

***Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., Sociedad  
Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No  
Regulada y subsidiarias***

Estados Financieros Consolidados Dictaminados  
31 de diciembre de 2016 y 2015

***Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., Sociedad Financiera  
de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada y subsidiarias***  
Índice  
31 de diciembre de 2016 y 2015

---

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Informe de los Auditores Independientes .....	1 a 5
Estados financieros consolidados:	
Balances generales .....	6
Estados de resultados .....	7
Estados de variaciones en el capital contable.....	8
Estados de flujos de efectivo.....	9
Notas sobre los estados financieros .....	10 a 50

## **Informe de los Auditores Independientes**

A la Asamblea General de Accionistas de  
Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada y subsidiarias (“la Compañía”) que comprenden el balance general consolidado al 31 de diciembre de 2016 y los estados consolidados de resultados, de variaciones en el capital contable y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, así como las notas explicativas a los estados financieros consolidados que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos al 31 de diciembre de 2016 y por el año terminado en esa fecha han sido preparados, de conformidad con los criterios contables aplicables a las sociedades financieras de objeto múltiple reguladas en México, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV).

### **Fundamento de la opinión**

Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo dichas normas se describen más adelante en la sección de “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 emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A. C. junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestras auditorías de estados financieros consolidados en México, y hemos cumplido con el resto de nuestras responsabilidades éticas de conformidad a 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 periodo actual. Estas cuestiones han sido consideradas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y al formarnos nuestra opinión sobre éstos, por lo tanto, no expresamos una opinión por separado sobre estas cuestiones.

### Cuestión clave de auditoría

#### Estimación preventiva para riesgos crediticios

Como se menciona en las Notas 3. g y 7, la estimación preventiva para riesgos crediticios por un importe de \$196 millones de pesos, se basa en un modelo de pérdida esperada para los siguientes doce meses y se determina de acuerdo con la metodología interna de la Compañía basada en las reglas de clasificación y calificación de la cartera de créditos, establecidas por la CNBV para instituciones de crédito, las cuales implican identificar para cada uno de los tipos de crédito la probabilidad de incumplimiento de pago, la severidad de las pérdidas y la exposición de incumplimiento. Para llevar a cabo la identificación anterior, dicha metodología establece un método para clasificar y calificar los distintos tipos de cartera de crédito, que incluye una serie de factores cualitativos y cuantitativos, como son: i) en créditos de consumo (crédito automotriz) posibilidad de no pago, pérdidas potenciales, riesgo de crédito y garantías recibidas, y ii) en créditos comerciales las reglas se centran en la evaluación de la capacidad del deudor para pagar su crédito (incluyendo, riesgo financiero, riesgo de industria e historial de pago) así como en la evaluación de garantías correspondientes.

Nos hemos enfocado en este rubro en nuestra auditoría debido principalmente a la significancia del valor en libros de la cartera de créditos y de la estimación preventiva para riesgos crediticio relacionada y porque el proceso para la determinación de la estimación preventiva para riesgos crediticios involucra diversos datos de entrada conforme se describe en el párrafo anterior.

En particular concentramos nuestros esfuerzos de auditoría en: i) la integridad y exactitud de los datos de entrada clave utilizados en los modelos tales como: experiencia de pago, días de mora, monto exigible, garantías, historial crediticio, quitas, castigos, reestructuras, información financiera, entre otros), y ii) cumplimiento de la metodología aplicable.

### Cómo nuestra auditoría abordó el asunto

Como parte de nuestra auditoría realizamos los siguientes procedimientos:

- Evaluamos y consideramos el diseño y efectividad operativa de los controles relativos al proceso de clasificación y calificación de cartera de créditos para riesgos crediticios por tipo de cartera de créditos principalmente relacionados con el modelo y la exactitud e integridad de los datos clave de entrada utilizados en la determinación de la estimación preventiva y a la transferencia de datos de los sistemas fuente del cálculo de la estimación a los registros contables.

Mediante pruebas selectivas, evaluamos los datos de entrada clave, de la siguiente manera:

- Monto exigible y días de mora cotejados contra el sistema de cartera.
- Historial crediticio, quitas, castigos y reestructuras acordadas por el acreditado con otras instituciones financieras fueron cotejados con el reporte del buró de crédito.
- Valor de las garantías otorgadas a la Compañía por los acreditados fue cotejado contra el avalúo solicitado por la Administración y realizado por un tercero experto independiente.
- Información financiera reciente del acreditado fue cotejada contra estados financieros, utilizados a la fecha de calificación.
- Quitas, castigos y reestructuras propias acordadas entre la Compañía y el acreditado fueron cotejadas contra evidencia, como los acuerdos que se tuvieron con los clientes, que indican las nuevas características del crédito y que fueron aprobadas por los niveles de autorización correspondientes.

