023	$ 22	$ -	$ 2,446	$ 2,468

Crédito simple:

	Estimación para deterioro			
	Etapa 1	**Etapa 2**	**Etapa 3**	**Total**
1 de enero 2022	$ 262,032	$ 35,903	$259,885	$ 557,820
Remedición de activos financieros que permanecen en la misma etapa	$ -	$ -	$ -	$ -
De la etapa 1 a la etapa 2	(304,223)	304,223	-	-
De la etapa 1 a la etapa 3	(422,780)	-	422,780	-
Activos financieros otorgados durante el periodo	479,152	(57,116)	(121,327)	300,709
Reserva asociada por terminaciones de contratos de períodos pasados	723	-	-	723
Reserva asociada por terminaciones de contratos del período	-	-	-	-
Al 31 de diciembre de 2022	$ 14,904	$ 283,010	$ 561,338	$ 859,252
Remedición de activos financieros que permanecen en la misma etapa	($ 3,596)	($ 457)	$ 394,303	$ 390,750
De la etapa 1 a la etapa 2	(882)	882	-	-
De la etapa 1 a la etapa 3	(804,653)	-	804,653	-
De la etapa 2 a la etapa 1	2	(2)	-	-
De la etapa 2 a la etapa 3	-	(713,503)	713,503	-
Reserva asociada por terminaciones de contratos de períodos pasados	795,700	431,137	10,205	1,237,042
Reserva asociada por terminaciones de contratos del período	-	-	-	-
Al 31 de diciembre de 2023	$ 1,475	$ 1,067	$ 2,484,502	$ 2,487,044

Los movimientos relacionados con la estimación de cuentas y documentos por cobrar se analizan como sigue:

Saldo al 1 de enero de 2022:	$ 2,624,776
(+) Incrementos en la reserva	3,789,227
(-) Aplicaciones	(2,338,410)
Saldo al 31 de diciembre 2022:	$ 4,075,593

(+) Incrementos en la reserva	7,237,346
(-) Aplicaciones	(3,401,900)
Saldo al 31 de diciembre 2023:	$ 7,911,039

Cuentas y documentos por cobrar de arrendamiento:

La integración de las cuentas y documentos por cobrar de arrendamiento al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es la siguiente:

	Pagos mínimos	Valor residual	Ingreso financiero por acumular	Cuentas por cobrar de arrendamiento
31 de diciembre de 2023	$ 37,924,760	$ 6,396,721	($ 5,000,599)	$ 39,320,882
31 de diciembre de 2022	$ 49,773,489	$ 8,915,341	($ 15,514,193)	$ 43,174,637

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 las cuentas y documentos por cobrar de los arrendamientos otorgados respaldan los créditos recibidos de instituciones bancarias y los pasivos bursátiles. Véanse Notas 12 y 13.

La Compañía ha celebrado contratos de arrendamiento con un plazo promedio de cuatro años.

Contratos de arrendamiento:

Los cargos mínimos para los siguientes cinco años que establecen los contratos de arrendamiento son los siguientes:

	Valor de los pagos mínimos futuros 31 de diciembre de	
	2023	2022
2023	$ -	$ 37,245,527
2024	34,757,014	13,190,519
2025	4,409,167	3,829,991
2026	2,334,952	2,753,776
2027 en adelante	1,375,154	1,669,017
2027 en adelante	1,445,194	-
	$ 44,321,481	$ 58,688,830

Valor razonable de las cuentas y documentos por cobrar:

Para la medición del valor razonable de las cuentas y documentos por cobrar, se utilizan tasas de mercado en productos similares con otras arrendadoras para el caso específico del producto de arrendamiento. En el caso de los demás productos se utilizan además de arrendadoras, la de algunos bancos. La medición del valor razonable de este concepto es de Nivel 2, ya que utiliza comparativos del mercado.

El equipo de valuación de la Compañía revisa periódicamente los datos de entrada no observables significativos y los ajustes por valuación. Para la determinación del valor razonable, se utiliza la información proporcionada por terceros, como lo son proveedores de precios e indicadores de mercado para respaldar la conclusión de que dichas valuaciones cumplen los requisitos de las NIIF, incluyendo el nivel de jerarquía del valor razonable en el que se deberían clasificar los instrumentos financieros.

La metodología para la generación del valor razonable de las cuentas y documentos por cobrar es el descuento de flujos de efectivo futuros considerando las tasas antes mencionadas sobre productos similares.

Los valores de entrada utilizados para la determinación del valor razonable incluyen:

- Tasas de interés aplicables.
- Sobretasas.
- Periodos de pago de interés.

A continuación, se muestra la medición de las cuentas y documentos por cobrar a valor razonable comparada con la valuación a costo amortizado:

31 de diciembre de 2023	Costo amortizado	Valor razonable	Por encima (Por debajo)
Arrendamiento	$ 39,320,882	$ 31,331,852	(7,989,030)
Factoraje financiero	278,341	278,015	(326)
Créditos al consumo para autos	5,311	5,240	(71)
Créditos comerciales para autos	976,115	966,628	(9,487)
Otros créditos	20,167,071	16,800,195	(3,366,876)
Total	$ 60,747,720	$ 49,381,930	(11,365,790)

31 de diciembre de 2022	Costo amortizado	Valor razonable	Por encima (Por debajo)
Arrendamiento	$ 43,174,637	$ 39,651,057	($ 3,523,580)
Factoraje financiero	508,395	511,290	2,895
Créditos al consumo para autos	18,037	24,534	6,497
Créditos comerciales para autos	1,541,605	1,473,805	(67,800)
Otros créditos	23,417,299	19,072,415	(4,344,884)
Total	$ 68,659,973	$ 60,733,101	($ 7,926,782)

Nota 6 - Administración de riesgos:

Esta nota explica la exposición de la Compañía a los riesgos financieros y cómo estos riesgos podrían afectar su desempeño financiero futuro.

Riesgo	Riesgo proveniente de	Medición	Administración
Riesgo de mercado - tasa de interés	• Deuda a largo plazo con tasas variables.	• Análisis de sensibilidad. • Monitoreo de liquidez.	• Swaps de tasa de interés (IRS).
Riesgo de crédito (ver Nota 5)	• Cuentas y documentos por cobrar - Neto.	• Análisis de vencimientos. • Determinación de estimaciones crediticias.	• Diversificación de límites de crédito y cuentas y documentos por cobrar.

Riesgo	Riesgo proveniente de	Medición	Administración
Riesgo de liquidez	• Préstamos y otros pasivos.	• Pronósticos de flujos de efectivo actualizables.	• Disponibilidad de líneas de crédito comprometidas y líneas de préstamo.

La Dirección Integral de Riesgos es responsable de establecer y supervisar la estructura de gestión de riesgo de la Compañía y en consecuencia desprende responsabilidades a las diversas áreas como tesorería, administración de cartera, contraloría y control interno a través de las políticas aprobadas por el Consejo de Administración. Dicha Dirección ha creado el Comité de gestión de riesgos, el cual es responsable por el desarrollo y el monitoreo de las políticas de gestión de riesgos de la Compañía. Este comité informa regularmente al Consejo de Administración acerca de sus actividades.

La Compañía identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha cooperación con sus unidades de gestión. Las políticas de gestión de riesgo de la Compañía son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la Compañía, fijar límites y controles de riesgo adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de estos límites. Se revisan regularmente las políticas y los sistemas de gestión de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades de la Compañía. La Compañía, a través de sus normas y procedimientos de gestión, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el que todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

El Comité de Auditoría de la Compañía supervisa la manera en que la Administración monitorea el cumplimiento de las políticas y los procedimientos de gestión de riesgos y revisar si el marco de gestión de riesgo es apropiado respecto de los riesgos que enfrenta la Compañía. Este comité es asistido por auditoría interna en su rol de supervisión. Auditoría interna realiza revisiones regulares de los controles y procedimientos de gestión de riesgo, cuyos resultados son reportados al Comité de Auditoría.

El Consejo de Administración ha emitido políticas generales relativas a la administración de riesgos financieros, así como políticas sobre riesgos específicos, como: el riesgo cambiario, el riesgo de tasa de interés, el riesgo de crédito, el uso de instrumentos financieros derivados y la inversión de excedentes de liquidez.

La Compañía aplica su política de coberturas para mitigar los riesgos asociados a tipo de cambio y tasa de interés generados por los instrumentos de deuda y deuda senior emitidos, así como los préstamos bancarios adquiridos.

IFD:

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 los IFD son los siguientes:

	31 de diciembre de 2023	2022
Activo circulante		
Swaps de tasas de interés (IRS) - cobertura de flujos de efectivo	$ 87,764	$ 135,189

Activo no circulante		
Swaps de tasas de interés (IRS) - cobertura flujos de efectivo	4,641	41,925
Total en activo o posición neta	$ 92,405	$ 177,114

A continuación, se presentan los valores razonables de los instrumentos financieros derivados, por nivel de jerarquía, así como algunas características para la generación de la medición:

	31 de diciembre de 2023	2022
	Nivel 2	Nivel 2
Activos financieros:		
Instrumentos financieros derivados	$ 92,405	$ 177,114

Aspectos utilizados para la determinación del valor razonable:

- Para la medición del valor razonable se utiliza la siguiente metodología:

    1. El valor razonable se determina con la metodología estándar de mercado a través del descuento de flujos, considerando las tasas aplicables a cada periodo de intercambio.

    2. Si la tasa de interés es fija, se utiliza directamente.

    3. Si la tasa de interés es variable, se obtiene la tasa forward correspondiente a cada periodo.

- Los datos de entrada utilizados para la determinación del valor razonable incluyen:

    - Curvas nominales libres de riesgo.
    - Curva de Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio.
    - Curva Basis Swaps.
    - Volatilidades observadas.

Operaciones contratadas:

Durante el ejercicio 2023, no se contrataron IFD. Al 31 de diciembre de 2023, la pérdida por cambios en el valor razonable en derivados de cobertura a través de otros resultados integrales fue $ 84,709.

La Dirección realizó la evaluación de la efectividad de la cobertura sobre las transacciones anteriores, los cambios en los términos de la partida cubierta y los términos críticos del instrumento de cobertura no tuvo impactos materiales en la efectividad de la cobertura, ya que los nuevos términos se realizaron bajo la política de cobertura de la Compañía.

Los pasivos cubiertos por los IFD devengan intereses mensualmente. Los efectos derivados de los pagos efectuados en la fecha de pago se reconocen en el estado de resultados.

No hubo operaciones contratadas durante el ejercicio 2022 que se mantuvieron vigentes al cierre de ese mismo año.

Al 31 de diciembre de 2022, la ganancia por cambios en el valor razonable en derivados de cobertura a través de otros resultados integrales ascendía a $ 1,302,872 y los cambios en el valor razonable en los derivados comerciales económicos sumaron $ 99,139 dentro del gasto por intereses en el margen bruto. En agosto de 2022, la Compañía y sus contrapartes terminaron de manera anticipada una reestructura estratégica. Durante ese mismo mes, la Compañía y sus contrapartes terminaron de manera anticipada los 42 CCS y 93 call spreads, vigentes al 31 de diciembre de 2021, generando gastos por intermediación por $ 3,253,654.

Teniendo en cuenta las condiciones económicas y con el fin de mantener una cartera más efectiva en el ejercicio de 2022, la Compañía en toda su División de Gestión de Riesgos y con la aprobación de este Comité de Gestión de Riesgos llevó a cabo las terminaciones parciales y otras renegociaciones con sus contrapartes de ciertas coberturas de instrumentos financieros derivados con una valoración del valor razonable devengada de $ 1,302,872 registrada en Instrumentos financieros derivados de cobertura dentro del estado de cambios en el capital contable consolidado.

La Dirección realizó la evaluación de la efectividad de la cobertura sobre las transacciones anteriores, los cambios en los términos de la partida cubierta y los términos críticos del instrumento de cobertura no tuvo impactos materiales en la efectividad de la cobertura, ya que los nuevos términos se realizaron bajo la política de cobertura de la Compañía.

Durante el ejercicio 2022, la Compañía canjeó Notas Senior por $ 3,867,839 (Dls. 188,970), como resultado, obtuvo $ 1,010,799 (Dls. 48,829) ganancia registrada en gastos por intereses en el estado de resultados por el ejercicio terminado al 31 de diciembre 2022.

Los pasivos cubiertos por los IFD devengan intereses mensualmente. Los efectos cambiarios derivados de los pagos efectuados en la fecha de pago se reconocen en el estado de resultados.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 la Compañía no ha otorgado efectivo ni activos financieros como garantía real por los pasivos resultantes de los derivados.

Contabilidad de coberturas:

Los IFD se utilizan solo para fines de cobertura económica y no como inversiones especulativas. Sin embargo, cuando los IFD no cumplen los criterios de la contabilidad de coberturas, se clasifican como de negociación para fines contables y se contabilizan a su valor razonable con cambios en resultados, dando lugar a una cobertura económica.

Descripción de las relaciones de cobertura:

La Compañía está expuesta al riesgo cambiario, principalmente en lo concerniente al dólar estadounidense en su emisión de Deuda Senior y a los préstamos bancarios en divisas.

El objetivo de cubrir el riesgo cambiario es minimizar la volatilidad del tipo de cambio en los flujos de efectivo de pagos de intereses en dólares.

La política de administración de riesgos es cubrir 100% de los flujos de efectivo esperados de pasivos financieros utilizando una combinación de CCS, CSPRD, IRS y CAP para cubrir su exposición al riesgo de tasa y cambiario.

Efectividad de la cobertura:

La eficacia de la cobertura se determina al inicio de la relación de cobertura y a través de evaluaciones de efectividad prospectivas periódicas para garantizar que exista una relación económica entre la partida cubierta y el instrumento de cobertura.

La relación de cobertura se debe evaluar desde el inicio y durante todas las etapas posteriores, como el periodo de evaluación mínima, a través de la suma de sus flujos descontados, tomando en cuenta las condiciones de mercado actuales y futuras que afectan la valuación. El objetivo es mitigar el riesgo cambiario y la exposición a los intereses donde la Compañía está expuesta al financiamiento de activos, con el fin de proporcionar viabilidad y certidumbre para el arrendamiento, el factoraje financiero y las demás cuentas y documentos por cobrar relacionados con el crédito llevados a cabo por la Compañía, garantizando el control efectivo de la cuenta por cobrar de cobertura financiera.

La Compañía realiza inicialmente una evaluación de la efectividad de los IFD contratados, utilizando el enfoque cualitativo, que es el método de evaluación de efectividad más simple y que no requiere cálculos para evaluar la efectividad de cobertura de manera prospectiva, esperando que la relación de cobertura fuera altamente efectiva si los términos del derivado son idénticos a los términos de la posición primaria, al menos los siguientes términos:

1. Nocional.
2. Fecha de vencimiento.
3. Fecha(s) de pago.
4. Fechas de "reseteo" de tasa de interés.
5. Subyacente(s) como precio, índices, tasas de interés, tipo de cambio, etc.

La razón de cobertura es aquella que resulta de enfrentar los flujos del IFD y los flujos de la partida cubierta. Dicha designación no debe reflejar un desbalance significativo entre las proporciones del instrumento cubierto y el instrumento de cobertura. A este respecto, la Compañía ha adoptado un rango de tolerancia, considerando algunos aspectos, como son:

i. El mercado financiero mexicano suele presentar alta volatilidad en sus variables fundamentales, incluyendo las que inciden directamente en la valuación de los IFD que tiene la Compañía como lo son tipos de cambio y tasas de interés de mercado local e internacional.

ii. Debido a que la actividad principal de la Compañía no tiene relación con la compra/venta de IFD, como ocurre en fondos de inversión, hedge funds o mesas de dinero, no puede acceder a los beneficios preferenciales sobre condiciones que permitieran recalibrar las posiciones, por lo que, dado las volatilidades de los indicadores mencionados anteriormente, se considera prudente establecer un rango con base en los históricos documentados por la Compañía.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 los resultados confirman que la efectividad de la cobertura es muy alta.

Riesgo de mercado.

iii. Tipo de cambio.

La exposición de la Compañía al riesgo cambiario al final del periodo es la siguiente:

	31 de diciembre de 2023	2022
Exposición al riesgo / Concepto cubierto		
Riesgo de mercado - Tipo de cambio		
Préstamos bancarios en divisas	$ 8,786,051	$ 10,268,597
Deuda internacional en divisas	38,100,197	42,160,985
Total	$ 46,886,248	$ 52,429,582

iv. Tasa de interés

El principal riesgo relacionado con tasas de interés de la Compañía se deriva de la deuda con tasas variables. Durante los periodos que concluyeron el 31 de diciembre de 2023 y 2022, los préstamos de tasa de interés variable se denominaron principalmente en pesos mexicanos y dólares estadounidenses.

La exposición de la deuda a cambios en las tasas de interés y sus vencimientos contractuales al cierre de cada periodo de reporte se muestra a continuación:

	31 de diciembre de 2023	% del total de préstamos	31 de diciembre de 2022	% del total de préstamos
Préstamos bancarios a tasas variables:				
< 1 año	$ 17,334,603	69.02%	$ 18,396,982	61.13%
Instrumentos de deuda a tasa variable:				
< 1 año	$ 6,054,030	24.10%	$ 11,696,731	38.87%
1-3 años	1,726,739	6.88%	-	0.00%
	7,780,769	30.98%	11,696,731	38.87%
Total	$ 25,115,372	100.00%	$ 30,093,713	100.00%

La sensibilidad de los resultados a las fluctuaciones en las tasas de interés se deriva principalmente de los instrumentos financieros con tasas de interés variable denominados como coberturas de flujos de efectivo:

31 de diciembre de 2023	Aumento 50pb	Aumento 25pb	Disminución -25pb	Disminución -50pb
Riesgo de mercado - Tasa de interés				
Swap de tasa de interés (CCS)	$ 96,755	$ 94,580	$ 90,230	$ 88,056

31 de diciembre de 2022	Aumento 50pb	Aumento 25pb	Disminución -25pb	Disminución -50pb
Riesgo de mercado - Tasa de interés				
Swap de tasa de interés (CCS)	$ 562,564	$281,924	($283,218)	($567,741)

La utilidad o pérdida es sensible a los ingresos financieros mayores o menores del efectivo y equivalentes de efectivo como resultado de cambios en las tasas de interés.

Reforma IBOR ("IBOR" Inter-bank Offered Rates, por sus siglas en inglés).

Los reguladores de los mercados financieros, tanto en México como a nivel internacional llevan a cabo mejoras a la regulación para reemplazar o modificar la determinación de tasas de interés de referencia. El 2 de junio de 2021, el Consejo de Estabilidad Financiera (FSB, por sus siglas en inglés) emitió un comunicado en el que exhorta a todos los participantes del mercado global a suspender el uso de las tasas LIBOR denominadas en dólares estadounidenses como referencia para nuevos contratos, tan pronto como sea posible y a más tardar a finales de 2021, por su parte, el Banco de México emitió un comunicado el 31 de octubre de 2021 apoyando el del FSB para evitar el uso de las tasas LIBOR en nuevos contratos con el objetivo de facilitar una transición ordenada y oportuna de las tasas de referencia en México.

El 28 de julio de 2023, el FSB informó que solo tres de las configuraciones del LIBOR en dólares estadounidenses continuarán en forma sintética después de junio de 2023 y se prevé que cesen a fines de septiembre de 2024.

La 'fase 1' de la reforma IBOR está concluida y se centró en identificar los impactos en la contabilidad de coberturas, así como en el concepto de "incertidumbre".

La 'fase 2' comenzó en octubre de 2019 y abordó los problemas que surgen durante la reforma IBOR, incluida la especificación de cuándo dejarán de aplicarse las modificaciones de la 'fase 1', cuándo deben actualizarse las designaciones de cobertura y la documentación, y cuándo las coberturas de la tasa de referencia alternativa como el riesgo cubierto está permitido.