### Cómo nuestra auditoría abordó el asunto

- Reprocesamos de manera independiente, con el apoyo de nuestros expertos para una muestra de la cartera de créditos, el cálculo considerando la metodología interna de la Compañía y los datos de entrada indicados.

### **Información adicional**

La Administración de la Compañía es responsable de la información adicional presentada. Esta información adicional comprende el Reporte Anual presentado a la CNBV y el Informe Anual presentado a los accionistas, los cuales se emitirán después de la fecha de este informe.

Esta información adicional no se incluye en nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados 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 responsables del gobierno de la Compañía y en dicho informe, de corresponder.

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

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación de los estados financieros consolidados, de conformidad con los criterios contables aplicables a las sociedades financieras de objeto múltiple reguladas en México emitidos por la CNBV, 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; revelar, en su caso, las cuestiones relativas a negocio en marcha y utilizar la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o de cesar operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista que hacerlo.

Los responsables 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 nivel alto de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con las NIA siempre detecte un error material, cuando éste exista. Los errores pueden surgir ya sea por 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, ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos nuestro escepticismo profesional. Asimismo, 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 derivado de 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 alusión de 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 la propiedad de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y de la correspondiente información revelada por la Administración.
- Evaluamos si es adecuado que la Administración utilice la presunción de negocio en marcha para preparar los estados financieros consolidados, y si, basados en la evidencia de auditoría obtenida, existe incertidumbre material en relación a eventos o condiciones que generan duda significativa sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe 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 puedan 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, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes logrando una presentación razonable.

- 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 responsables del gobierno de la Compañía, entre otras cuestiones, el alcance y 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 responsables del gobierno del gobierno de la Compañía una declaración manifestando que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables sobre independencia y les comunicamos todas las relaciones y demás cuestiones que razonablemente pudieran influir en nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas aplicadas.

Entre las cuestiones comunicadas a los responsables del gobierno de la Compañía, determinamos las que han sido más significativas en la auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría a menos 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 esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público.

El nombre del socio a cargo de la auditoría de la Compañía es Nicolás Germán Ramírez.

PricewaterhouseCoopers, S. C.



C.P.C. Nicolás Germán Ramírez  
Socio de auditoría

Ciudad de México, 1 de marzo de 2017

# Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada y subsidiarias

## Balances Generales Consolidados (Notas 1, 2, 3, 4 y 21)

	Miles de pesos mexicanos	
	31 de diciembre de	31 de diciembre de
<b>Activo</b>	2016	2015
Disponibilidades (Nota 5)	\$ 1,678,896	\$ 1,457,795
Derivados con fines de negociación (Nota 6):	3,886,319	2,141,926
De corto plazo	7,649,047	5,174,059
De largo plazo	<u>1,172,361</u>	<u>428,628</u>
Cartera de crédito vigente (Nota 7):	8,821,408	5,602,687
Creditos comerciales	177,583	110,867
Creditos del consumo	177,583	110,867
Otros	8,988,991	5,713,554
Total cartera de crédito vigente	<u>1,196,374</u>	<u>(114,237)</u>
Cartera de crédito vencida (Nota 7):	8,802,617	5,599,317
Creditos comerciales	1,140,811	282,041
Otros	176,541	197,284
Total cartera de crédito vencida	23,241,275	14,080,375
Total cartera de crédito	36,717	13,951
Impuestos diferidos (Nota 16)	1,182,608	798,740
Otros activos:	1,457,580	451,546
Cargos diferidos y pagos anticipados e intangibles	6,981	6,767
Otros activos a corto y largo plazos	1,464,561	458,313
<b>Total activo</b>	<b>\$ 41,610,345</b>	<b>\$ 25,029,742</b>
	Cuentas de orden (Nota 20)	
	2016	2015
Otras cuentas de registro	\$ 21,142,980	\$ 13,141,504

Las veintinueve notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados, los cuales fueron autorizados, para su emisión el 28 de febrero de 2017, por los funcionarios que firman al calce.