Las modificaciones de la 'fase 1' proporcionaron un alivio temporal de la aplicación de requisitos específicos de contabilidad de cobertura a las relaciones de cobertura directamente afectadas por la reforma IBOR. Las exenciones tuvieron el efecto de que la reforma de IBOR generalmente no debería causar que la contabilidad de cobertura termine antes de que se modifiquen los contratos. Sin embargo, cualquier ineficacia de cobertura continuó registrándose en el estado de resultados. Además, las modificaciones establecieron activadores para cuándo terminarían los alivios, que incluían la incertidumbre derivada de la reforma de la tasa de interés de referencia que ya no está presente.

Al 31 de diciembre de 2023, la Compañía no mantiene coberturas de flujos de efectivo para cubrir la exposición al cambio en el valor de las tasas de interés de los financiamientos contratados a tasa USD LIBOR o a una tasa de referencia alternativa (por ejemplo, Tasa de Financiamiento Overnight Garantizada (SOFR).

Instrumentos financieros medidos utilizando la medición del costo amortizado.

La Fase 2' de las modificaciones requiere que, para los instrumentos financieros medidos utilizando la medición del costo amortizado, los cambios en la base para determinar los flujos de efectivo contractuales requeridos por la reforma de la tasa de interés de referencia se reflejen ajustando su tasa de interés efectiva. No se reconoce ninguna ganancia o pérdida inmediata. Este recurso solo es aplicable a los cambios requeridos por la reforma de la tasa de interés de referencia, que es el caso si, y solo si, el cambio es necesario como consecuencia directa de la reforma de la tasa de interés de referencia y la nueva base para determinar los flujos de efectivo contractuales es económicamente equivalente a la base anterior (es decir, la base

inmediatamente anterior al cambio). Cuando parte o la totalidad de un cambio en la base para determinar los flujos de efectivo contractuales de un activo y pasivo financiero no cumple con los criterios anteriores, el recurso práctico anterior se aplica primero a los cambios requeridos por la reforma de la tasa de interés de referencia, incluida la actualización del instrumento. tasa de interés efectiva. Cualquier cambio adicional se contabiliza de la manera normal (es decir, se evalúa para modificación o baja en cuentas, con la modificación resultante de ganancia/pérdida reconocida inmediatamente en utilidad o pérdida cuando el instrumento no se da de baja en cuentas).

Al 31 de diciembre de 2022, la Compañía mantenía préstamos bancarios con líneas de crédito por $ 7,156,264 (Dls. 369,613) referenciados con tasa LIBOR y $ 2,136,757 (Dls. 110,361) referenciadas a tasas SOFR y en su conjunto representan el 47.8% del total de préstamos bancarios al 31 de diciembre de 2021, el saldo de las líneas de crédito referenciadas a tasas LIBOR fue de $ 11,379,325 o 48.9% del total de préstamos bancarios. Al 31 de diciembre de 2022, la Compañía no mantiene coberturas de flujos de efectivo para los préstamos referencia a tasa LIBOR ni SOFR.

Riesgo de crédito.

El riesgo crediticio es administrado a nivel de toda la Compañía. Las Cuentas y documentos por cobrar están sujetos al modelo de perdida de crédito esperada que se describe en la sección de "Estimación de deterioro de cuentas y documentos por cobrar" en las Notas 3 (b, iv) y 5. En lo concerniente a los bancos e instituciones con las que se pactan operaciones de instrumentos financieros derivados (también conocidas como Contrapartes), las únicas aceptadas son aquellas cuyas calificaciones de riesgo son por lo menos "A".

Dichas calificaciones son monitoreadas frecuentemente y reveladas cada que se pacta un nuevo instrumento financiero derivado en los llamados *hedge files* de cada operación. En caso de que una Contraparte sea degradada por debajo del nivel aceptado por la Compañía, no se podrán pactar nuevas operaciones de derivados con ella.

A continuación se presenta las calificaciones disponibles para cada contraparte con las que se tienen relación:

Counterparty	Calificación	Agencia	Escala
Citibanamex	AAA	Moody's	Local
Santander	AAA	Moody's	Local

Riesgo de liquidez.

La administración del riesgo de liquidez conlleva el mantener efectivo suficiente e instrumentos negociables, así como la disponibilidad de financiamiento a través de una cantidad adecuada de líneas de crédito para cumplir las obligaciones en la fecha de vencimiento y liquidar las posiciones del mercado.

Los flujos de efectivo proyectados de la Compañía y la información que genera el área de Finanzas está enfocada a supervisar las proyecciones sobre los requerimientos de liquidez y así asegurar que la Compañía tenga suficientes recursos para cumplir con las necesidades operativas y las obligaciones pactadas y evitar el no cumplir sus obligaciones contractuales, mismas que al 31 de diciembre de 2023 y de 2022 se han cumplido satisfactoriamente. Dichas proyecciones consideran los planes de financiamiento a través de deuda, el cumplimiento de las obligaciones contractuales y el cumplimiento de las razones financieras con base en el estado consolidado de situación financiera.

A continuación, se analizan los pasivos financieros en grupos de vencimiento, de acuerdo con sus vencimientos contractuales:

	31 de diciembre 2023				
Concepto	**1 año**	**> 1 y hasta 3 años**	**> 3 y hasta 5 años**	**> 5 años**	**Flujos de efectivo contractuales**
Préstamos bancarios	$ 18,075,796	$ -	$ -	$ -	$ 18,075,796
Instrumentos de deuda	6,054,030	1,726,739	-	-	7,780,769
Deuda senior	38,100,197	-	-	-	38,100,197
Proveedores	451,405	-	-	-	451,405
Pasivo por arrendamiento	49,834	120,639	-	-	170,473
Total	$ 62,731,262	$ 1,847,378	$ -	$ -	$ 64,578,640

	31 de diciembre 2022				
Concepto	**1 año**	**> 1 y hasta 3 años**	**> 3 y hasta 5 años**	**> 5 años**	**Flujos de efectivo contractuales**
Préstamos bancarios	$ 19,470,846	$ -	$ -	$ -	$ 19,470,846
Instrumentos de deuda	11,696,731	-	-	-	11,696,731
Deuda senior	43,122,075	-	-	-	43,122,075
Proveedores	471,825	-	-	-	471,825
Pasivo por arrendamiento	78,037	35,934	37,594	-	151,565
Total	$ 74,839,514	$ 35,934	$ 35,594	$ -	$ 74,913,042

Administración del Capital.

Los objetivos de la Compañía en relación con la administración del riesgo del capital son:

- Salvaguardar su capacidad para continuar como negocio en marcha.
- Proporcionar rendimientos a los accionistas y beneficios a otras partes interesadas.
- Mantener una estructura de capital óptima para reducir su costo.

Para efectos de mantener o ajustar la estructura de capital, la Compañía puede variar el importe de dividendos a pagar a los accionistas, realizar una reducción de capital, emitir nuevas acciones o vender activos y reducir su deuda.

La Compañía monitorea su estructura de capital con base en las siguientes razones financieras:

- Apalancamiento financiero: Pasivos financieros (excluyendo Bursatilizaciones)/capital total
- Capitalización (portafolio neto): Capital total/ Portafolio neto
- Capitalización (activo total): Capital total/Activo total

Las razones financieras al 31 de diciembre de 2023 y 2022 se muestran a continuación:

	31 de diciembre de 2023	2022
Pasivos financieros (excluyendo Instrumentos de deuda)	$ 56,175,993	$ 58,213,469
Capital total	2,388,569	8,068,985
Razón de apalancamiento financiero	23.5x	7.2x
Capital total	$ 2,388,569	$ 8,068,985
Cuentas y documentos por cobrar - Neto	52,836,681	64,584,380
Razón de capitalización (c/ Cuentas y documentos por cobrar neto)	4.5%	12.5%
Capital total	$ 2,388,569	$ 8,068,985
Activo total	67,859,825	83,030,877
Razón de capitalización (c/ Activo total)	3.5%	9.7%

El 22 de noviembre de 2023, HR Ratings ratificó las calificaciones de "HR D" con revisión en proceso para la Compañía y para su programa de certificados bursátiles de corto plazo. Asimismo, ratificó las calificaciones de HR D (G) con revisión en proceso para las emisiones de deuda senior y bono perpetuo.

Con base en lo anterior, en 2022, la Compañía no logro el objetivo de mantener la razón de capitalización contra portafolio arriba del 13%, adicionalmente, a partir del 9 de agosto de 2022, la Compañía recibió degradaciones en las calificaciones por parte de las agencias calificadoras, como sigue:

- El 9 de agosto de 2022, HR Ratings revisó a la baja la calificación de "HR AA-" a "HR C-" para la Compañía, y de "HR1" a "HR5" para su programa de certificados bursátiles de corto de plazo autorizado el 23 de febrero de 2022 por la CNBV. (Véase Nota 13.ii.a).

- El 10 de agosto de 2022, Verum, Calificadora de Valores bajó la calificación desde "AA-/M" y "1/M" a "D/M" las calificaciones corporativas de largo y corto plazo.

- El 10 de agosto de 2022, Fitch Ratings bajó la calificación de la Compañía a "C(mex)" y "C(mex)" en la escala nacional a corto y largo plazo, desde "A-(mex)" y "F2(mex)", respectivamente.

- El 12 de agosto de 2022, HR Ratings revisó a la baja la calificación de "HR C-" a "HR D" para la Compañía, y de "HR5" a "HRD" para su programa de certificados bursátiles de corto plazo.

Como se explica en la Nota 1, el 8 de agosto de 2022 la Compañía tomó la decisión de no hacer el pago de capital e intereses de sus pasivos financieros a partir de esa fecha y durante el periodo necesario para negociar acuerdos con sus acreedores en relación con una reestructura estratégica. Durante ese mismo mes, la Compañía y sus contrapartes terminaron de manera anticipada los 42 CCS y 93 call spreads, vigentes al 31 de diciembre de 2021, generando gastos por intermediación por $ 3,253,654, con lo cual, la estrategia de administración de riesgos a través de un portafolio de IFD se vio afectada.

Nota 7 - Otros activos:

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 los otros activos están integrados como sigue:

	31 de diciembre de 2023	2022
Otros activos circulantes:		
Anticipo a proveedores	$ 275,828	$431,950
Depósitos en garantía	9,798	11,183
Gastos pagados por anticipado	17,247	25,168
Total de otros activos circulantes	302,873	468,301
Otros activos no circulantes:		
Inversión en compañías asociadas	743,262	1,091,944
Total	$ 1,046,135	$1,560,245

Las inversiones en Compañías asociadas al 31 de diciembre de 2023 y 2022, están integradas como sigue:

	31 de diciembre de 2023	2022
Otros activos no circulantes:		
Blue Phnx, S. A. P. I. de C. V.	$ 112,227	$ 337,450
Unifin Agente de Seguros y Fianzas, S. A. de C. V.	121,952	100,071
Unidoc JV, S. A. de C. V.	210,567	211,039
Anteris Capital Venture Lending Fund I, L.P. (Anteris CVLF I)	295,157	440,025
Otras inversiones	3,359	3,359
Total	$ 743,262	$1,091,944

El cambio más relevante durante el periodo de 2022, fue la inversión en Anteris CVLF I, valuada por método de participación, por los resultados obtenidos durante el ejercicio.

La naturaleza y tenencia accionaria de las inversiones en asociadas al 31 de diciembre de 2023 y 2022 se presenta a continuación:

Compañía	Tenencia accionaria
Unifin Agente de Seguros y Fianzas, S. A. de C. V.	49.00%
Unidoc JV, S.A. de C.V. [1]	66.67%
Blue Phnx, S. A. de C. V. [2]	50.00%
Anteris Capital Venture Lending Fund I, L.P. [3]	56.82%

1. Entidad del sector consumo, de acuerdo con los estatus sociales y acuerdos con los accionistas la Compañía no ejerce control para fines de consolidación.

2. En diciembre de 2020, la Compañía realizó la adquisición del 50% de acciones ordinarias, nominativas, íntegramente suscritas de Blue Phnx, S. A. P. I. de C. V. (Blue Pnhx), entidad del sector petróleo y gas,

de acuerdo con los estatus sociales y acuerdos con los accionistas la Compañía no ejerce control para fines de consolidación.

3. En 2022, la Compañía celebró convenios de cesión para adquirir una parte social en Anteris Capital Venture Lending Fund I, L.P., la contraprestación pagada fue de $ 261,881 y se liquidaron durante los meses de enero y febrero de 2022.

Nota 8 - Activos no circulantes mantenidos para su venta:

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 los activos mantenidos para venta se refieren a los activos adjudicados que están integrados como sigue:

	31 de diciembre de 2023	2022
Activos mantenidos para venta:		
Inmuebles	$ 2,034,540	$ 2,335,807
Equipo de transporte	308,964	449,899
Total	$ 2,343,504	$ 2,785,706

Durante el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2023, la Compañía reclasificó $ 42,376 al rubro de inmuebles, mobiliario y equipo. En 2022 no hubo reclasificaciones a otras categorías del activo no circulante.

Las adjudicaciones son actividades de operación que no involucran intercambio de flujos de efectivo, por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022 fueron de $ 79,636 y $ 970,384, respectivamente. En 2023 y 2022 se dispusieron activos no circulantes mantenidos para su venta por $ 479,462 y $ 45,437.

Durante 2022 la Compañía incrementó considerablemente los activos mantenidos para la venta al ejercer garantías en la recuperación del saldo de las cuentas por cobrar cuyos contratos se terminaron de manera anticipada; del mismo modo se han realizado reclasificaciones de activos que ya cumplen con las características para ser puestos a la venta. Los planes de venta de estos activos continúan vigentes.

Nota 9 - Inmuebles, mobiliario y equipo:

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el rubro de inmuebles, mobiliario y equipo estuvo integrado como:

	Inmueble	Equipo de transporte	Equipo de cómputo	Mobiliario y equipo	Equipo marítimo	Activo por derecho de uso y otros activos	Mejoras a locales arrendados	Total
Periodo terminado el 1 de enero de 2022								
Importe inicial en libros - Neto	$ 32,933	$ 72,937	$ 5,819	$ 41,242	$ 4,795,835	$ 757,667	$ 225,575	$ 5,932,008
Adiciones	-	$ 3,425	$ 5,352	$ 139	$ -	$1,038,174	$ 1,842	$ 1,048,932
Bajas	(32,977)	(36,461)	-	-	-	(270,235)	-	(339,673)
Depreciación de bajas	44	16,830	-	-	-	22,649	-	39,523
Superávit por revaluación	-	-	-	-	(1,038,709)	-	-	(1,038,709)
Cargos por depreciación	(897)	(20,998)	(4,695)	(5,963)	(108,017)	(46,560)	(13,705)	(200,208)
Importes en libros - Neto	($ 32,933)	($ 37,204)	387	($ 5,824)	($ 1,146,726)	$ 744,028	($ 11,863)	($ 490,135)
Activo arrendado								
Adiciones	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ 65,262	$ -	$ 65,262
Cargos por depreciación	-	-	-	-	-	(46,737)	-	(46,737)
Importes en libros - Neto	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ 18,525	$ -	$ 18,525
Costo o valor razonable	($ 35,001)	$ 64,991	$ 25,666	$ 60,047	$ 5,285,082	$ 962,142	$ 249,678	$ 7,445,806
Depreciación acumulada	35,001	(29,258)	(19,460)	(24,629)	(1,635,973)	(204,475)	(35,966)	(1,985,408)
Valor en libros - Neto Al 31 de diciembre de 2022	$ -	$ 35,733	$ 6,206	$ 35,418	$ 3,649,109	$1,520,220	$ 213,712	$ 5,460,398

Periodo terminado el 31 de diciembre de 2022 Importe inicial en libros - Neto	$ -	$ 35,733	$ 6,206	$ 35,418	$ 3,649,109	$1,520,220	$ 213,712	$ 5,460,398
Adiciones	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -
Bajas	-	(11,189)	-	-	(5,285,082	(799,916)	-	(6,096,187)
Depreciación de bajas	-	22,369	-	-	1,662,342	56,641	-	1,741,352
Cargos por depreciación	-	(32,264)	(5,612)	(7,445)	(26,369)	(339,879)	(18,942)	(430,511)
Importes en libros - Neto	$ -	($ 21,084)	($ 5,612)	$ -	($ 3,649,109)	($1,083,154)	$ -	($ 4,785,346)
Activo arrendado .								
Adiciones	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ 83,543	$ -	$ 83,543
Cargos por depreciación	-	-	-	-	-	(33,618)	-	(33,618)
Importes en libros - Neto	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ 49,925	$ -	$ 49,925
Costo o valor razonable	$ -	$ 53,802	$ 25,666	$ 60,047	$ -	$1,078,970	$ 249,678	$ 1,433,162
Depreciación acumulada	-	(39,153)	(25,072)	(32,074)	-	(591,979)	(54,908)	(708,185)
Valor en libros - Neto Al 31 de diciembre de 2023	$ -	$ 14,649	$ 594	$ 27,973	$ -	$ 486,991	$ 194,770	$ 724,977

La depreciación registrada en el estado de resultados consolidado al 31 de diciembre de 2023 y 2022 ascendieron a $ 1,177,966 y $ 514,568, respectivamente.

Bajas.

Las bajas del rubro de activo fijo se generan por la venta de los activos durante el periodo o cuando los activos cambian el uso u objetivo, en este caso, estos activos son reclasificados a rubros como activos disponibles para la venta o como propiedades de inversión.

Equipo Marítimo.

El 18 de octubre de 2019 la Compañía firmó un acuerdo de compra para la adquisición de una plataforma semi sumergible para perforación en aguas profundas y someras con la intención de otorgarla en arrendamiento a participantes de la industria petrolera en México. La Administración ha incurrido en diversos costos de traslado, impuestos, honorarios, comisiones y compra de equipos necesarios para poner el activo en condiciones de uso por $ 529,217, mismos que forman parte de su valor en libros.

Como se describe en la Nota 3e., el equipo marítimo era valuado con base en valuaciones periódicas de valuadores externos, al 31 de diciembre de 2022 el valor razonable ascendió a $ 3,649,109. El 14 de marzo de 2023, el Conciliador presentó al Juzgado Concursal la solicitud de autorización para la venta del equipo marítimo.

La transacción fue reconocida por el Juzgado Concursal mediante acuerdo del 16 de marzo del 2023. En seguimiento al proceso concursal de reestructura, la Compañía llevó a cabo la venta de la plataforma por $ 973,115 (Dls.55,000), dando de baja el costo de adquisición del equipo marítimo por $5,285,082, su depreciación acumulada por $1,662,342, cancelando el superávit por valuación de activos reconocido en los otros resultados integrales por $2,227,327, neto de ISR diferido por $668,198.

Valor razonable del equipo marítimo.

i. Jerarquía del valor razonable.

La Compañía clasificó su activo no financiero en uno de los tres niveles indicados por la norma contable. El equipo marítimo que es medido a valor razonable corresponde a la jerarquía de Nivel 2 debido a que las técnicas de valuación utilizadas se basan primordialmente en datos obtenidos en mercados internacionales.

No existieron transferencias entre los niveles para mediciones de valor razonable durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2023 y 2022.

ii. Técnicas de valuación utilizadas para determinar las mediciones de valor razonable.

Los enfoques aplicados en la valuación preparada por el valuador externo son:

a. *Enfoque de costos:* Este enfoque establece que el valor de un bien es comparable al costo de reposición o reproducción de uno nuevo igualmente deseable y con utilidad semejante a aquél que se valúa. Se debe tomar en consideración la pérdida de valor debido a deterioro físico (edad y estado de conservación), obsolescencia económica, funcional y tecnológica, para cada tipo de bien apreciado, de acuerdo con sus características.

El enfoque de costo provee un indicador de valor utilizando el principio económico de que un comprador no pagará más por un activo que el costo que representaría obtener un activo de iguales características, sea mediante compra o por construcción. Este enfoque provee un indicador de valor calculando el costo de reposición o reproducción de una embarcación, considerando el deterioro físico y otras formas pertinentes de obsolescencia.

Para el cálculo del Valor Neto de Reposición se realizó la búsqueda del costo de reproducción nuevo de plataformas de similares características, en el mercado internacional. Encontrando tres ejemplares similares en capacidades y características a la plataforma adquirida.

b. *Enfoque* de *Mercado:* Este enfoque supone que un comprador bien informado no pagará por un bien más del precio de compra de otro bien similar. Su utilización se debe justificar y se especificarán claramente los factores de homologación. Las variables para utilizar en la homologación de comparables que más inciden en el valor de un equipo son principalmente: eslora, potencia, capacidades principales, peso muerto, edad y tipo.

Este enfoque es permitido siempre y cuando se presenten alguna de las siguientes circunstancias:

- Hay transacciones observables frecuentes y/o recientes de bienes similares.
- Los bienes sustancialmente similares se comercian públicamente.
- Se dispone de información sobre transacciones de mercado, pero los bienes comparables tienen diferencias significantes con el bien sujeto, por lo cual, potencialmente, requieren ajustes subjetivos.

Otro procedimiento adecuado es el utilizar la ecuación COSTO-CAPACIDAD, siempre y cuando los comparables sean similares al bien valuado en varios aspectos como son los indicados en el párrafo anterior y el resultado de dicha fórmula es más adecuado para definir el valor del bien valuado.

APLICACIÓN DE LA FORMULA COSTO-CAPACIDAD:

$$\frac{\text{COSTO A}}{\text{COSTO B}} = \left(\frac{\text{CAPACIDAD A}}{\text{CAPACIDAD B}}\right)^{r}$$

r= exponente de correlación.

c. Mediciones de valor razonable.

En la valuación del equipo marítimo se utilizaron datos de entrada Nivel 2, ya que no se hicieron ajustes significativos a los precios obtenidos de los mercados internacionales. Los principales datos utilizados se evalúan de la siguiente manera:

- Costo de reproducción nuevo del equipo marítimo de similares características, en el mercado internacional, similares en capacidades y características.
- Precios de oferta de activos similares en venta.
- Vidas útiles de activos similares.

d. Valor en libros que se hubieran reconocido si el equipo marítimo se hubiera reconocido al costo.

Si el equipo marítimo se hubiera registrado con base al costo histórico, el monto sería $ 1,687,580.

e. Proceso de valuación de la Compañía.

El departamento de Gestión de Activos debe llevar a cabo análisis periódicos que se requieran para efectos de reportar el valor razonable del equipo marítimo en los estados financieros consolidados. Este departamento reporta directamente a Dirección de Finanzas y Administración de la Compañía y debe confirmar a cada fecha de reporte, que las condiciones establecidas en esta política contable para revaluar anualmente están vigentes.

Superávit por revaluación.

Las condiciones en los datos no observables son determinados bajo la mejor estimación realizada por la Compañía basados en los supuestos establecidos por los expertos contratados para tal efecto sobre los datos no observables, así como elementos externos e internos. La Compañía realiza análisis periódicos sobre la valuación del equipo marítimo para verificar si existen indicadores que necesiten revaluación de dichos activos.

Inmuebles como arrendatario.

La Compañía tiene operaciones de arrendamiento como arrendatario relacionadas con la renta de oficinas administrativas para el curso normal de su operación.

Los contratos celebrados entre el 31 de diciembre 2023 y 2022, y que se encontraron vigentes, poseen las siguientes características:

- No tienen opciones de ampliación o de terminación que generen una obligación o modificación en los flujos del contrato.
- No generaran obligaciones adicionales a las rentas normales.
- No contienen pasivos adicionales o rentas variables, que reconocer que afecten los flujos esperados del contrato.
- Existe cláusulas de salvaguarda del activo relacionados mantener las condiciones generales de uso del inmueble que no generan modificaciones a los flujos del contrato.
- No contienen cláusulas de restauración del bien al término del contrato.
- No existen compromisos por valores residuales ni obligaciones de hacer o no hacer.

Al 31 de diciembre 2023 y 2022, no se tienen contratos de arrendamiento en su carácter de arrendatario que comiencen en fecha futura.

Los inmuebles como arrendatario se registran en inmuebles, mobiliario y equipo por el derecho de uso y en proveedores y otras cuentas por pagar a corto y largo plazo, según corresponda, por el pago mínimo de las rentas, los movimientos en el activo son los siguientes:

	31 de diciembre de 2022	Aumento	Disminución	31 de diciembre de 2023
Activo por derecho de uso (inmuebles)	$375,714	$ 83,543	$ -	$459,257
(equipo de cómputo)	16,350	-	-	16,350
Depreciación	(256,631)	(33,618)	-	(290,249)
Activo por derecho de uso neto				
De su depreciación	$ 135,433	$ 49,925	$ -	$ 185,358

El activo por derecho de uso es una actividad de financiamiento que no requirió intercambio de flujo de efectivo.

Los movimientos de los pasivos por arrendamientos de la Compañía como arrendatarios se muestran a continuación:

	31 de diciembre de 2022	Aumento	Disminución	Intereses	Pago	Efecto por tipo de cambio	31 de diciembre de 2023
Pasivo por arrendamiento	$ 151,564	$ 83,543	$ -	$ 7,449	($ 58,038)	($ 14,046)	$ 170,473

Los vencimientos de los pasivos por arrendamiento en su carácter de arrendatario se muestran a continuación:

	31 de diciembre de 2023	2022
Menos de un año	$ 53,951	$ 83,379
Entre uno y cinco años	139,034	81,064
	192,985	164,443
(-) cargos por financiamiento	(22,512)	(12,879)
Total	$ 170,473	$ 151,564
Porción de largo plazo registrado en:		
Otras cuentas por pagar	$ 120,639	$ 73,528

Nota 10 - Propiedades de inversión:

Las propiedades de inversión incluyen una nave industrial que esta otorgada en arrendamiento, inmuebles y terrenos. El arrendamiento es por un periodo no cancelable de cinco años con renovaciones subsecuentes que se negocian con el arrendatario:

	31 de diciembre de 2023	2022
Inmuebles en arrendamiento operativo	$ 770,083	$ 770,083
Inmuebles y terrenos	252,487	301,369
Depreciación acumulada	(41,852)	(44,982)
Total	$ 980,718	$1,026,470

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, no se registraron reclasificaciones de propiedades de inversión a otras categorías del activo no circulante.

Los importes reconocidos en resultados asociados con la nave industrial son los siguientes:

	31 de diciembre de 2023	2022
Ingresos por arrendamientos operativos	$ 10,423	$ 840

Nota 11 - Activos intangibles:

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el rubro de activos intangibles estuvo integrado como sigue:

Activos no circulantes:	Software
Importe en libros inicial al 1 de enero de 2022	$ 232,920
Adiciones - Desarrollo interno	130,066
Amortización	(107,050)
Importe en libros final al 31 de diciembre de 2022	$ 255,936
Importe en libros inicial al 1 de enero de 2023	$ 255,936
Adiciones - Desarrollo interno	-
Amortización	(115,192)
Importe en libros final al 31 de diciembre de 2023	$ 140,744

La Compañía está llevando el desarrollo de un nuevo software que pudiera reemplazar el actual sistema operativo denominado UNICS. Al 31 de diciembre de 2023, la Compañía no incurrió en desarrollo de sistemas, durante 2022 se invirtieron $ 130,066, en desarrollo de software.

Nota 12 - Préstamos bancarios:

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 los préstamos bancarios están integrados como sigue:

	31 de diciembre de 2023								
Entidades	Línea de crédito	Moneda	Capital	Intereses acumulados por pagar	Comisiones y gastos	Total	Tasa de interés	Fecha de vencimiento	Garantía
Nacional Financiera	$ 3,750,000	MXN	$ 2,851,821	$ 138,178	$ -	$ 2,989,999	Variable	sep-25*	Cuenta por cobrar factoraje, crédito simple y automotriz
Nacional Financiera	-	DLS	703,079	17,894	-	720,973	Variable	nov-30*	Cuenta por cobrar factoraje, crédito simple y automotriz
Banamex	2,000,000	MXN	2,000,000	339,125	-	2,339,125	Variable	oct-22	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Bladex 2	1,936,149	DLS	1,689,350	99,393	-	1,788,743	Variable	ago-24*	Quirografaria
Proparco [1]	1,258,496	DLS	1,098,077	61,064	-	1,159,141	Variable	mar-27*	Quirografaria
Nomura	1,192,909	DLS	982,292	39,518	-	1,021,810	Variable	abr-24*	Quirografaria
Nomura 2	664,708	DLS	547,349	24,441	-	571,790	Variable	abr-24*	Quirografaria
Bancomext	2,000,000	MXN	1,050,788	133,184	-	1,183,972	Variable	sep-28*	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Bancomext	-	DLS	206,551	13,866	-	220,417	Variable	nov-30*	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Bancomext	-	DLS	43,639	2,309	-	45,948	Fija	abr-26*	Cuenta por cobrar de arrendamiento
BTG	1,128,364	DLS	587,438	844	-	588,282	Fija	ago-22	Quirografaria
Eco-Business Fund	923,207	DLS	760,208	30,199	-	790,407	Variable	jun-26*	Quirografaria
Banco Azteca	3,000,000	MXN	419,915	612	-	420,527	Variable	dic-24*	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Scotiabank WH	750,000	MXN	500,000	83,146	-	583,146	Variable	jul-22	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Scotiabank BI	500,000	MXN	500,000	24,652	-	524,652	Variable	jul-22	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Scotiabank	1,000,000	MXN	483,158	67,305	-	550,463	Variable	jul-26*	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Barclays	1,384,810	DLS	380,104	18,160	-	398,264	Variable	sep-22	Quirografario
Banamex	387,230	DLS	337,870	22,468	-	360,338	Variable	sep-22	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Blue Orchard	657,861	DLS	319,997	12,098	-	332,095	Variable	feb-24*	Quirografaria
Blue Orchard 2	225,673	DLS	173,750	9,199	-	182,949	Variable	ago-25*	Quirografaria
Blue Orchard 3	205,157	DLS	168,935	6,926	-	175,861	Variable	nov-25*	Quirografaria
Santander	1,000,000	MXN	348,818	58,117	-	406,935	Variable	sep-22	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Deustche Bank	861,659	DLS	177,382	9,031	-	186,413	Variable	sep-22	Quirografaria
Responsability	256,446	DLS	63,351	2,754	-	66,105	Variable	oct-22	Quirografaria
Responsability 2	205,157	DLS	168,935	7,580	-	176,515	Variable	dic-22	Quirografaria
Bank of China	200,000	MXN	116,667	14,651	-	131,318	Variable	may-24*	Cuenta por cobrar de arrendamiento
GM Financial	500,000	MXN	97,955	9,008	-	106,963	Fija	abr-26*	Prendaria
Keb Hana 2 [2]	50,000	MXN	50,000	2,645	-	52,645	Variable	feb-23	Quirografaria
Total			$ 16,827,429	$ 1,248,367	$ -	$ 18,075,796			

* Corresponde al último vencimiento de las disposiciones realizadas en la línea de crédito.

	31 de diciembre de 2022								
Entidades	Línea de crédito	Moneda	Capital	Intereses acumulados por pagar	Comisiones y gastos	Total	Tasa de interés	Fecha de vencimiento	Garantía
Nacional Financiera	$ 3,750,000	MXN	$ 2,851,821	$ 134,464	$ -	$ 2,986,285	Variable	sep-25*	Cuenta por cobrar factoraje, crédito simple y automotriz
Nacional Financiera		DLS.	805,793	19,884	-	825,677	Variable	nov-30*	Cuenta por cobrar factoraje, crédito simple y automotriz
Banamex	2,000,000	MXN	2,000,000	118,032	-	2,118,032	Variable	oct-22	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Bladex 2	1,936,149	DLS.	1,936,149	111,339	(11,190)	2,036,298	Variable	ago-24*	Quirografaria
Proparco [1]	1,258,496	DLS.	1,258,496	68,552	(15,968)	1,311,080	Variable	mar-27*	Quirografaria
Nomura	1,192,909	DLS.	1,125,796	44,021	-	1,169,817	Variable	abr-24*	Quirografaria
Nomura 2	664,708	DLS.	627,313	27,226	-	654,539	Variable	abr-24*	Quirografaria
Bancomext	2,000,000	MXN	1,050,788	48,635	-	1,099,423	Variable	sep-28*	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Bancomext		DLS.	236,726	5,353	-	242,079	Variable	nov-30*	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Bancomext		DLS.	50,015	933	-	50,948	Fija	abr-26*	Cuenta por cobrar de arrendamiento
BTG	1,128,364	DLS.	923,038	1,590	-	924,628	Fija	ago-22	Quirografaria
Eco-Business Fund	923,207	DLS.	871,268	33,762	-	905,030	Variable	jun-26*	Quirografaria
Banco Azteca	3,000,000	MXN	653,873	-	(9,500)	644,373	Variable	dic-24*	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Scotiabank	1,000,000	MXN	500,000	23,886	-	523,886	Variable	jul-22	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Scotiabank WH	500,000	MXN	500,000	24,784	-	524,784	Variable	jul-22	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Scotiabank BI	750,000	MXN	555,998	24,676	-	580,674	Variable	jul-26*	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Barclays	1,384,810	DLS.	435,634	20,318	-	455,952	Variable	sep-22	Quirografario
Banamex	387,230	DLS.	387,230	24,784	-	412,014	Variable	sep-22	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Blue Orchard	657,861	DLS.	366,746	13,688	(701)	379,733	Variable	feb-24*	Quirografaria
Blue Orchard 2	225,673	DLS.	199,133	10,349	(682)	208,800	Variable	ago-25*	Quirografaria
Blue Orchard 3	205,157	DLS.	193,615	7,795	(568)	200,842	Variable	nov-25*	Quirografaria
Santander	1,000,000	MXN	348,818	14,559	-	363,377	Variable	sep-22	Cuenta por cobrar de arrendamiento
Deustche Bank	861,659	DLS.	203,296	10,083	-	213,379	Variable	sep-22	Quirografaria
Responsability	256,446	DLS.	72,606	3,094	-	75,700	Variable	oct-22	Quirografaria
Responsability 2	205,157	DLS.	193,615	8,466	-	202,081	Variable	dic-22	Quirografaria
Bank of China	200,000	MXN	116,667	5,741	(466)	121,942	Variable	may-24*	Cuenta por cobrar de arrendamiento
GM Financial	500,000	MXN	97,955	333	-	98,288	Fija	abr-26*	Prendaria
Keb Hana 2 [2]	50,000	MXN	50,000	2,553	(24)	52,529	Variable	feb-23	Quirografaria
CI Banco	250,000	MXN	49,522	35	-	49,557	Variable	nov-22	Cuenta por cobrar crédito automotriz
Total			$ 18,661,911	$ 808,935	($ 39,099)	$ 19,431,747			

* Corresponde al último vencimiento de las disposiciones realizadas en la línea de crédito.

[1] Proparco.

El 25 de enero de 2022, la Compañía firmó un crédito con Société de Promotion et de Participation Pour la Coopération Économique, S.A. (Proparco) por $ 1,258,496 (Dls. 65,000). La línea fue dispuesta el 7 de febrero de 2022 y se pagará mediante amortizaciones trimestrales hasta su vencimiento en marzo de 2027.

[2] Keb Hana 2.

El 3 de febrero de 2022, la Compañía firmó un crédito con Keb Hana por $ 50,000 con intereses pagaderos mensualmente hasta su vencimiento en febrero 2023.

Las obligaciones de hacer y no hacer de estos nuevos financiamientos no afectan las condiciones pactadas previamente.

Por los periodos que concluyeron el 31 de diciembre de 2023 y 2022, los intereses cargados a gastos de los préstamos bancarios ascendieron a $ 1,112,550 y $ 2,073,973, respectivamente.

Valor razonable de los préstamos bancarios:

Para efectos de la medición del valor razonable de los Préstamos bancarios se considera lo siguiente:

- El nivel de jerarquía de valor razonable los instrumentos se consideran Nivel 2.
- Para la medición del valor razonable se utiliza la metodología estándar a través del descuento de flujos de efectivo futuros.
- Los valores de entrada utilizados para la determinación del valor razonable incluyen:
    - Tasas de interés aplicables.

- Sobretasas.
- Periodos de pago de interés.
- Curvas nominales libres de riesgo.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 la Compañía no ha generado transferencias entre niveles de la jerarquía del valor razonable.

Los pasivos financieros a valor razonable comparada con la valuación a costo amortizado:

	31 de diciembre de 2023		31 de diciembre de 2022	
	Costo amortizado	Valor razonable	Costo amortizado	Valor razonable
Préstamos bancarios	$18,075,796	$ 19,343,183	$ 19,431,747	$ 20,616,482

Conciliación pasivos por actividades de financiamiento:

Pasivos financieros	Saldo al 01/01/2023	Flujos entradas	Flujos salidas	Intereses devengados	Intereses pagados	Efecto Cambiario	Saldo al 31/12/2023
Préstamos bancarios	$19,431,747	$ -	($ 1,171,370)	$ 1,112,550	($ 195,812)	($ 1,101,319)	$ 18,075,796
	Saldo al 01/01/2022	**Flujos entradas**	**Flujos salidas**	**Intereses devengados**	**Intereses pagados**	**Efecto Cambiario**	**Saldo al 31/12/2022**
Préstamos bancarios	$23,247,817	$14,584,135	($ 18,445,151)	$ 2,073,973	($ 1,154,368)	($ 874,659)	$ 19,431,747

Principales obligaciones contractuales:

Algunos de los contratos de préstamo incluyen diferentes obligaciones contractuales que requieren cumplir con ciertas razones financieras de capitalización, apalancamiento, cuentas y documentos por cobrar vencidas, y cobertura de deuda. Como se explica en la Nota 2.a.ii, el 8 de agosto de 2022 la Compañía tomó la decisión de no hacer el pago de capital e intereses de sus pasivos financieros a partir de esa fecha y durante el periodo necesario para negociar acuerdos con sus acreedores en relación con una reestructura estratégica, de manera ordenada y consensuada lo que deriva en incumplimiento de sus obligaciones contractuales.

Nota 13 - Instrumentos de deuda y deuda senior:

	31 de diciembre de 2023	2022
Corto plazo:		
Deuda senior	$ 36,356,247	$ 40,239,01
Deuda senior (intereses acumulados)	1,743,950	1,921,975
Total de deuda senior	38,100,197	42,160,985
Instrumentos de deuda:		
Estructura privada (intereses acumulados)	70,448	92,351
Estructura privada	5,983,582	11,380,146
Total de instrumentos de deuda	6,054,030	11,472,497
Total a corto plazo	$ 44,154,227	$ 53,633,482

Largo plazo:		
Instrumentos de deuda:		
Estructura privada	$ 1,726,739	$ -
Total de instrumentos de deuda y deuda senior	$ 45,880,966	$ 53,633,482

La exposición de la Compañía a diversos riesgos asociados con los instrumentos financieros se describe en la Nota 6.

Deuda Senior

i. Bonos emitidos en mercados extranjeros:

a. El 25 de enero de 2021 la Compañía concluyó una oferta y colocación privada en la forma de pagarés preferentes en mercados extranjeros, en relación con la regla 144 A y la Regulación S de la Ley de Valores de 1933 de Estados Unidos, así como las regulaciones aplicables en los países en los que se realizó la oferta. Los costos de transacción ascendieron a $ 437,743.

- Importe emitido: Dls. 400,000. ($ 8,206,280).
- Tasa anual pactada: 9.875%.
- Exigible al vencimiento: 8 años (vencimiento en enero de 2029).
- Intereses pagaderos semestralmente durante la vigencia del Bono.
- Lugar de listado de emisión del Bono: Luxemburg Stock Exchange.
- Calificaciones otorgadas: BB- / BB / HR BBB - (Standard & Poor's, Fitch Ratings y HR Ratings).
- Garantes: Unifin Credit y Unifin Autos.

b. El 8 de agosto de 2019 la Compañía concluyó una oferta y colocación privada en la forma de pagarés preferentes en mercados extranjeros, en relación con la regla 144 A y la Regulación S de la Ley de Valores de 1933 de Estados Unidos, así como las regulaciones aplicables en los países en los que se realizó la oferta.