Lic. Luis G. Barroso González  
Director General

Lic. Sergio José Camacho Carmona  
Director General de Administración y Finanzas

C. P. Sergio Manuel Cancino Rodríguez  
Contralor Corporativo



**Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada y subsidiarias**  
**Estados Consolidados de Resultados**  
**(Nota 1, 2, 3, 17, 18, 19 y 21)**

Miles de pesos mexicanos, excepto por la utilidad en acción

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2016	2015
Ingresos por arrendamiento operativo	\$7,773,136	\$5,480,661
Ingresos por intereses	1,183,770	747,407
Otros beneficios por arrendamiento	528,719	317,591
Depreciación de bienes en arrendamiento operativo (Nota 10)	(4,537,348)	(3,183,590)
Gastos por intereses	(1,988,852)	(1,192,823)
Otros gastos por arrendamiento	<u>(583,567)</u>	<u>(348,338)</u>
Margen financiero	2,375,858	1,820,908
Estimación preventiva para riesgos crediticios (Nota 7)	<u>81,500</u>	<u>27,000</u>
Margen financiero ajustado por riesgos crediticios	<u>2,294,358</u>	<u>1,793,908</u>
Comisiones y tarifas pagadas	(51,214)	(38,586)
Resultado por intermediación	-	335,162
Otros ingresos de la operación - Neto	16,357	36,624
Gastos de administración y promoción	<u>(797,408)</u>	<u>(703,380)</u>
	<u>(832,265)</u>	<u>(370,180)</u>
Resultado de la operación	1,462,093	1,423,728
Participación en los resultados otras inversiones permanentes (Nota 11)	<u>13,417</u>	<u>(1,439)</u>
Resultado antes de impuestos a la utilidad	1,475,510	1,422,289
Impuestos a la utilidad causados (Nota 16)	(656,117)	(585,485)
Impuestos a la utilidad diferidos (Nota 16)	<u>390,956</u>	<u>256,673</u>
Impuestos a la utilidad	<u>(265,161)</u>	<u>(328,812)</u>
Resultado neto consolidado	<u>\$1,210,349</u>	<u>\$1,093,477</u>
Resultado neto atribuible a:		
Participación controladora	\$1,210,349	\$1,093,477
Participación no controladora	<u>-</u>	<u>-</u>
Resultado neto consolidado	<u>\$1,210,349</u>	<u>\$1,093,477</u>

Las veintiún notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados, los cuales fueron autorizados, para su emisión el 28 de febrero de 2017, por los funcionarios que firman al calce.

Lic. Luis G. Barroso González  
 Director General

Lic. Sergio José Camacho Carmona  
 Director General de Administración  
 y Finanzas

C.P. Sergio Manuel Cancino Rodríguez  
 Contralor Corporativo

# **Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada y subsidiarias**

## **Estados Consolidados de Variaciones en el Capital Contable (Nota 15)**

*Miles de pesos mexicanos*

	Capital contribuido		Capital ganado						
	Capital social	Prima en suscripción de acciones	Reservas de capital	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	Resultado del ejercicio	Total participación controladora	Participación no controladora	Total capital contable
<b>Saldos al 1 de enero de 2015</b>	\$875,000	\$ 125,000	\$ 46,215	\$ 6,724	\$ -	\$ 482,398	\$ 1,535,337	\$ 24	\$ 1,535,361
<b>Movimientos inherentes a las decisiones de los accionistas:</b>									
Traspaso del resultado neto consolidado a resultado de ejercicios anteriores	-	-	-	482,398	-	(482,398)	-	-	-
Creación de reservas	-	-	24,120	(24,120)	-	-	-	(24)	(24)
Pago de dividendos	227,500	1,810,900	-	(100,000)	-	-	(100,000)	-	(100,000)
Emisión y colocación de acciones	(139,389)	-	-	-	-	-	2,038,400	-	2,038,400
Gastos por emisión de acciones	-	-	-	-	-	-	(139,389)	-	(139,389)
<b>Total</b>	<b>88,111</b>	<b>1,810,900</b>	<b>24,120</b>	<b>358,278</b>	<b>-</b>	<b>(482,398)</b>	<b>1,799,011</b>	<b>(24)</b>	<b>1,798,987</b>
<b>Movimientos inherentes al reconocimiento de la utilidad integral:</b>									
Resultado por valuación de instrumentos de cobertura	-	-	-	-	(81,259)	-	(81,259)	-	(81,259)
<b>Resultado neto consolidado</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,093,477</b>	<b>1,093,477</b>	<b>-</b>	<b>1,093,477</b>
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(81,259)</b>	<b>1,093,477</b>	<b>1,012,218</b>	<b>-</b>	<b>1,012,218</b>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2015</b>	<b>963,111</b>	<b>1,935,900</b>	<b>70,335</b>	<b>365,002</b>	<b>(81,259)</b>	<b>1,093,477</b>	<b>4,346,566</b>	<b>-</b>	<b>4,346,566</b>
<b>Movimientos inherentes a las decisiones de los accionistas:</b>									
Traspaso del resultado neto consolidado a resultado de ejercicios anteriores	-	-	-	1,093,477	-	(1,093,477)	-	-	-
Creación de reservas	-	-	54,674	(54,674)	-	-	(352,509)	-	(352,509)
Pago de