- Importe emitido: Dls. 200,000. ($ 3,774,540).
- Tasa anual pactada: 7.000%.
- Exigible al vencimiento: 3 años (vencimiento en agosto de 2022).
- Intereses pagaderos semestralmente durante la vigencia del Bono.
- Lugar de listado de emisión del Bono: Luxemburg Stock Exchange.
- Calificaciones otorgadas: BB / BB / HR BBB - (Standard & Poor's, Fitch Ratings y HR Ratings).
- Garantes: Unifin Credit y Unifin Autos.

El 31 de mayo de 2022, la Compañía concluyó un acuerdo con los tenedores de la deuda senior con vencimiento en agosto de 2022, para extender su vencimiento a mayo de 2024.

c. El 11 de julio de 2019 la Compañía concluyó una oferta y colocación privada en la forma de pagarés preferentes en mercados extranjeros, en relación con la regla 144 A y la Regulación S de la Ley de Valores de 1933 de Estados Unidos, así como las regulaciones aplicables en los países en los que se realizó la oferta.

- Importe emitido: Dls. 450,000 ($ 8,492,715).
- Tasa anual pactada: 8.375%.
- Exigible al vencimiento: 9 años (vencimiento en enero de 2028).

- Intereses pagaderos semestralmente durante la vigencia del Bono.
- Lugar de listado de emisión del Bono: Luxemburg Stock Exchange.
- Calificaciones otorgadas: BB / BB / HR BBB - (Standard & Poor's, Fitch Ratings y HR Ratings).
- Garantes: Unifin Credit y Unifin Autos.

d. El 8 de febrero de 2018 la Compañía concluyó una oferta y colocación privada en la forma de pagarés preferentes en mercados extranjeros, en relación con la regla 144 A y la Regulación S de la Ley de Valores de 1933 de Estados Unidos, así como las regulaciones aplicables en los países en los que se realizó la oferta.

- Importe emitido: Dls.300,000 ($ 5,661,810).
- Tasa anual pactada: 7.375%.
- Exigible al vencimiento: 8 años (vencimiento en febrero de 2026).
- Intereses pagaderos semestralmente durante la vigencia del Bono.
- Lugar de listado de emisión del Bono: Luxemburg Stock Exchange.
- Calificaciones otorgadas: BB / BB / HR BBB - (Standard & Poor's, Fitch Ratings y HR Ratings).
- Garantes: Unifin Credit y Unifin Autos.

e. El 10 de mayo de 2017 la Compañía concluyó una oferta y colocación privada en la forma de pagarés preferentes en mercados extranjeros, en relación con la regla 144 A y la Regulación S de la Ley de Valores de 1933 de Estados Unidos, así como las regulaciones aplicables en los países en los que se realizó la oferta.

- Importe emitido: Dls.450,000 ($ 8,492,715).
- Tasa anual pactada: 7.000%.
- Exigible al vencimiento: 7.8 años (con vencimiento en enero de 2025).
- Intereses pagaderos semestralmente durante la vigencia del Bono.
- Lugar de listado de emisión del Bono: Luxemburg Stock Exchange.
- Calificaciones otorgadas: BB / BB / HR BBB - (Standard & Poor's, Fitch Ratings).
- Garantes: Unifin Credit y Unifin Autos.

f. El 22 de septiembre de 2016 la Compañía concluyó una oferta y colocación privada en la forma de pagarés preferentes en mercados extranjeros, en relación con la regla 144-A y la Regulación S de la Ley de Valores de 1933 de Estados Unidos, así como las regulaciones aplicables en los países en los que se realizó la oferta.

- Importe emitido: Dls.400,000 ($ 7,549,080).
- Tasa anual pactada: 7.250%.
- Exigible al vencimiento: 7 años (con vencimiento en septiembre de 2023).
- Intereses pagaderos semestralmente durante la vigencia del Bono.
- Lugar de listado de emisión del Bono: Luxemburg Stock Exchange.
- Calificaciones otorgadas: BB / BB / HR BBB - (Standard & Poor's, Fitch Ratings).
- Garantes: Unifin Credit y Unifin Autos.

Durante el ejercicio 2023, no se realizaron redenciones de deuda senior.

Durante el ejercicio 2022, la Compañía realizó redenciones por Dls. 188,970 de notas senior de la siguiente manera:

Deuda senior	Saldo inicial USD	Monto de redención USD	Saldo al 31 de diciembre 2022
2023	$ 318,053	9,609	$ 308,444
2024	200,000	50,000	150,000
2025	391,525	23,725	367,800
2026	291,467	8,337	283,130
2028	423,241	31,167	392,074
2029	527,347	66,132	461,215
	$ 2,151,633	$188,970	$ 1,962,663

ii. Emisión de certificados bursátiles:

El 23 de febrero de 2022 la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) autorizó mediante oficio 153/2322/2022, un programa de emisión de certificados bursátiles de corto plazo a través de la BMV. De acuerdo con los suplementos de emisión, los certificados bursátiles son quirografarios, por lo que no tienen garantía especifica, siendo las características especiales de dicho programa las siguientes:

- El monto autorizado es de $ 4,000,000 o su equivalente en dólares o unidades de inversión, tomando como referencia el valor de éstas en cada fecha de emisión con carácter revolvente.
- El plazo para efectuar emisiones de certificados bursátiles al amparo del programa será de 5 años contados a partir de la fecha de autorización.
- El monto, tasa y vencimiento de cada emisión será determinados por la Compañía, sin exceder del monto autorizado y el plazo antes señalados.

El 28 de julio de 2022 la Compañía llevó a cabo la cuarta emisión al amparo del programa autorizado por la CNBV por $ 200,000 representados por 2,000,000 de certificados bursátiles con la clave de pizarra "UNIFIN 00422".

El 1 de junio de 2022 la Compañía llevó a cabo la tercera emisión al amparo del programa autorizado por la CNBV por $ 80,000 representados por 800,000 de certificados bursátiles con la clave de pizarra "UNIFIN 00322". La liquidación de la emisión se realizó el 27 de julio de 2022 conforme a las condiciones establecidas en el prospecto de emisión.

El 5 de mayo de 2022 la Compañía llevó a cabo la segunda emisión al amparo del programa autorizado por la CNBV por $ 120,000 representados por 1,200,000 de certificados bursátiles con la clave de pizarra "UNIFIN 00222". La liquidación de la emisión se realizó el 28 de julio de 2022 conforme a las condiciones establecidas en el prospecto de emisión.

El 25 de febrero de 2022 la Compañía llevó a cabo la primera emisión al amparo del programa autorizado por la CNBV por $ 3,000,000 representados por 30,000,000 de certificados bursátiles con la clave de pizarra "UNIFIN 00122".

Para los ejercicios que concluyeron el 31 de diciembre de 2023 y 2022, los intereses cargados a resultados por concepto de deuda senior ascendieron a $ 805,884 y $ 5,230,244, respectivamente.

Compromisos de la deuda senior.

La deuda senior impone ciertas condiciones a la Compañía que limitan su capacidad para incurrir en deuda adicional, crear gravámenes, pagar dividendos, realizar ciertas inversiones, reducir su capital accionario, entre otros. Esto también establece que la Compañía y subsidiarias pueden fusionar o disponer, en parte o en su totalidad, de sus activos si la operación respectiva cumple ciertos requerimientos; establece requerimientos mínimos para llevar a cabo bursatilizaciones de carteras y limitan la capacidad de la Compañía para celebrar operaciones con partes relacionadas.

Como se explica en la Nota 1, el 8 de agosto de 2022 la Compañía tomó la decisión de no hacer el pago de capital e intereses de sus pasivos financieros a partir de esa fecha y durante el periodo necesario para negociar acuerdos con sus acreedores en relación con una reestructura estratégica, de manera ordenada y consensuada lo que deriva en incumplimiento de sus obligaciones contractuales.

Instrumento de deuda

Estructuras privadas.

El 10 de junio de 2022 la Compañía, en su carácter de fideicomitente y segundo fideicomisario, celebró un Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Transferencia de Propiedad "F/3905" (Fideicomiso), con CI Banco, S. A. como fiduciario (CI Banco) y Credit Suisse, AG Cayman Islands Branch (Credit Suisse), como primer fideicomisario, a través del cual los derechos de cobranza de las cuentas por cobrar de arrendamiento (capital fideicomitido) se ceden para garantizar el pago de retiros de efectivo de la línea de crédito revolvente, el primer tramo (Grupo I) asciende a $ 5,484,590, contratada por CI Banco con Credit Suisse el 16 de junio de 2022.

El segundo tramo de la línea de crédito (Grupo II) se dispuso el 28 de julio de 2022 por $ 251,253.

El 22 de abril de 2021 la Compañía, en su carácter de fideicomitente y segundo fideicomisario, celebró un Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Transferencia de Propiedad "F/3581" (Fideicomiso), con CI Banco, S. A. como fiduciario (CI Banco) y Banco Nacional de México, S. A. (Banamex), como primer fideicomisario, a través del cual los derechos de cobranza de las cuentas por cobrar de arrendamiento (capital fideicomitido) se ceden para garantizar el pago de retiros de efectivo de la línea de crédito revolvente que asciende a $ 3,000,000, respectivamente, contratada por CI Banco con Banamex en esa misma fecha.

El 14 de marzo de 2019 la Compañía, en su carácter de fideicomitente y segundo fideicomisario, celebró un Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Transferencia de Propiedad "F/18247-6" (Fideicomiso), con Banco Nacional de México, S. A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria como fiduciario (Banamex) y Banco Santander México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México (Santander), como primer fideicomisario, a través del cual los derechos de cobranza (capital fideicomitido) se ceden para garantizar el pago de retiros de efectivo de la línea de crédito revolvente que asciende a $ 2,500,000, respectivamente, contratada por Banamex con Santander en esa misma fecha.

El 10 de junio de 2021 el plazo inicial sobre la línea de crédito revolvente que ascendía a $ 2,500,000, se amplió y el spread de la tasa aumentó en 60 pbs. Las condiciones actuales, son las siguientes:

- Importe emitido: $ 2,500,000.
- Tasa anual pactada: TIIE + 280bps.
- Periodo de revolvencia: 2 años.
- Periodo de amortización: comienza después de dos años y finaliza el 30 de junio de 2027.
- Intereses pagaderos mensualmente durante la vigencia.

El 30 de noviembre de 2012 la Compañía, en su carácter de fideicomitente y segundo fideicomisario, celebró un Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Transferencia de Propiedad "F/1355" (Fideicomiso), con Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero como fiduciario, (Invex) y Scotiabank Inverlat, S. A. , Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat (Scotiabank), como primer fideicomisario, a través del cual los derechos de cobro (capital fideicomitido) se ceden para garantizar el pago de retiros de efectivo de la línea de crédito revolvente que asciende a $ 2,250,000 (importe de la línea de crédito al 31 de diciembre de 2019) contratada por Invex con Scotiabank en la misma fecha.

El 26 de julio de 2019 las condiciones iniciales sobre la línea de crédito revolvente que ascendía a $ 2,250,000, fueron modificadas, realizando un incremento en la línea por $ 250,000 adicionales, quedando un importe de $ 2,500,000 al 31 de diciembre de 2020. Asimismo, como parte de las modificaciones el plazo se amplió y el spread de la tasa bajo en 20 pbs. Las condiciones actuales, son las siguientes:

- Importe emitido: $ 2,500,000.
- Tasa anual pactada: TIIE + 200bps.
- Periodo de revolvencia: 2 años.
- Periodo de amortización: comienza después de dos años y finaliza el 14 de julio de 2025.
- Intereses pagaderos mensualmente durante la vigencia.

El 19 de julio de 2021 las condiciones iniciales sobre la línea de crédito revolvente que ascendía a $ 2,500,000, fueron modificadas, realizando un incremento en la línea por $ 500,000 adicionales, quedando un importe de $ 3,000,000 al 31 de diciembre de 2021. Asimismo, como parte de las modificaciones el plazo se amplió y el spread de la tasa bajo en 20 pbs. Las condiciones actuales, son las siguientes:

- Importe emitido: $ 3,000,000.
- Tasa anual pactada: TIIE + 200bps.
- Periodo de revolvencia: 2 años.
- Periodo de amortización: comienza después de dos años y finaliza el 21 de junio de 2027.
- Intereses pagaderos mensualmente durante la vigencia.

Durante el ejercicio 2023 la Compañía realizó las siguientes amortizaciones de las estructuras:

Identificador	No. de fideicomiso	Amortización
Privada Credit Suisse I	F/3905	1,091,411
Privada Credit Suisse II	F/3905	92,184
Privada Banamex	F/3581	774,007
Privada Santander	F/182476	1,076,747
Privada Scotiabank	F/1355	859,709
		$ 3,894,058

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 las estructuras privadas están integradas como sigue:

	31 de diciembre de 2023	2022	Moneda	Vencimiento	Tasa	Tipo
Invex / Scotiabank	$ 1,376,188	$ 2,187,649	MXN	21/jun/27	TIIE + 2.00	Cobranza
Banamex / Santander	621,094	1,684,609	MXN	30/jun/27	TIIE + 2.80	Cobranza
CI Banco / Banamex	1,615,118	2,361,678	MXN	22/abr/29	TIIE + 3.50	Cobranza
CI Banco / Credit Suisse G1	3,590,562	4,906,666	MXN	20/jun/24	Variable+ 5.50	Cobranza
CI Banco / Credit Susise G2	147,360	239,544	MXN	20/jun/24	Variable+ 6.50	Cobranza
Subtotal	7,710,322	11,380,146				
Intereses devengados	70,447	92,351				
	$ 7,780,769	$ 11,472,497				

Para los ejercicios que concluyeron el 31 de diciembre de 2023 y 2022, los intereses cargados a resultados por concepto de instrumentos de deuda ascendieron a $ 1,774,712 y $ 1,490,409, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, las cesiones de los derechos de cobranza ascienden a $ 13,342,868 y $ 13,453,489, respectivamente.

La Compañía ha celebrado con Invex, Banamex y CI Banco contratos de administración, comisión mercantil y depósito, para llevar a cabo la administración de los derechos de cobro.

Compromisos de los instrumentos de deuda:

Los instrumentos de deuda contiene acuerdos que limitan la capacidad de la Compañía y la de las subsidiarias para hacer ciertos pagos de dividendos, redimir capital social y hacer ciertas inversiones, transferir y vender activos, participar en bursatilización de arrendamiento y transacciones de cuentas por cobrar por menos del valor de mercado, firmar contratos que limitarían la capacidad de las subsidiarias para pagar dividendos o hacer distribuciones, crear gravámenes, llevar a cabo una consolidación, fusión o la venta de activos y llevar a cabo transacciones con afiliadas, cada una de las cuales está sujeta a ciertas condiciones y/o exclusiones.

Como se explica en la Nota 2.a.ii, el 8 de agosto de 2022 la Compañía tomó la decisión de no hacer el pago de capital e intereses de sus pasivos financieros a partir de esa fecha y durante el periodo necesario para negociar acuerdos con sus acreedores en relación con una reestructura estratégica, de manera ordenada y consensuada lo que deriva en incumplimiento de sus obligaciones contractuales.

Valor razonable de los instrumentos de deuda y deuda senior:

Para efectos de la medición del valor razonable de los Instrumentos de deuda y Deuda senior se considera lo siguiente:

- El nivel de jerarquía de valor razonable se consideran Nivel 2.

- Para la medición del valor razonable se utiliza la información pública disponible a través de proveedores de información financiera tales como Bloomberg y/o Valmer (BMV). En caso de no encontrar información en estas fuentes, se utiliza la metodología estándar a través del descuento de flujos de efectivo futuros.

- Los valores de entrada utilizados para la determinación del valor razonable incluyen:

  - Tasas de interés aplicables.
  - Sobretasas.
  - Periodos de pago de interés.
  - Curvas nominales libres de riesgo.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 la Compañía no ha generado transferencias entre niveles de la jerarquía del valor razonable.

Las técnicas de valuación utilizadas para la medición del valor razonable de los instrumentos financieros incluyen:

- El uso de precios de mercado cotizados o cotizaciones de agentes para instrumentos similares.
- Análisis de flujos de efectivo descontados.

Los pasivos financieros a valor razonable comparada con la valuación a costo amortizado:

	31 de diciembre de 2023		31 de diciembre de 2022	
	Costo amortizado	Valor razonable	Costo amortizado	Valor razonable
Instrumentos de deuda	$ 7,780,769	$ 9,370,835	$ 11,472,497	$ 13,853,011
Deuda senior	38,100,197	45,739,937	42,160,985	52,553,903

Conciliación pasivos por actividades de financiamiento:

	Saldo al 01/01/2023	Flujos entradas	Flujos salidas	Intereses devengados	Intereses pagados	Efecto Cambiario	Saldo al 31/12/2023
Instrumentos de deuda	$11,472,497	$ -	($ 3,894,058)	$ 1,774,712	($ 1,572,382)	$ -	$ 7,780,769
Deuda Senior	42,160,985	-	-	805,884	-	(4,866,672)	38,100,197

	Saldo al 01/01/2022	Flujos entradas	Flujos salidas	Intereses devengados	Intereses pagados	Efecto Cambiario	Saldo al 31/12/2022
Instrumentos de deuda	$8,436,753	$ 6,099,843	($ 2,995,464)	$ 1,490,409	($ 1,559,044)	$ -	$ 11,472,497
Deuda senior	44,537,988	3,400,000	(4,067,8398)	5,230,244	(3,369,428)	(3,569,980)	42,160,985

Nota 14 - Proveedores y otras cuentas por pagar:

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 las otras cuentas por pagar están integradas como sigue:

	31 de diciembre de 2023	2022
Proveedores	$ 451,405	$ 471,825
Provisiones	103,851	259,993
Depósitos en garantía	616,754	603,076
Impuestos y contribuciones por pagar	100,533	230,546
Pasivo por arrendamiento	49,834	78,037
Otras cuentas por pagar	-	127,761
Total a corto plazo	1,322,377	1,771,238
Beneficios a empleados	50,376	51,897
Pasivo por arrendamiento	120,639	73,528
Otras cuentas por pagar	21,102	-
Total a largo plazo	192,117	125,425
Total de proveedores y otras cuentas por pagar	$ 1,514,494	$1,896,663

Nota 15 - Capital contable:

i. Capital contable.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el capital contable estuvo integrado como sigue:

	Número de acciones 31 de diciembre de		Importe 31 de diciembre de	
	2023	2022	2023	2022
Capital fijo Serie "A"	$ 320,000	$ 320,000	$ 1,000	$ 1,000
Capital variable Serie "A" *	484,980,000	484,980,000	1,082,892	1,082,892
Total	$ 485,300,00	485,300,000	$ 1,083,892	$ 1,083,892

* Incluyen los gastos por emisión, colocación y registro de acciones de $ 144,258.

a. El capital social mínimo fijo y la parte variable del capital social de la Sociedad estarán representados por acciones de la Serie "A".

b. El capital social está integrado por acciones comunes nominativas con un valor nominal de $ 3.125 por acción. Todas las acciones están totalmente suscritas y pagadas.

c. El capital de la Compañía es variable y estará representado por acciones ordinarias registradas de la Serie "A", sin valor nominal. La parte variable del capital accionario es ilimitada. Todas las acciones ordinarias otorgan a sus tenedores derechos igualitarios y conllevarán obligaciones igualitarias.

d. Los accionistas titulares de las acciones representativas de la parte variable del capital social no tendrán derecho de retiro en términos del artículo 50 (cincuenta) de la Ley del Mercado de Valores.

Durante los ejercicios 2023 y 2022, los accionistas no decretaron dividendos a sus tenedores de acciones.

En Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 29 de enero de 2024, los Accionistas autorizaron un fondo para la recompra de acciones propias de la Compañía. El fondo opera según lo establece la Ley de Valores y hasta los límites aprobados por el Consejo de Administración.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, se recompraron $ 35,542,047 y $ 34,872,047 acciones, respectivamente, el costo asociado a estas recompras fue de $ 1,409,117 y $ 1,441,451, respectivamente, estos montos se reconocen en la partida Acciones en tesorería del capital contable.

ii. Bono perpetuo.

El 24 de enero de 2018 la Compañía concluyó una oferta y colocación privada en la forma de pagarés subordinados a perpetuidad en los Estados Unidos y en otros mercados extranjeros, en relación con la regla 144-A y la Regulación "S" de la Ley de Valores de 1993 de Estados Unidos, así como las regulaciones aplicables en los países en los que se realizó la oferta. Los recursos netos obtenidos fueron de $ 4,531,330. Las principales características de los pagarés internacionales emitidos son las siguientes:

- Importe emitido: Dls. 250,000 ($ 4,699,500).
- Tasa anual convenida: 8.875%.
- Exigible al vencimiento: Perpetuo.
- Intereses pagaderos semestralmente durante la validez del bono (sujeto al criterio de la Compañía).
- Lugar de colocación de la emisión de bonos: Luxemburg Stock Exchange.
- Calificaciones otorgadas: B / B + (Standard & Poor's y Fitch Ratings).

Durante el ejercicio 2023, no se decretaron dividendos a los tenedores del bono perpetuo. En 2022 el monto decretado y pagado fue $ 480,044.

iii. Utilidades acumuladas.

Los dividendos están libres del impuesto sobre la renta si provienen de la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN). Los dividendos que excedan de la CUFIN y de la CUFIN reinvertida causarán un impuesto equivalente al 42.86% con base en la ley vigente al 31 de diciembre 2022. El impuesto causado será a cargo de la Compañía y podrá acreditarse contra el ISR del ejercicio o el de los dos ejercicios inmediatos siguientes. Los dividendos pagados que provengan de utilidades previamente gravadas no estarán sujetos a ninguna retención o pago adicional de impuestos.

Durante los ejercicios 2023 y 2022 la Asamblea General de Accionistas aprobaron no incrementar la reserva legal de la compañía, ya que la reserva acumulada es mayor al 20% del capital social de la compañía.

En Asamblea General Ordinaria celebrada el 29 de enero de 2024 los accionistas autorizaron un fondo para recompra de acciones propias. El fondo opera conforme lo establecido en la Ley del Mercado de Valores y con los limites aprobados por el Consejo de Administración. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 se han recomprado $ 35,542,047 y $ 35,542,047 acciones, respectivamente, con un costo acumulado de $ 1,409,117 y $ 1,409,117, respectivamente, que se presentan en el Capital contable en el rubro de acciones en tesorería.

iv. Utilidad por acción básica y diluida.

	31 de diciembre de 2023	2022
(Pérdida) neta atribuible a:		
(Pérdida) correspondiente a participación:		
Sujeta a cálculo	($ 4,036,578)	($ 6,464,805)
(Pérdida) por acción básica y diluida (pesos)	(8.98)	(15.21)
Promedio ponderado de acciones utilizadas como denominador	449,757,953	425,013,940

Nota 16 - Impuesto sobre la renta causado y diferido:

El resultado fiscal difiere del contable, principalmente por aquellas partidas que en el tiempo se acumulan y deducen de manera diferente para fines contables y fiscales, por el reconocimiento de los efectos de la inflación para efectos fiscales, así como de aquellas partidas que solo afectan el resultado contable o el fiscal.

La Ley del Impuesto sobre la Renta establece que la tasa del ISR aplicable en 2014 y ejercicios posteriores es de 30% de la utilidad gravable.

En 2023 y 2022 la Compañía registró gastos por ISR de ($ 1,427,530) y ($ 2,483,504) , respectivamente

El gasto del ISR se analiza a continuación:

	31 de diciembre de 2023	2022
ISR causado	$ 3,923	$ 20,966
ISR diferido	(1,431,453)	(2,504,470)
Total	($1,427,530)	($2,483,504)

En 2023, la Compañía dio de baja el impuesto diferido reconocido en los otros resultados integrales por concepto de superávit en revaluación de activos medidos a valor razonable, debido a que la Compañía dispuso de dichos activos en mayo de 2023, como se explica en la Nota 9. El saldo del impuesto diferido reconocido en los resultados integrales al 31 de diciembre de 2022, ascendía a $ 668,323.

El ISR causado del ejercicio 2023 considera la amortización de pérdidas fiscales de ejercicios anteriores.

Las principales diferencias temporales sobre las que se reconoció el ISR diferido se analizan a continuación:

	31 de diciembre de 2023	2022
Cuentas por cobrar de arrendamientos	$6,853,009	$5,187,064
Inmuebles, mobiliario y equipo	(4,465)	4,840
Pérdidas fiscales	590,591	790,394
Provisiones del pasivo	36,529	32,675
	7,475,664	6,014,973

Partidas reconocidas en los otros resultados integrales:		
Superávit por revaluación de activos fijos medidos a valor razonable	-	(668,323)
Activos por impuestos sobre la renta diferidos	$7,475,664	$5,346,650

La conciliación de la tasa efectiva del ISR se muestra a continuación:

	31 de diciembre de 2023	2022
(Perdida) antes del ISR	(5,464,108)	($8,948,309)
Tasa del ISR por pagar	30%	30%
ISR a la tasa prevista por ley	(1,639,232)	(2,684,493)
Más (menos) el efecto de las siguientes partidas permanentes en:		
Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto	202,636	(244,103)
Ajuste anual por inflación	514,568	1,198,280
Pérdidas fiscales	(590,591)	(790,394)
Gastos no deducibles	81,166	16,240
ISR reconocido en resultados	($1,431,453)	($2,504,470)

En la tabla siguiente se muestra la conciliación del ISR diferido:

	Activo (pasivo) diferido 31 de diciembre de 2023	Incrementos: Utilidad neta	Incrementos: Otros resultados integrales	Disminuciones: Utilidad neta	Disminuciones: Otros resultados integrales	Activo (pasivo) diferido 31 de diciembre de 2022	Incrementos: Utilidad neta	Incrementos: Otros resultados integrales	Disminuciones: Utilidad neta	Disminuciones: Otros resultados integrales	Activo (pasivo) diferido 1 de enero de 2022
Cuentas por cobrar de arrendamientos	$22,140,276	$ 4,850,500	$ -	$ -	$ -	$ 17,289,776	$8,717,888	$ -	$ -	$ -	$ 8,571,888
Inmuebles, mobiliario y equipo	35,040	18,908	-	-	-	16,132	-	-	(73,541)	-	89,673
Otros activos circulantes y no circulantes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IFD de cobertura	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Superávit por revalúación de activos	-	-	-	-	2,227,304	(2,227,304)	-	-	-	1,038,709	(3,266,013)
Provisión de pasivos	108,917	-	-	-	-	108,917	-	-	(1,047,499)	-	1,156,416
	22,284,233	4,869,408	-	-	2,227,304	15,187,521	8,717,888	-	(1,121,040)	1,038,709	6,551,964
Tasa de ISR aplicable	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
	6,685,270	1,460,822	-	-	668,191	4,556,256	2,615,366	-	(336,312)	311,613	1,965,589
Pérdidas fiscales	790,394	-	-	-	-	790,394	327,147	-	-	-	463,247
ISR diferido activo	$ 7,475,664	$ 1,460,822	-	$ -	$668,191	$ 5,346,650	$2,942,513	$ -	($ 336,312)	$ 311,613	$ 2,428,836

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el saldo de las pérdidas fiscales por amortizar fue $ 1,968,638 y $ 2,634,646, respectivamente, que representan beneficios económicos futuros por la cantidad de $ 590,591 y $ 790,394. Durante 2023, el aumento de las pérdidas fiscales se debió a las terminaciones anticipadas de IFD de cobertura.

Nota 17 - Información financiera por segmentos:

Los segmentos reportables determinados por la Dirección General se describen a continuación:

Arrendamiento: como se menciona en la Nota 1, la actividad preponderante de la Compañía es otorgar arrendamientos para vehículos automotrices, (incluyendo automóviles, camiones, helicópteros, aviones y embarcaciones) maquinaria, equipo y otros activos de diversas industrias en el sector de mediana empresa.

Factoraje Financiero: la Compañía, a través de su negocio de factoraje financiero, proporciona a sus clientes soluciones financieras y de liquidez, adquiriendo o descontando cuentas por cobrar de sus clientes o, en su caso, de los proveedores de sus clientes.

Otros Créditos: incluyen el otorgamiento de crédito automotriz para la adquisición de vehículos nuevos o usados para personas físicas y morales y otros créditos para el financiamiento de capital de trabajo, adquisición de otros bienes de capital, inversión en proyectos de infraestructura y los créditos generados por el plan de apoyo.

La actividad preponderante de la Compañía es otorgar arrendamientos para vehículos automotrices, maquinaria y equipo, entre otros; además genera como actividades complementarias la operación de factoraje, operaciones de crédito automotriz y crédito simple.

Con base en lo anterior, la Compañía identifica como segmentos operativos representativos para incluir en sus estados financieros, el segmento de arrendamiento, factoraje y Otros préstamos para proporcionar un análisis de sus activos, pasivos y resultados.

El principal indicador que la Compañía utiliza para la toma de decisiones es el Margen Financiero Bruto de cada uno de sus segmentos.

A continuación se encuentran los activos y pasivos principales por segmento de la Compañía:

	31 de diciembre de 2023			
	Arrendamiento	Factoraje	Otros créditos	Total
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	$ 1,222,191	$ 8,652	$ 657,349	$ 1,888,192
Cuentas y documentos por cobrar - Neto	34,599,251	1,506	18,235,924	52,836,681
Instrumentos financieros derivados	92,405	-	-	92,405
Activos no circulantes mantenidos para la venta	1,516,907	10,738	815,859	2,343,504
Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto	469,264	3,322	252,391	724,977
Propiedades de inversión	980,718	-	-	980,718
Activos intangibles	91,101	645	48,998	140,744
Impuestos diferidos	4,838,860	34,253	2,602,551	7,475,664
Otros activos	891,268	6,309	479,363	1,376,940
	$ 44,701,965	$ 65,425	$ 23,092,435	$ 67,859,825

	31 de diciembre de 2023			
	Arrendamiento	Factoraje	Otros créditos	Total
Pasivo				
Préstamos bancarios	$ 11,700,130	$ 82,822	$ 6,292,844	$ 18,075,796
Instrumentos de deuda	5,036,349	35,651	2,708,769	7,780,769
Deuda senior	24,661,557	174,572	13,264,068	38,100,197
Proveedores y otras cuentas por pagar	980,304	6,939	527,251	1,514,494
	$ 42,378,340	$ 299,984	$ 22,792,932	$ 65,471,256

	31 de diciembre de 2022			
	Arrendamiento	Factoraje	Otros créditos	Total
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	$ 943,031	$ 11,131	$ 549,011	$ 1,503,173
Cuentas y documentos por cobrar - Neto	40,358,893	363,830	23,861,657	64,584,380
Instrumentos financieros derivados	177,114	-	-	177,114
Activos no circulantes mantenidos para la venta	1,747,642	20,627	1,017,437	2,785,706
Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto	4,839,848	12,330	608,220	5,460,398
Propiedades de inversión	1,026,470	-	-	1,026,470
Activos intangibles	160,564	1,895	93,477	255,936
Impuestos diferidos	3,354,277	39,589	1,952,784	5,346,650
Otros activos	1,186,371	14,002	690,677	1,891,050
	$ 53,794,210	$ 463,404	$ 28,773,263	$ 83,030,877

	31 de diciembre de 2022			
	Arrendamiento	Factoraje	Otros créditos	Total
Pasivo				
Préstamos bancarios	$ 12,190,711	$ 143,883	$ 7,097,153	$ 19,431,747
Instrumentos de deuda	7,197,391	84,949	4,190,157	11,472,497
Deuda senior	26,450,136	312,183	15,398,666	42,160,985
Proveedores y otras cuentas por pagar	1,189,891	14,044	692,728	1,896,663
	$ 47,028,129	$ 555,059	$ 27,378,704	$ 74,961,892

Dado que la Administración considera que la información usual para las partes interesadas es el margen bruto, al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la información respectiva es la siguiente:

	Ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023			
	Arrendamiento	Factoraje	Otros créditos	Total
Ingresos financieros	$ 4,046,130	$ 27,503	$ 2,034,895	$ 6,108,528
Gastos financieros	(2,390,505)	(16,922)	(1,285,719)	(3,693,146)
Estimación de deterioro de cuentas y documentos por cobrar	(5,407,869)	(132,270)	(1,697,207)	(7,237,346)
	($ 3,752,244)	($ 121,689)	($ 948,031)	($ 4,821,964)

	Ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2022			
	Arrendamiento	Factoraje	Otros créditos	Total
Ingresos financieros	$ 7,328,356	$ 134,929	$ 3,109,157	$ 10,572,442
Gastos financieros	(5,517,401)	(65,120)	(3,212,105)	(8,794,626)
Gastos por intermediación	(2,041,214)	(24,092)	(1,188,348)	(3,253,654)
Estimación de deterioro de cuentas y documentos por cobrar	(2,710,975)	(63,620)	(1,014,632)	(3,789,227)
	($ 2,941,234)	($ 17,903)	($ 2,305,928)	($ 5,265,065)

Nota 18 - Operaciones con partes relacionadas:

Los saldos principales con las partes relacionadas al 31 de diciembre de 2023 y 2022 se integran como sigue:

	31 de diciembre de	
	2023	2022
Cuentas por cobrar de arrendamiento		
Partes relacionadas:		
Blue Phnx, S.A.P.I. de C.V.	$ 200,537	$ 237,704
Aralpa Capital, S.A. de C.V.	648	957
	201,185	238,661
Préstamos comerciales por cobrar		
Partes relacionadas:		
Aralpa Capital, S.A. de C.V.	$1,437,532	$1,285,404
Administradora Brios, S.A. de C.V.	728,331	640,712
Aralpa Holdings España, S.L.U.	729,082	632,156
Blue Commander, S.A.P.I. de C.V.	263,488	301,981
Twinkling Assets Limited	-	193,615
Promotora Chapel, S.A.P.I. de C.V.	240,908	188,361
LB&B Capital, S.A. de C.V.	168,868	156,759
Promexcap Spain, S.L.	76,460	66,881
Soporte Impulsa, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.N.R. (1)	16,168	17,219
	3,660,837	3,483,088

Otras cuentas por cobrar		
Partes relacionadas:		
Unidoc JV, S.A. de C.V. (2)	233,136	233,136
Blue Phnx, S.A.P.I. de C.V.	42,728	48,970
Funcionarios y Empleados	88,111	78,741
	363,975	360,847
Estimación de deterioro de cuentas por cobrar	(43,982)	(35,519)
Préstamos comerciales - Neto	$4,182,015	$4,047,077

La compañía ha otorgado contratos de arrendamiento a sus partes relacionadas. Al 31 de diciembre de 2023, el contrato vigente más relevante se otorgó a Blue Phnx, S.A.P.I. de C.V., correspondiente al arrendamiento de una embarcación, el plazo del contrato es de 60 meses.

La Compañía ha otorgado préstamos comerciales a sus afiliadas para financiar sus operaciones continuas. Los saldos insolutos se reconocen en el rubro del estado financiero denominado cuentas y documentos por cobrar. Los préstamos comerciales y líneas de crédito tienen plazos de hasta 60 meses.

(1) Corresponde a los fideicomisos irrevocables de garantía, administración y fuente de pago No. F0008 y No. F00010.
(2) Corresponde a la venta de activos fijos productivos efectuada a la Compañía Asociada.

Las operaciones durante los periodos que concluyeron el 31 de diciembre de 2023 y 2022, fueron las siguientes:

	31 de diciembre de 2023	2022
Ingresos por intereses		
Partes relacionadas:		
Aralpa Capital, S.A. de C.V. [1]	$ 112,230	$ 96,124
Blue Phnx, S.A.P.I. de C.V. [1]	41,743	91,243
Administradora Bríos, S. A. de C. V. [1]	76,297	74,943
Promotora Chapel, S.A.P.I de C.V. [1]	26,031	47,452
Aralpa Holdings España, S.L.U [1]	38,773	39,865
Blue Commander, S.A.P.I. de C.V. [1]	-	37,932
Aralpa Servicios Administrativos, S.A. de C.V. [1]	79	33,178
Twinkling Assets Limited [1]	10,305	25,045
LB&B Capital, S.A. de C.V. [1]	8,950	9,208
Promexcap Spain, S.L. [1]	4,764	4,884
Eficiencia Urbana, S.A. de C.V. [1]	1,591	-
Controladora RLMV, S.A. de C.V. [1]	334	-
Funcionarios y Empleados [1]	9,620	1,259
	330,717	461,133
Egresos		
Parte relacionada:		
Administradora Bríos, S. A. de C. V. [2]	$ 2,750	$ 2,845
Donaciones [3]	-	18,344
Total de gastos	$ 2,750	$ 21,189

1. La Compañía ha otorgado contratos de crédito automotriz y crédito simple cobrando ingreso por intereses.

2. La Compañía tiene contratos de servicios administrativos con Administradora Bríos, S. A. de C. V., que presta servicios de asesoría.

3. La Compañía ha otorgado a una organización no lucrativa varias donaciones para Fundación Unifin, A.C.

Compensación de los consejeros y ejecutivos relevantes.

En 2023 y 2022 el importe total pagado a los consejeros y ejecutivos clave de la Compañía ascendió a $ 275,634 y $ 219,238, respectivamente, lo que incluye prestaciones fijas, variables en términos de la ley aplicable.

El Consejo de Administración aprueba, con base en la opinión favorable del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias la remuneración completa del Director General y otros consejeros relevantes. De la misma forma, ese Comité emite su opinión sobre la remuneración completa de los otros consejeros relevantes.

La Asamblea General de Accionistas Ordinaria determina los emolumentos por pagar a los consejeros por los servicios prestados a la Compañía en ese carácter. En la Asamblea General Ordinaria que se llevó a a cabo el 17 de abril de 2023, se aprobó pagar a cada uno de los consejeros independientes del Consejo de Administración y al Secretario del Consejo no miembro, la cantidad de $100 por cada una de las sesiones del Consejo a las que asistan, así como la cantidad de $125 al Presidente del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias y el importe de $60 a los miembros de ese Comité, por cada una de las sesiones del Comité a las que asistan.

Nota 19 - Eventos subsecuentes y nuevos pronunciamientos:

Salida del concurso mercantil.

El 12 de enero de 2024, el Juzgado concursal certificó que el Conciliador presentó una nueva propuesta del Convenio Concursal, suscrito por diversos acreedores reconocidos dentro del procedimiento concursal. Por lo tanto, dicho Convenio Concursal fue puesto a la vista de los acreedores reconocidos, para que, dentro de un plazo de cinco días, presentaran las objeciones que consideraran pertinentes respecto de la autenticidad de la expresión de su consentimiento o en su caso, ejercieran su derecho de veto.

El 26 de enero de 2024, el Juzgado Concursal publicó la Sentencia, mediante la cual, se aprobó el convenio concursal (Sentencia de Aprobación). En consecuencia, concluyó el procedimiento de concurso mercantil. En el caso de la Sentencia de Aprobación de Unifin Credit y Unifin Autos, no hubo impugnación alguna por lo que se encuentra firme. En el caso de Unifin Financiera, diversos acreedores impugnaron la misma. A la fecha, la Compañía dio respuesta a las impugnaciones a la Sentencia de Aprobación y se encuentran en trámite para ser radicadas en algún Tribunal Colegiado de Apelación.

A continuación, se describen los términos del Convenio Concursal aplicables a los pasivos financieros:

Conforme a la cláusula 10 del Convenio Concursal, las estructuras privadas mantendrán en vigor en sus propios términos, por lo que continuarán su operación y cumpliendo con sus fines conforme a los términos previstos en los contratos de fideicomiso correspondientes, se liquidarán por medio de la cobranza de la cartera asignada como colateral.

Conforme a la cláusula 11 del Convenio Concursal, los préstamos bancarios obtenidos de BTG, Banco Azteca y Scotiabank BI mantendrán en vigor en sus propios términos, por lo que continuarán su operación y

cumpliendo con sus fines conforme a los términos previstos en los contratos de fideicomiso correspondientes, se liquidarán por medio de la cobranza de la cartera asignada como colateral.

Conforme a la cláusula 12 del Convenio Concursal, los préstamos bancarios clasificados como Créditos con Garantía Real obtenidos de Bank of China, GM Financial, Scotiabank, Santander y Banamex se mantendrán en vigor, por lo que continuarán causando intereses conforme a lo pactado en los contratos y convenios respectivos hasta por el valor de los bienes que los garantizan.

A la salida del Concurso se pagará una reserva equivalente al 25% de todas aquellas cantidades efectivamente cobradas provenientes de los activos que constituyen las garantías reales respectivas, respecto de los Créditos con Garantía Real a cuenta y en favor de los Acreedores Reconocidos de los Créditos con Garantía Real.

Los activos conformados por cuentas por cobrar en favor de la Emisora o sus subsidiarias a cargo de sus acreditados que garantizan los Créditos con Garantía Real, serán transferidos a un fideicomiso maestro de administración y fuente de pago ("Fideicomiso de Créditos Garantizados"), que servirá como vehículo especial para supervisar, controlar, monetizar y pagar oportunamente, individualmente, a los respectivos acreedores, que sean beneficiarios (individualmente, según corresponda en cada crédito).

Una vez transmitidos los activos que garantizan los Créditos con Garantía Real al Fideicomiso de Créditos Garantizados: (i) se cancelarán las garantías existentes sobre todos aquellos activos que los garantizan; y (ii) se constituirá prenda sin transmisión de posesión, en primer lugar y grado de prelación, en favor del Fideicomiso de Créditos Garantizados, para garantizar las obligaciones de pago de los deudores de los derechos de cobro transferidos al Fideicomiso de Créditos Garantizados, así como los activos subyacentes de los portafolios conformados por cuentas por cobrar en favor de las Comerciantes a cargo de sus clientes que actualmente garantizan los Créditos con Garantía Real respectivos.

Adicional a lo anterior, podrán recibir hasta el 60% pari passu y a pro-rata del valor residual o saldo restante de las cuentas por cobrar en favor de la Emisora o sus subsidiarias a cargo de sus acreditados que garantizan los Créditos con Garantía Real una vez que hayan sido pagados dichos créditos de conformidad con lo establecido en las cláusulas 10, 11 y 12 del Convenio Concursal y serán aportados a un Fideicomiso de administración y fuente de pago ("Fideicomiso de Valores Residuales").

Conforme a la cláusula 13 del Convenio Concursal, los préstamos bancarios obtenidos de la Banca de Desarrollo; Bancomext y Nacional Financiera serán liquidados como sigue:

El monto remanente a favor de Bancomext estipulado en la Sentencia de Reconocimiento neto de $222.0 será refinanciado a un plazo de 10 años y se pagará mediante 120 amortizaciones mensuales crecientes y consecutivas a una tasa del 6.0% anual.

Del primer al cuarto año de vigencia se deberá liquidar el 5% anual con la finalidad de alcanzar, en dicho periodo de 4 años, el 20% del monto remanente;

Del quinto al sexto año de vigencia se deberá de liquidar el 10% anual con la finalidad de alcanzar, en dicho periodo de 2 años adicionales, el 20% adicional del monto remanente; y

Del séptimo y hasta el décimo año de vigencia, se deberá de liquidar el 15% anual, con la finalidad de alcanzar, en dicho periodo de 4 años adicionales, el 60% adicional del monto remanente adeudado a Bancomext.

El monto remanente a favor de Nacional Financiera estipulado en la Sentencia de Reconocimiento será refinanciado a un plazo de 15 años y se pagará mediante amortizaciones mensuales crecientes y consecutivas a una tasa del 6.0% anual.

Del primer al quinto año de vigencia se deberá liquidar el 1% anual con la finalidad de alcanzar, en dicho periodo de 5 años, el 5% del monto remanente;

Del sexto al séptimo año de vigencia se deberá de liquidar el 4% anual con la finalidad de alcanzar, en dicho periodo de 2 años adicionales, el 8% adicional del monto remanente;

Del octavo al noveno año de vigencia se deberá de liquidar el 5% anual con la finalidad de alcanzar, en dicho periodo de 2 años adicionales, el 10% adicional del monto remanente;

El décimo año de vigencia se deberá de liquidar el 7% anual respecto del monto remanente;

Del año décimo primero al año décimo tercero de vigencia, se deberá de liquidar el 10% anual respecto del monto reconocido y adeudado, con la finalidad de alcanzar, en dicho periodo adicional de 3 años, el 30% adicional del monto adeudado; y

Del año décimo cuarto al décimo quinto de vigencia, se deberá de liquidar el 20% anual respecto del monto reconocido y adeudado, con la finalidad de alcanzar, en dicho periodo adicional de 2 años, el 40% adicional del monto adeudado a Nacional Financiera según dicho monto fue reconocido en la Sentencia de Reconocimiento de adeudos.

Conforme a la cláusula 14 del Convenio Concursal, los CEBURES emitidos en la BMV identificados con las claves de pizarra "UNIFIN 00122" y "UNIFIN 00422" se pagará a elección de los tenedores:

a. en los términos de los créditos comunes según se define en la cláusula 14.B del Convenio Concursal; o,

b. mediante refinanciamiento del saldo insoluto a través de un nuevo instrumento de deuda cuya fecha de vencimiento será hasta 2041, es decir, 17 años contados a partir de la fecha de efectividad, durante los primeros 10 años no se devengarán ni pagarán intereses, los intereses ordinarios al amparo de los CEBURES, se devengarán a partir del décimo primer año de vigencia, a una tasa del 5% anual sobre el monto de principal. El principal se pagará mediante un pago único (bullet) al finalizar el vencimiento del nuevo instrumento de deuda, uno para cada emisión.

Conforme a la cláusula 14.B del Convenio Concursal, las notas internacionales y préstamos bancarios que no cuentan con Garantía Real y el resto de Acreedores de Créditos Comunes, serán beneficiarios de un fideicomiso que incluirá el 100% de los activos libres de gravamen ("Fideicomiso de Control de Flujos y Reservas") cuya cobranza se utilizará para amortizar el saldo de los acreedores comunes y podrán recibir hasta el 40% pari passu y a pro-rata de la cobranza que genere el Fideicomiso de Valores Residuales mencionado anteriormente.

El saldo remanente de los Acreedores de Créditos Comunes se pagará mediante la capitalización consolidada del valor que, a pro-rata, le corresponda a cada Acreedor Reconocido titular de Créditos Comunes sobre el monto total del Aumento de Capital, que estará sujeta a lo previsto en el Convenio Concursal. Las acciones emitidas por la Emisora, que representen dicha capitalización, se entenderán suscritas y pagadas en la Fecha de Efectividad y serán entregadas a cada Acreedor Reconocido titular de los Créditos Comunes de las Comerciantes, a pro-rata, por su parte alícuota que les corresponda de los Créditos Comunes de las Comerciantes, a través de un fideicomiso de administración que tendrá por objeto la entrega y distribución de dichas acciones en favor de los Acreedores Reconocidos titulares de Créditos Comunes de las Comerciantes.

Nuevos pronunciamientos contables.

Las siguientes modificaciones y mejoras a las IFRS emitidas por el IASB son obligatorias para períodos contable que comienzan después del 1 de enero de 2024. La adopción de estas modificaciones y las mejoras

no tendrán impacto material en las revelaciones o cantidades reportadas en los estados financieros de la Compañía.

Modificación a la IFRS 16, Arrendamientos - Arrendamientos con opción de venta y arrendamiento posterior. Fecha efectiva: 1 de enero de 2024.

Estas modificaciones incluyen requisitos para transacciones de venta con arrendamiento posterior para explicar cómo una entidad contabiliza el pasivo del arrendamiento posterior después de la fecha de la transacción, donde algunos o todos los pagos de arrendamiento son pagos variables que no dependen de un índice o tasa tienen más probabilidades de verse afectadas.

Modificación a la IAS 1, Presentación de estados financieros - Pasivos no circulantes con convenants. Fecha efectiva: 1 de enero de 2024.

Estas modificaciones aclaran cómo las condiciones que una entidad debe cumplir después de la fecha de reporte y en los doce meses posteriores afectan la clasificación de un pasivo.

Los covenants que una entidad debe cumplir en la fecha de reporte o antes afectarían la clasificación como circulante o no circulante, incluso si el covenant solo se evalúa después de la fecha de reporte de la entidad.

cumpliendo con sus fines conforme a los términos previstos en los contratos de fideicomiso correspondientes, se liquidarán por medio de la cobranza de la cartera asignada como colateral.

Conforme a la cláusula 12 del Convenio Concursal, los préstamos bancarios clasificados como Créditos con Garantía Real obtenidos de Bank of China, GM Financial, Scotiabank, Santander y Banamex se mantendrán en vigor, por lo que continuarán causando intereses conforme a lo pactado en los contratos y convenios respectivos hasta por el valor de los bienes que los garantizan.

A la salida del Concurso se pagará una reserva equivalente al 25% de todas aquellas cantidades efectivamente cobradas provenientes de los activos que constituyen las garantías reales respectivas, respecto de los Créditos con Garantía Real a cuenta y en favor de los Acreedores Reconocidos de los Créditos con Garantía Real.

Los activos conformados por cuentas por cobrar en favor de la Emisora o sus subsidiarias a cargo de sus acreditados que garantizan los Créditos con Garantía Real, serán transferidos a un fideicomiso maestro de administración y fuente de pago ("Fideicomiso de Créditos Garantizados"), que servirá como vehículo especial para supervisar, controlar, monetizar y pagar oportunamente, individualmente, a los respectivos acreedores, que sean beneficiarios (individualmente, según corresponda en cada crédito).

Una vez transmitidos los activos que garantizan los Créditos con Garantía Real al Fideicomiso de Créditos Garantizados: (i) se cancelarán las garantías existentes sobre todos aquellos activos que los garantizan; y (ii) se constituirá prenda sin transmisión de posesión, en primer lugar y grado de prelación, en favor del Fideicomiso de Créditos Garantizados, para garantizar las obligaciones de pago de los deudores de los derechos de cobro transferidos al Fideicomiso de Créditos Garantizados, así como los activos subyacentes de los portafolios conformados por cuentas por cobrar en favor de las Comerciantes a cargo de sus clientes que actualmente garantizan los Créditos con Garantía Real respectivos.

Adicional a lo anterior, podrán recibir hasta el 60% pari passu y a pro-rata del valor residual o saldo restante de las cuentas por cobrar en favor de la Emisora o sus subsidiarias a cargo de sus acreditados que garantizan los Créditos con Garantía Real una vez que hayan sido pagados dichos créditos de conformidad con lo establecido en las cláusulas 10, 11 y 12 del Convenio Concursal y serán aportados a un Fideicomiso de administración y fuente de pago ("Fideicomiso de Valores Residuales").

Conforme a la cláusula 13 del Convenio Concursal, los préstamos bancarios obtenidos de la Banca de Desarrollo; Bancomext y Nacional Financiera serán liquidados como sigue:

El monto remanente a favor de Bancomext estipulado en la Sentencia de Reconocimiento neto de $222.0 será refinanciado a un plazo de 10 años y se pagará mediante 120 amortizaciones mensuales crecientes y consecutivas a una tasa del 6.0% anual.

Del primer al cuarto año de vigencia se deberá liquidar el 5% anual con la finalidad de alcanzar, en dicho periodo de 4 años, el 20% del monto remanente;

Del quinto al sexto año de vigencia se deberá de liquidar el 10% anual con la finalidad de alcanzar, en dicho periodo de 2 años adicionales, el 20% adicional del monto remanente; y

Del séptimo y hasta el décimo año de vigencia, se deberá de liquidar el 15% anual, con la finalidad de alcanzar, en dicho periodo de 4 años adicionales, el 60% adicional del monto remanente adeudado a Bancomext.

El monto remanente a favor de Nacional Financiera estipulado en la Sentencia de Reconocimiento será refinanciado a un plazo de 15 años y se pagará mediante amortizaciones mensuales crecientes y consecutivas a una tasa del 6.0% anual.

INFORME DEL PRESIDENTE DEL COMITÉ DE AUDITORÍA Y PRÁCTICAS SOCIETARIAS

Ciudad de México, a 13 de abril de 2026

Al Consejo de Administración y a la Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas Unifin Financiera, S.A.B. de C.V.

De conformidad con lo previsto en las fracciones I y II del artículo 43 de la Ley del Mercado de Valores ("LMV"), el suscrito, Presidente del Comité de Auditoría y de Prácticas Societarias (el "Comité") de Unifin Financiera, S.A.B. de C.V. (la "Sociedad"), presento a ustedes el siguiente Informe Anual del Comité correspondiente al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2025.

El Comité desarrolla las actividades que la LMV le confiere al Comité de Auditoría y de Prácticas Societarias para apoyar al Consejo de Administración de la Sociedad, así como las funciones y responsabilidades establecidas en las *Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Entidades y Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que Contraten Servicios de Auditoría Externa de Estados Financieros Básicos* ("Circular de Auditores Externos").

De acuerdo con lo previsto en los referidos ordenamientos, se han celebrado reuniones periódicas y continuas con el equipo administrativo de la Sociedad, así como con los auditores externos de la Sociedad, Auren Auditoría, S.C., y con el consultor externo contable y financiero KPMG Cárdenas Dosal, S.C. Asimismo, durante el desarrollo de nuestro trabajo, tuvimos presentes las recomendaciones establecidas en el Código de Mejores Prácticas Corporativas emitido por el Consejo Coordinador Empresarial.

En virtud de lo anterior, por medio del presente se informa al Consejo de Administración y a la Asamblea de Accionistas lo siguiente:

El Comité de Auditoría y Prácticas Societarias se integra actualmente por los siguientes miembros independientes:

Nombre	**Cargo**
Harvey L. Tepner	Presidente
Rafael Cancino Sánchez	Miembro
Steve Hannan	Miembro
Steven J. Pully	Miembro
Francisco Javier de la Calle Pardo	Miembro

El señor Harvey L. Tepner fue nombrado como Presidente del Comité mediante Asamblea

General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad de fecha 20 de agosto de 2024; posteriormente, los señores Rafael Cancino Sánchez, Steven J. Pully y Steve Hannan fueron nombrados como miembros del Comité mediante sesión del Consejo de Administración celebrada el 5 de septiembre de 2024; y posteriormente, el señor Francisco Javier de la Calle Pardo fue nombrado como miembro del Comité mediante sesión del Consejo de Administración celebrada el 22 de noviembre de 2024. Todos los miembros previamente descritos fueron ratificados mediante Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas de fecha 28 de abril de 2025.

Durante el ejercicio social 2025, el Comité celebró 7 (siete) sesiones, las cuales se llevaron a cabo los días 22 de enero, 18 de febrero, 24 de febrero, 8 de abril, 22 de abril, 22 de julio y 21 de octubre, de las cuales se levantó una minuta respecto de los acuerdos adoptados en cada una. Asimismo, se adoptaron resoluciones unánimes fuera de sesión el 27 de julio y 28 de octubre, las cuales asimismo fueron debidamente documentadas.

l. En materia de Prácticas Societarias:

A. Observaciones respecto del desempeño de los Directivos Relevantes

Mediante sesión del Comité celebrada el 22 de julio de 2025, y con la previa opinión favorable del Comité de Evaluación y Compensación, el Comité otorgó opinión favorable al Consejo de Administración de la Sociedad, sobre la evaluación del desempeño del Director General Interino, Directivos Relevantes y Auditor Interno de la Sociedad.

B. Operaciones con Partes Relacionadas

Durante el ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2025, la Sociedad únicamente celebró una nueva operación intercompañía, considerada una operación con Parte Relacionada, en términos de la definición establecida en la Ley del Mercado de Valores. En específico, el Consejo de Administración aprobó, con la previa opinión favorable del Comité, de fecha 22 de enero de 2025, una operación entre Unifin Credit, S.A. de C.V., en su carácter de acreditante, y Unifin Financiera, S.A.B. de C.V., en su carácter de acreditada, por un monto de $250,000,000.00 M.N. (doscientos cincuenta millones de pesos 00/100 moneda nacional).

Asimismo, se identificó que ciertos créditos otorgados por la Sociedad en favor de empresas que previamente calificaban como Partes Relacionadas de la Sociedad, incurrieron en incumplimiento. Dichos créditos se encuentran actualmente en proceso de reestructura. Para tal efecto, se designó a Sainz Abogados, S.C. como asesor legal externo, a fin de conducir las negociaciones correspondientes y alcanzar acuerdos de pago. Se adjunta como **Anexo "1"** el listado de los créditos otorgados a Partes Relacionadas que cayeron en incumplimiento y respecto de los cuales se encuentra en proceso la formalización de acuerdos.

Adicionalmente, el Comité tomó nota, de manera trimestral, de las variaciones en las operaciones previamente celebradas con Personas Relacionadas, mismas que fueron presentadas por conducto del Vicepresidente Senior de Administración y Finanzas y, posteriormente, sometidas al conocimiento del Consejo de Administración.

Finalmente, se hace constar que, durante 2025, tanto (i) las políticas aplicables, como (ii) las operaciones celebradas con Partes Relacionadas, fueron analizadas por el equipo administrativo de la Sociedad, en conjunto con el asesor legal externo, Sainz Abogados, S.C. Dichas políticas fueron actualizadas por el Consejo de Administración, previa opinión favorable del Comité emitida el 24 de febrero de 2025. Asimismo, Sainz Abogados, S.C. presentó en diversas sesiones reportes sobre los hallazgos derivados de la revisión de los expedientes de cada operación histórica con Partes Relacionadas, así como de las negociaciones sostenidas con los deudores, en las cuales se acordó el otorgamiento de nuevas garantías para respaldar el cumplimiento de las obligaciones correspondientes.

C. Emolumentos o remuneraciones integrales del Director General y Directivos Relevantes

Mediante sesión del Comité celebrada el 22 de julio de 2025, y con la previa opinión favorable del Comité de Evaluación y Compensación, el Comité otorgó opinión favorable al Consejo de Administración de la Sociedad, para aprobar la retribución integral del Director General Interino, Directivos Relevantes y Auditor Interno, presentada por conducto del Director General de la Sociedad.

D. Dispensas otorgadas por el Consejo de Administración

Durante el ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2025, la Sociedad no presentó operaciones en las que fuera necesario otorgar dispensa alguna a los miembros del Consejo de Administración, sus Directivos Relevantes, o bien persona con poder de mando en la Sociedad, para que dichas personas aprovechen oportunidades de negocio para sí o en favor de terceros, que correspondan a la Sociedad o a las personas morales que ésta controle o en las que tenga una influencia significativa.

II. En materia de Auditoría:

A. Sistema de Control Interno y Auditoría Interna de la Sociedad y de las personas morales que ésta controle:

Este Comité no tuvo conocimiento de deficiencias de control interno que hubieran tenido un impacto significativo en la preparación de la Información Financiera de la Sociedad correspondiente al ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2025. Asimismo, tuvo conocimiento de la función de Auditoría Interna con base en la información presentada, en un inicio, por el anterior Auditor Interno de la Sociedad y, posteriormente, tras la salida de éste, por el equipo ejecutivo de la

Sociedad. Actualmente, la Sociedad, en conjunto con el Comité de Evaluación y Compensación, se encuentra en proceso de buscar una nueva persona que lidere el área de Auditoría Interna de la Sociedad.

De manera más detallada, y conforme a lo establecido en los registros de la Sociedad, el Comité revisó y aprobó, en sesión celebrada el 22 de enero de 2025, el Plan de Auditoría Interna correspondiente al ejercicio 2025. Entre las principales actividades realizadas durante dicho ejercicio, se destacan las siguientes: (i) revisión de los procesos de ingresos y cobranza de la Sociedad; (ii) revisión y análisis de los despachos externos de cobranza; (iii) análisis de ciberseguridad; (iv) revisión del área de Recursos Humanos; (v) apoyo al Comité de Riesgos en la revisión y actualización del modelo paramétrico de riesgos utilizado para las operaciones de Unifin 2.0; (vi) revisión de las operaciones de Unifin 2.0; (vii) análisis del cumplimiento de los servicios proporcionados por el Auditor Externo correspondientes al ejercicio 2024, así como del debido cumplimiento de las Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV") que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos; y (viii) ejecución del plan de acción para la remediación de los hallazgos derivados del diagnóstico de gobierno corporativo realizado en 2024.

El objetivo primordial del área de Auditoría Interna es fortalecer el gobierno corporativo y el control interno de la Sociedad, procurando en todo momento evaluar el cumplimiento del marco normativo aplicable y la eficiencia de los procesos.

B. Medidas Preventivas y Correctivas Implementadas en relación con los Lineamientos y Políticas de Operación y de Registro Contable.

Durante el ejercicio fiscal 2025, la Sociedad aplicó medidas correctivas relacionadas con ciertos procesos operativos que generaron la recomendación de modificar y actualizar ciertos lineamientos y políticas de la Sociedad, las cuales fueron actualizadas por el equipo ejecutivo de la Sociedad, con la asesoría legal externa de Sainz Abogados S.C. Las nuevas políticas fueron aprobados por el Consejo de Administración, con la previa opinión favorable de este Comité otorgada el 24 de febrero de 2025.

El Comité continúa evaluando cómo implementar las recomendaciones del Auditor Interno y los auditores externos de la Compañía con el fin de mejorar los controles internos y la gobernanza financiera. El impacto de las deficiencias actuales está siendo evaluado para asegurar que la Compañía tenga y continúe mejorando su control interno respecto los activos, los sistemas de información y los datos corporativos. Ninguna de las deficiencias previamente identificadas afectó la capacidad de la Compañía para obtener una opinión de auditoría externa, sin salvedades, para el ejercicio social 2025.

C. Nombramiento y Evaluación de Desempeño del Auditor Externo

Mediante sesión del Comité de fecha 22 de julio de 2025, se otorgó opinión favorable al Consejo

de Administración respecto (i) la designación del despacho Auren Auditoria S.C. ("Auren"), parte de Grupo Auren, para la prestación de los servicios de auditoría externa de los estados financieros consolidados anuales de la Sociedad por el ejercicio comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2025 y de ciertos servicios adicionales; y (ii) el importe de las remuneraciones tanto del servicio de auditoría externa como de los servicios distinto al de auditoría externa de los estados financieros anuales de la Sociedad. Lo anterior, considerando que tanto Auren, como el socio encargado de la auditoría, el C.P.C. Óscar José Polín Hinojo, Auditor Externo Independiente, cumplen con los requisitos de independencia previstos en la legislación aplicable.

Además de emitir una opinión sobre los estados financieros de la Sociedad, el plan de trabajo de auditoría externa, incluye que Auren emita una opinión sobre los controles internos seguidos y el cumplimiento a las políticas correspondientes de control interno. Al concluir los servicios de auditoría externa de estados financieros anuales correspondientes al ejercicio social 2025, los auditores externos revisaron los resultados de sus hallazgos sobre los controles internos y los procesos de la Sociedad con el Comité y el equipo administrativo de la Sociedad.

D. Descripción de Servicios Adicionales o Complementarios proporcionados por el Auditor Externo

Durante el ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2025, Grupo Auren, prestó en favor de la Sociedad servicios adicionales o complementarios a los de auditoría de estados financieros anuales, tales como servicios consistentes en (i) servicio estatutario de comisario de ciertas subsidiarias de la Sociedad; (ii) la elaboración del dictamen para efectos fiscales, de acuerdo con el artículo 32- 4 del Código Fiscal de la Federación; (iii) opinión sobre el impuesto sobre nómina, y sobre cuotas de seguridad social; y (iv) apoyo en requerimientos emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

E. Resultados de las Revisiones a los Estados Financieros de la Sociedad de las Personas Morales que esta controla

El Comité revisó los estados financieros consolidados de la Sociedad dictaminados por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2025, mismos que fueron preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera *(International Financial Reporting Standars, y por sus siglas IFRS),* de conformidad con el primer párrafo del artículo 78 de las *Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y otros participantes del mercado de valores*, así como el dictamen del auditor externo respecto de los estados financieros consolidados de la Sociedad y sus subsidiarias al 31 de diciembre de 2025, el cual fue emitido sin salvedades, e informó, respecto de su proceso de evaluación de control interno, ejecución de procedimientos sustantivos y evaluación de otros asuntos, que no identificó deficiencias significativas. Se aclara que la información financiera fue preparada por el equipo de contabilidad y finanzas de la Sociedad, en conjunto con el consultor externo contable y financiero KPMG Cárdenas Dosal S.C., y conforme a ciertos ajustes en criterios de la

metodología de reservas sobre riesgos de crédito y estimación de comportamiento o desempeño de cartera registrada, como parte de la actual política contable de "pérdida esperada" bajo la normatividad contable en vigor Normas Internacionales de Información Financiera, implementados a partir de los estados financieros correspondientes al tercer trimestre del 2024, y aprobado por el Consejo de Administración, con la previa opinión favorable de este Comité, mediante sus sesiones celebradas el 18 de octubre de 2024.

En virtud de lo anterior, el Comité recomienda al Consejo de Administración y a la Asamblea de Accionistas la aprobación de los estados financieros dictaminados por el ejercicio social concluido el 31 de diciembre del 2025, en virtud de que los mismos reflejan razonablemente la situación financiera y resultados de la Sociedad, y señala que los eventos relevantes han sido adecuadamente revelados y que la aplicación de las políticas y criterios contables que se describen en dichos estados financieros, han sido consistentes y adecuados, cumpliendo la administración de la Sociedad con los procesos de implementación y aseguramiento de los sistemas de control interno y con las recomendaciones efectuadas.

F. Políticas contables aplicables al periodo que cubre el informe

Durante el ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2025, las políticas de registro contable seguidas, mismas que se describen en los estados financieros dictaminados correspondientes a dicho ejercicio, no sufrieron modificación alguna respecto a las del ejercicio anterior.

G. Opinión del Comité sobre el informe a que se refiere el artículo 28, fracción IV, inciso c), de la Ley del Mercado de Valores para someterla a consideración del Consejo de Administración de la Sociedad.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 42, fracción II, inciso (e), de la LMV, después de haber sostenido diversas reuniones con el Director General de la Sociedad, con los Directivos Relevantes y con los asesores externos, respecto del contenido del Informe del Director General en términos de lo previsto en el artículo 44, fracción XI, de la LMV, habiendo revisado la información y documentación de soporte necesaria, incluyendo el dictamen emitido por el despacho Auren, como Auditor Externo de la Sociedad, el Comité considera que el Informe del Director General que se presentará, en su oportunidad, a la Asamblea Anual de Accionistas es adecuado y suficiente y que: (i) las políticas y criterios contables y de información seguidas por la Sociedad son adecuadas y suficientes tomando en consideración las circunstancias particulares de la misma; (ii) dichas políticas y criterios han sido aplicados consistentemente en la información presentada por el Director General; y (iii) como consecuencia de los incisos (i) y (ii) anteriores, la información presentada por el Director General refleja en forma razonable la situación financiera y los resultados de la Sociedad.

H. Medidas adoptadas con motivo de observaciones relevantes formuladas por accionistas, consejeros, directivos relevantes, empleados y, en general, de cualquier tercero, respecto

de la contabilidad, control interno y temas relacionados con la auditoría interna o externa, o bien derivadas de denuncias realizadas sobre hechos que estimen irregulares en la administración.

A la fecha de la emisión del presente informe, el Comité no ha recibido comunicaciones relevantes o de carácter adverso por parte de los accionistas, consejeros, directivos relevantes, empleados de la Sociedad y, en general, por cualquier tercero, respecto de la contabilidad, controles internos y temas relacionados con la auditoría interna o externa, que se encuentren pendientes de resolución. Asimismo en el contexto de la reestructura financiera de la Sociedad, (a) se han realizado revisiones periódicas y puntuales, respecto a los montos de las reservas necesariamente constituidas en cumplimiento de la Ley del Mercado de Valores, y demás normatividad aplicable, y (b) se presentaron ciertas denuncias a previos empleados y miembros del Consejo de Administración, realizadas sobre hechos que estimen irregulares en la administración, respecto de las cuales las medidas adoptadas consistieron en ejercer su derecho constitucional de defensa. Durante el ejercicio 2025, la mayoría de dichas demandas fueron desistidas.

Asimismo, el Comité, el Consejo de Administración y los auditores externos de la Sociedad han trabajado de manera conjunta a fin de que los estados financieros del ejercicio fiscal 2025 y su dictamen correspondiente contengan las divulgaciones necesarias respecto a las operaciones de la Sociedad, incluyendo operaciones con partes relacionadas, según lo mismo fue revelado en su momento por la Sociedad al público en general.

I. Seguimientos de los acuerdos de las Asambleas de Accionistas y del Consejo de Administración

La Sociedad atendió oportunamente los acuerdos y recomendaciones emitidos por la Asamblea de Accionistas y el Consejo de Administración de la Sociedad a la fecha del presente informe en relación con la Información Financiera por el ejercicio social 2025.

[Continua hoja de firma]



Harvey L. Tepner
Presidente del Comité de Auditoría y de Prácticas Societarias

[Hoja de firma correspondiente al informe del Presidente del Comité de Auditoria y de Prácticas Societarias de Unifin Financiera, S.A.B. de C.V., de fecha 13 de abril de 2026]

INFORME DEL PRESIDENTE DEL COMITÉ DE AUDITORÍA Y PRÁCTICAS SOCIETARIAS

Ciudad de México, a 8 de abril de 2025

Al Consejo de Administración y a la Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas Unifin Financiera, S.A.B. de C.V.

De conformidad con lo previsto en las fracciones I y II del artículo 43 de la Ley del Mercado de Valores ("LMV"), el suscrito, Presidente del Comité de Auditoría y de Prácticas Societarias (el "Comité") de Unifin Financiera, S.A.B. de C.V. (la "Sociedad"), presento a ustedes el siguiente Informe Anual del Comité correspondiente al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2024.

El Comité desarrolla las actividades que la LMV le confiere al Comité de Auditoría y de Prácticas Societarias para apoyar al Consejo de Administración de la Sociedad, así como las funciones y responsabilidades establecidas en las *Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Entidades y Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que Contraten Servicios de Auditoría Externa de Estados Financieros Básicos* ("Circular de Auditores Externos").

De acuerdo con lo previsto en los referidos ordenamientos, se han celebrado reuniones periódicas y continuas con el equipo administrativo de la Sociedad, así como con los auditores externos de la Sociedad, Auren de Occidente, S.C., y con el consultor externo contable y financiero KPMG Cárdenas Dosal, S.C. Asimismo, durante el desarrollo de nuestro trabajo, tuvimos presentes las recomendaciones establecidas en el Código de Mejores Prácticas Corporativas emitido por el Consejo Coordinador Empresarial.

En virtud de lo anterior, por medio del presente se informa al Consejo de Administración y a la Asamblea de Accionistas lo siguiente:

El Comité de Auditoría y Prácticas Societarias se integra actualmente por los siguientes miembros independientes:

Nombre	**Cargo**
Harvey L. Tepner	Presidente
Rafael Cancino Sánchez	Miembro
Steve Hannan	Miembro
Steven J. Pully	Miembro
Francisco Javier de la Calle Pardo	Miembro

El señor Harvey L. Tepner fue nombrado como Presidente del Comité mediante Asamblea

General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad de fecha 20 de agosto de 2024; posteriormente, los señores Rafael Cancino Sánchez, Steven J. Pully y Steve Hannan fueron nombrados como miembros del Comité mediante sesión del Consejo de Administración celebrada el 5 de septiembre de 2024; y posteriormente, el señor Francisco Javier de la Calle Pardo fue nombrado como miembro del Comité mediante sesión del Consejo de Administración celebrada el 22 de noviembre de 2024.

Durante el ejercicio social 2024, el Comité celebró sesiones los días 8 de enero, 23 de enero, 27 de febrero, 26 de abril, 23 de julio, 18 de octubre, 23 de octubre y 13 de noviembre, y de cada una de ellas se levantó una minuta respecto de los acuerdos adoptados. Asimismo, se adoptaron resoluciones unánimes fuera de sesión el 20 de noviembre de 2024.

l. En materia de Prácticas Societarias:

A. <u>Observaciones respecto del desempeño de los Directivos Relevantes</u>

Mediante sesión del Comité celebrada el 23 de julio de 2024, el Comité otorgó opinión favorable al Consejo de Administración de la Sociedad, sobre la evaluación del desempeño del Director General y "Directivos Relevantes", presentada por conducto del Director General de la Sociedad.

B. <u>Operaciones con Partes Relacionadas</u>

Durante el ejercicio social concluido al 31 de diciembre de 2024, la Sociedad no celebró nuevas operaciones con Partes Relacionadas. Sin embargo, se reestructuró una operación con una parte relacionada, celebrada en junio de 2022, respecto de la cual el Comité otorgó una opinión favorable.

No obstante lo anterior, el Comité tomó nota trimestralmente de las variaciones sobre las operaciones previamente celebradas con Personas Relacionadas, presentadas por conducto del Vicepresidente Senior de Administración y Finanzas.

Adicionalmente, se aclara que, durante el 2024, las (i) políticas aplicables; y (ii) las operaciones con Partes Relacionadas celebradas fueron analizadas por el equipo administrativo de la Sociedad, en conjunto con el asesor legal externo, Sainz Abogados, S.C., con el fin de actualizar las políticas aplicables, incluyendo las políticas de operaciones con personas relacionadas, y revisar el expediente de cada operación con el fin de confirmar el apego al marco legal aplicable. Al respecto, durante febrero 2025, las nuevas políticas aplicables fueron modificadas por el Consejo de Administración de la Sociedad, con la previa opinión favorable del Comité. Asimismo, Sainz Abogados S.C., presento un reporte de los hallazgos de los expedientes de cada operación con Partes Relacionadas, celebrada en el pasado.

C. <u>Emolumentos o remuneraciones integrales del Director General y Directivos Relevantes</u>

Mediante sesión del Comité celebrada el 23 de julio de 2024, el Comité otorgó opinión favorable al Consejo de Administración de la Sociedad, para aprobar la retribución integral del Director General y Directivos Relevantes, presentada por conducto del Director General de la Sociedad.

D. Dispensas otorgadas por el Consejo de Administración

Durante el ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2024, la Sociedad no presentó operaciones en las que fuera necesario otorgar dispensa alguna a los miembros del Consejo de Administración, sus Directivos Relevantes, o bien persona con poder de mando en la Sociedad, para que dichas personas aprovechen oportunidades de negocio para sí o en favor de terceros, que correspondan a la Sociedad o a las personas morales que ésta controle o en las que tenga una influencia significativa.

II. En materia de Auditoría:

A. Sistema de Control Interno y Auditoría Interna de la Sociedad y de las personas morales que ésta controle:

Este Comité no tuvo conocimiento de deficiencias de control interno que tuvieran un impacto significativo en la preparación de la Información Financiera de la Sociedad por el ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2024, y tuvo conocimiento de la función de Auditoría Interna con base en la información presentada por el Auditor Interno de la Sociedad, dando cumplimiento al programa de trabajo que fue autorizado.

Adicionalmente, y conforme a lo establecido en los registros de la Sociedad, el Comité revisó y aprobó mediante sesión celebrada 27 de febrero de 2024, el plan de Auditoría Interna correspondiente al ejercicio 2024, al cual se ha proporcionado continuo seguimiento.

La Sociedad, por conducto del Auditor Interno, realizó y finalizó un diagnóstico de gobierno corporativo, con el fin de identificar áreas de oportunidad y fortalecer el gobierno corporativo y control interno de la Sociedad, sobre el cual se preparó un plan de acción. El Comité se encuentra en proceso de dar seguimiento al plan de acción previamente comentado.

B. Medidas Preventivas y Correctivas Implementadas en relación con los Lineamientos y Políticas de Operación y de Registro Contable.

Durante el ejercicio fiscal 2024, la Sociedad aplicó medidas correctivas relacionadas con ciertos procesos operativos que generaron la recomendación de modificar y actualizar ciertos lineamientos y políticas de la Sociedad. En este sentido, y durante el transcurso de 2024, el equipo administrativo de la Sociedad, junto con el asesor legal externo, Sainz Abogados, S.C., ha actualizado y continua actualizando lineamientos y políticas relevantes, con el objetivo de mejorar los procesos y controles internos de la Sociedad.

Estas medidas correctivas forman parte del proceso de seguimiento de la Auditoría Interna, que busca evaluar el cumplimiento del marco normativo y la eficiencia de los procesos.

El Comité continúa evaluando cómo implementar las recomendaciones del Auditor Interno y los auditores externos de la Compañía con el fin de mejorar los controles internos y la gobernanza financiera. El impacto de las deficiencias actuales está siendo evaluado para asegurar que la Compañía tenga y continúe mejorando su control interno respecto los activos, los sistemas de información y los datos corporativos. Ninguna de las deficiencias previamente identificadas afectó la capacidad de la Compañía para obtener una opinión de auditoría externa, sin salvedades, para el ejercicio social 2024.

C. Nombramiento y Evaluación de Desempeño del Auditor Externo

Mediante sesión del Comité de fecha 23 de julio de 2024, se otorgó opinión favorable al Consejo de Administración respecto a **(i)** la designación del despacho Auren de Occidente S.C. ("Auren") para la prestación de los servicios de auditoría externa de los estados financieros consolidados anuales de la Sociedad por el ejercicio comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2024 y de ciertos servicios adicionales; y **(ii)** el importe de las remuneraciones tanto del servicio de auditoría externa como de los servicios distinto al de auditoría externa de los estados financieros anuales de la Sociedad. Lo anterior, considerando que tanto Auren, como el socio encargado de la auditoría, C.P.C. Raúl de Jesús Suárez Magaña, Auditor Externo Independiente, cumplen con los requisitos de independencia previstos en la legislación aplicable.

Además de emitir una opinión sobre los estados financieros de la Sociedad, el plan de trabajo de auditoría externa, incluye que Auren emita una opinión sobre los controles internos seguidos y el cumplimiento a las políticas correspondientes de control interno. Al concluir los servicios de auditoría externa de estados financieros anuales correspondientes al ejercicio social 2023, los auditores externos revisaron los resultados de sus hallazgos sobre los controles internos y los procesos de la Sociedad con el Comité y el equipo administrativo de la Sociedad.

D. Descripción de Servicios Adicionales o Complementarios proporcionados por el Auditor Externo

Durante el ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2024, Auren prestó en favor de la Sociedad servicios adicionales o complementarios a los de auditoría de estados financieros anuales, tales como servicios consistentes en (i) la elaboración del dictamen para efectos fiscales, de acuerdo con el artículo 32- 4 del Código Fiscal de la Federación; (ii) revisar los efectos de la salida del concurso mercantil de la Sociedad y de las transacciones del "cierre" del concurso mercantil conforme a los previsto en el Convenio Concursal de la Sociedad que surtió efectos el 30 de enero del 2024, y (iii) analizar los cambios en políticas al registro de las reservas específicas que afectan la cartera de la Sociedad.

E. Resultados de las Revisiones a los Estados Financieros de la Sociedad de las Personas Morales que esta controla

El Comité revisó los estados financieros consolidados de la Sociedad dictaminados por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2024, mismos que fueron preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera *(International Financial Reporting Standars, y por sus siglas IFRS),* de conformidad con el primer párrafo del artículo 78 de las *Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y otros participantes del mercado de valores*, así como el dictamen del auditor externo respecto de los estados financieros consolidados de la Sociedad y sus subsidiarias al 31 de diciembre de 2024, el cual fue emitido sin salvedades, e informó, respecto de su proceso de evaluación de control interno, ejecución de procedimientos sustantivos y evaluación de otros asuntos, que no identificó deficiencias significativa. Se aclara que la información financiera fue preparada por el equipo de contabilidad y finanzas de la Sociedad, en conjunto con el consultor externo contable y financiero KPMG Cárdenas Dosal S.C., y conforme a ciertos ajustes en criterios de la metodología de reservas sobre riesgos de crédito y estimación de comportamiento o desempeño de cartera registrada, como parte de la actual política contable de "pérdida esperada" bajo la normatividad contable en vigor Normas Internacionales de Información Financiera, implementados a partir de los estados financieros correspondientes al tercer trimestre del 2024, y aprobado por el Consejo de Administración, con la previa opinión favorable de este Comité, mediante sus sesiones celebradas el 18 de octubre.

En virtud de lo anterior, el Comité recomienda al Consejo de Administración y a la Asamblea de Accionistas la aprobación de los estados financieros dictaminados por el ejercicio social concluido el 31 de diciembre del 2024, en virtud de que los mismos reflejan razonablemente la situación financiera y resultados de la Sociedad, y señala que los eventos relevantes han sido adecuadamente revelados y que la aplicación de las políticas y criterios contables que se describen en dichos estados financieros, han sido consistentes y adecuados, cumpliendo la administración de la Sociedad con los procesos de implementación y aseguramiento de los sistemas de control interno y con las recomendaciones efectuadas.

F. Políticas contables aplicables al periodo que cubre el informe

Durante el ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2024, las políticas de registro contable seguidas, mismas que se describen en los estados financieros dictaminados correspondientes a dicho ejercicio, no sufrieron modificación alguna respecto a las del ejercicio anterior. No obstante lo anterior, y conforme a lo explicado en el apartado anterior, se realizaron ciertos ajustes sobre los criterios de la metodología de reservas sobre riesgos de crédito y estimación de comportamiento o desempeño de cartera registrada, como parte de la actual política contable de "pérdida esperada" bajo la normatividad contable en vigor Normas Internacionales de Información Financiera, los cuales fueron implementados a partir de los estados financieros correspondientes al tercer trimestre del 2024, habiendo sido previamente aprobado por el Consejo de Administración, con la previa opinión favorable de este Comité mediante sus sesiones celebradas el 18 de octubre del 2024.

Los ajustes incluyen un mayor énfasis en los criterios cualitativos frente a los criterios formulaicos previamente utilizados, los cuales dependen del tamaño, tipo de activo, historial de pagos y otros factores que caracterizan a cada operación llevada a cabo por la Sociedad. La Sociedad considera que los cambios en la metodología contable implementados proporcionan estimaciones más realistas de las posibles recuperaciones y las reservas requeridas. Además, las divulgaciones brindan claramente transparencia sobre qué activos y reservas de la Sociedad, corresponden a créditos heredados y cuáles están relacionadas con los nuevos financiamientos de "*Unifin 2.0*".

G. <u>Opinión del Comité sobre el informe a que se refiere el artículo 28, fracción IV, inciso c), de la Ley del Mercado de Valores para someterla a consideración del Consejo de Administración de la Sociedad.</u>

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 42, fracción II, inciso (e), de la LMV, después de haber sostenido diversas reuniones con el Director General de la Sociedad, con los Directivos Relevantes y con los asesores externos, respecto del contenido del Informe del Director General en términos de lo previsto en el artículo 44, fracción XI, de la LMV, habiendo revisado la información y documentación de soporte necesaria, incluyendo el dictamen emitido por el despacho Auren, como Auditor Externo de la Sociedad, el Comité considera que el Informe del Director General que se presentará, en su oportunidad, a la Asamblea Anual de Accionistas es adecuado y suficiente y que: **(i)** las políticas y criterios contables y de información seguidas por la Sociedad son adecuadas y suficientes tomando en consideración las circunstancias particulares de la misma; **(ii)** dichas políticas y criterios han sido aplicados consistentemente en la información presentada por el Director General; y **(iii)** como consecuencia de los incisos (i) y (ii) anteriores, la información presentada por el Director General refleja en forma razonable la situación financiera y los resultados de la Sociedad.

H. <u>Medidas adoptadas con motivo de observaciones relevantes formuladas por accionistas, consejeros, directivos relevantes, empleados y, en general, de cualquier tercero, respecto de la contabilidad, control interno y temas relacionados con la auditoría interna o externa, o bien derivadas de denuncias realizadas sobre hechos que estimen irregulares en la administración.</u>

A la fecha de la emisión del presente informe, el Comité no ha recibido comunicaciones relevantes por parte de los accionistas, consejeros, directivos relevantes, empleados de la Sociedad y, en general, por cualquier tercero, respecto de la contabilidad, controles internos y temas relacionados con la auditoría interna o externa, Asimismo en el contexto de reestructura financiera, se presentaron ciertas denuncias a empleados y miembros del Consejo de Administración, realizadas sobre hechos que estimen irregulares en la administración, respecto de las cuales las medidas adoptadas consistieron en ejercer su derecho constitucional de defensa, toda vez que la Sociedad y sus abogados externos consideran son infundadas e improcedentes.

Asimismo, el Comité, el Consejo de Administración y los auditores externos de la Sociedad han trabajado de manera conjunta a fin de que los estados financieros del ejercicio fiscal 2024 y su dictamen correspondiente contengan las divulgaciones necesarias respecto a las operaciones de la Sociedad, incluyendo operaciones con partes relacionadas, según lo mismo fue revelado en su momento por la Sociedad al público en general.

I. Seguimientos de los acuerdos de las Asambleas de Accionistas y del Consejo de Administración

La Sociedad atendió oportunamente los acuerdos y recomendaciones emitidos por la Asamblea de Accionistas y el Consejo de Administración de la Sociedad a la fecha del presente informe en relación con la Información Financiera por el ejercicio social 2024.

[Hoja de Firma correspondiente al Informe Anual del Presidente del Comité de Auditoria y de Prácticas Societarias por el ejercicio social 2024]

Atentamente,



Harvey L. Tepner

Presidente del Comité de Auditoría y de Prácticas Societarias

INFORME DEL PRESIDENTE DEL COMITÉ DE AUDITORÍA Y PRÁCTICAS SOCIETARIAS

Ciudad de México, a 26 de abril de 2024
Al Consejo de Administración y a la Asamblea de Accionistas
Unifin Financiera, S.A.B. de C.V.

De conformidad con lo que establecen las fracciones I y II, artículo 43 de la Ley del Mercado de Valores ("LMV"), el suscrito, Presidente del Comité de Auditoría y de Prácticas Societarias (el "Comité") de Unifin Financiera, S.A.B. de C.V., (la "Sociedad"), presento a ustedes el siguiente Informe Anual del Comité correspondiente al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2023.

El Comité desarrolla las actividades que la LMV, le confiere al Comité de Auditoría y de Prácticas Societarias para apoyar al Consejo de Administración de la Sociedad, así como las funciones y responsabilidades establecidas en las Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos ("Circular de Auditores Externos").

De acuerdo con lo previsto en los referidos ordenamientos, se han celebrado reuniones periódicas y continuas con la Administración de la Sociedad, así como con los auditores externos de la Sociedad (Auren de Occidente, S.C.). Asimismo, durante el desarrollo de nuestro trabajo, tuvimos presentes las recomendaciones establecidas en el Código de Mejores Prácticas Corporativas, emitidas por el Consejo Coordinador Empresarial.

En virtud de lo anterior, informo al Consejo de Administración y a la Asamblea de Accionistas lo siguiente:

1. **En materia de Prácticas Societarias:**

A. **Observaciones respecto del desempeño de los Directivos Relevantes:**
Durante el ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2023 y en el contexto del proceso de concurso mercantil de la Sociedad, así como el proceso de reestructura en el que se encuentra, la Sociedad no presentó observaciones del desempeño de sus directivos relevantes, por lo que el Comité no emitió opinión al respecto.

B. **Operaciones con Partes Relacionadas:**

Durante el ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2023, la Sociedad no celebró nuevas operaciones con partes relacionadas, por lo que el Comité no emitió opinión al respecto.

Asimismo, se tomó nota de las operaciones que la Sociedad presentó en las diversas sesiones del Comité, destacando el Informe correspondiente a diciembre de 2023 presentado en sesión de Comité de fecha 27 de febrero de 2024, del cual una vez comentado y discutido, se solicitó a la Sociedad incluir y presentar la totalidad de las Operaciones correspondientes a Partes Relacionadas, para su debido y oportuno seguimiento, a fin de revisar, evaluar y, en su caso, modificar en apego al marco legal y normativo de la política de Operaciones con partes relacionadas de la Sociedad.

C. **Emolumentos o remuneraciones integrales y Plan de Incentivos del Director General y Directivos Relevantes.:**

Durante el ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2023, la Sociedad, en el contexto de concurso mercantil, no presentó los paquetes de emolumentos o la remuneración integral del director general y de los demás directivos relevantes de la Sociedad, por lo que no se emitió opinión al respecto.

Asimismo, el Comité en sesión ordinaria de fecha 2 de mayo de 2023 aprobó, el ajuste y aclaración de ciertos términos al Plan de Incentivos y Compensación Extraordinaria para funcionarios y empleados clave de la Sociedad y/o sus subsidiarias durante el proceso de Reestructura aprobado por el Comité en sesión de fecha 24 de octubre de 2022 y por el Consejo de Administración en sesión de fecha 30 de noviembre de 2022.

D. **Dispensas otorgadas por el Consejo de Administración:**

Durante el ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2023, la Sociedad no presentó operaciones en las que fuera necesario otorgar dispensa alguna a los miembros del Consejo de Administración, sus directivos relevantes, o bien persona con poder de mando en la Sociedad, para que dichas personas aprovechen oportunidades de negocio para sí o en favor de terceros, que correspondan a la Sociedad o a las personas morales que ésta controle o en las que tenga una influencia significativa.

2. **En materia de Auditoría:**

A. **Sistema de Control Interno y Auditoría Interna de la Sociedad y de las personas morales que ésta controle.**

Este Comité no tuvo conocimiento de deficiencias de control interno que tuvieran un impacto significativo en la preparación de la Información Financiera del ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2023 de la Sociedad y se tuvo conocimiento de la función de Auditoría Interna con base en la información presentada por el Auditor Interno de la Sociedad, dando cumplimiento al programa de trabajo que fue autorizado. Lo anterior, sin perjuicio de la imposibilidad de la Sociedad de presentar y publicar de manera oportuna, en el contexto de concurso mercantil en el que se encuentra, la información financiera correspondiente a los trimestres del ejercicio 2023.

La Sociedad, en un contexto de reestructura corporativa, no ha determinado e implementado las acciones señaladas por el Comité tendientes a mejorar su sistema de control interno asociado a gobierno corporativo.

Adicionalmente, conforme a lo establecido en los registros de la Sociedad, el Comité revisó y aprobó mediante sesión celebrada 27 de febrero de 2024, el plan de Auditoría Interna correspondiente al ejercicio 2023, al cual se le proporcionó continuo seguimiento.

B. **Medidas Preventivas y Correctivas Implementadas en relación con los Lineamientos y Políticas de Operación y de Registro Contable.**

La Sociedad, durante el ejercicio 2023, aplicó medidas correctivas asociadas a ciertos procesos operativos que detonaron en la modificación de lineamientos y políticas, detonando a la vez la investigación correspondiente. Dichas medidas correctivas forman parte del proceso de seguimiento de auditoría interna, a fin de valorar su eficacia. Por otra parte, la Sociedad durante el ejercicio 2023 no realizó investigaciones relacionadas con incumplimientos de registro contable.

C. **Nombramiento y Evaluación de Desempeño del Auditor Externo.**

Se otorgó opinión favorable al Consejo de Administración mediante sesión del Comité de fecha 11 de septiembre de 2023 respecto a **(i)** la prestación de los servicios de auditoría externa de los estados financieros consolidados básicos de la Sociedad por el ejercicio comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2023 y de ciertos servicios adicionales; y **(ii)** el importe de las remuneraciones tanto del servicio de auditoría externa como de los servicios distinto al de auditoría externa de los estados financieros de la Sociedad. Lo anterior, considerando que tanto Auren de Occidente, S.C., como el

socio C.P.C. Raúl de Jesús Suárez Magaña, Auditor Externo Independiente, cumplen con los requisitos de independencia previstos en la legislación aplicable.

Asimismo, se revisaron oportunamente los planes de trabajo para dictaminar los estados financieros y cumplimiento de control interno proporcionados por la firma de auditores externos, los cuales fueron analizados y aprobados por el Comité. Adicionalmente, el Comité revisó con los auditores externos y con la administración de la Sociedad sus comentarios sobre el control interno y los procedimientos y alcances aplicados en su auditoría.

Se llevaron a cabo diversas entrevistas y reuniones de seguimiento entre el Presidente del Comité con las áreas de Administración y Finanzas, Contraloría, Auditoría Interna y los auditores externos (Auren de Occidente, S.C.), en las que se efectuó el seguimiento y la evaluación del servicio de auditoría externa, considerando la validación documental que refiere el marco normativo.

Como consecuencia de lo anterior, el Comité está de acuerdo con el desempeño y resultados del trabajo de los auditores externos de la Sociedad.

D. Descripción de Servicios Adicionales o Complementarios proporcionados por el Auditor Externo.

Durante el ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2023, Auren de Occidente, S.C. prestó en favor de la Sociedad servicios adicionales o complementarios tales como servicios consistentes en **(i)** dictamen para efectos fiscales de acuerdo con el artículo 32-4 del Código Fiscal de la Federación; **(ii)** dictamen de seguridad social de acuerdo con el artículo 16 de la Ley del Seguro Social; y **(iii)** dictamen sobre el cumplimiento de obligaciones sobre el impuesto sobre nómina.

E. Resultado de las Revisiones a los Estados Financieros de la Sociedad y de las Personas Morales que ésta Controle.

El Comité revisó los estados financieros consolidados de la Sociedad dictaminados por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, mismos que fueron preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (*International Financial Reporting Standards, por sus siglas, IFRS*), de conformidad con el primer párrafo del artículo 78 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y otros participantes del mercado de valores, así como el dictamen del auditor externo respecto de los estados financieros consolidados de la Sociedad y sus subsidiarias al 31 de diciembre de 2023, el cual fue emitido sin salvedades, e informo,

respecto de su proceso de evaluación de control interno, ejecución de procedimientos sustantivos y evaluación de otros asuntos, que no identificó deficiencias significativas.

El Comité recomienda al Consejo de Administración y a la Asamblea de Accionistas la aprobación de los estados financieros dictaminados por el ejercicio social de 2023, en virtud de que los mismos reflejan razonablemente la situación financiera y resultados de la Sociedad, que los eventos relevantes han sido adecuadamente revelados y que la aplicación de las políticas y criterios contables que se describen en dichos estados financieros, han sido consistentes y adecuados, cumpliendo la administración de la Sociedad con los procesos de implementación y aseguramiento de los sistemas de control interno y con las recomendaciones efectuadas.

F. Políticas contables aplicables durante el periodo que cubre el informe.

Durante el ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2023, las políticas de registro contable seguidas, mismas que se describen en los estados financieros dictaminados correspondientes a dicho ejercicio, no sufrieron modificación alguna respecto a las del ejercicio inmediato anterior.

G. Opinión del Comité sobre el informe a que se refiere el artículo 28, fracción IV, inciso c) de la Ley del Mercado de Valores para someterla a consideración del Consejo de Administración de la Sociedad.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 42, fracción II, inciso (e) de la LMV, después de haber sostenido diversas reuniones con el Director General de la Sociedad, con los directivos relevantes y con los Asesores de la Reestructura de la Sociedad, respecto del contenido del Informe del Director General en términos de lo previsto en el artículo 44, fracción XI de la LMV, habiendo revisado la información y documentación de soporte necesaria, incluyendo el dictamen emitido por el despacho Auren de Occidente, S.C., como Auditor Externo de la Sociedad, el Comité considera que el Informe del Director General que se presentará, en su oportunidad, a la Asamblea de Accionistas es adecuado y suficiente y que: **(i)** las políticas y criterios contables y de información seguidas por la Sociedad son adecuadas y suficientes tomando en consideración las circunstancias particulares de la misma; **(ii)** dichas políticas y criterios han sido aplicados consistentemente en la información presentada por el Director General; y **(iii)** como consecuencia de los incisos (i) y (ii) anteriores, la información presentada por el Director General refleja en forma razonable la situación financiera y los resultados de la Sociedad.

H. Medidas Adoptadas con Motivo de Observaciones Relevantes formuladas por accionistas, consejeros, directivos relevantes, empleados y, en general, de cualquier tercero, respecto de la contabilidad, controles internos y temas relacionados con la auditoría interna o externa, o bien, derivadas de las denuncias realizadas sobre hechos que estimen irregulares en la administración.

A la fecha de la emisión del presente informe, no recibimos observaciones relevantes por parte de los accionistas, consejeros, directivos relevantes, empleados de la Sociedad y, en general, por cualquier tercero, respecto de la contabilidad, controles internos y temas relacionados con la auditoría interna o externa, Asimismo, en el contexto de concurso mercantil, se presentaron ciertas denuncias a empleados relevantes y miembros del Consejo de Administración, realizadas sobre hechos que estimen irregulares en la administración, respecto de las cuales las medidas adoptadas consistieron en ejercer su derecho constitucional de defensa, toda vez que la Sociedad y sus abogados externos consideran son infundadas e improcedentes.

I. Seguimiento de los Acuerdos de las Asambleas de Accionistas y del Consejo de Administración.

La Sociedad atendió oportunamente los acuerdos y recomendaciones emitidos por la Asamblea de Accionistas y el Consejo de Administración de la Sociedad a la fecha del presente informe en relación con la Información Financiera 2023.

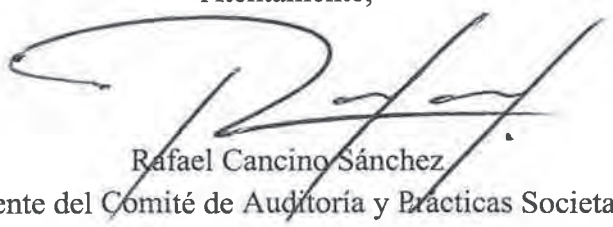
El Comité de Auditoría y Prácticas Societarias se integra actualmente por los siguientes miembros independientes:

Nombre	Cargo
Rafael Cancino Sánchez	Presidente
José Manuel Cayetano	Miembro
Sebastián González Sordo	
Enrique Ponzanelli Vázquez	Miembro

Los señores Rafael Cancino Sánchez y José Manuel Cayetano Sebastián González Sordo fueron nombrados como Presidente, y miembro del Comité, respectivamente, mediante Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad de fecha 17 de abril de 2023, y el señor Enrique Ponzanelli Vázquez, fue nombrado miembro del Comité mediante Resoluciones Unánimes adoptadas fuera de sesión por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, de fecha 8 de junio de 2023, cuyo nombramiento fue ratificado mediante Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad de fecha 12 de octubre de 2023.

Durante el ejercicio social 2023, el Comité celebró sesiones los días 17 de febrero de 2023, 17 de abril de 2023, 2 de mayo de 2023, 17 de julio de 2023, 11 de septiembre de 2023, 5 de octubre de 2023, 24 de octubre 2023, y de cada una de ellas se levantó una minuta respecto de los acuerdos adoptados. Asimismo, no adoptó resoluciones unánimes fuera de sesión.

Atentamente,



Rafael Cancino Sánchez
Presidente del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias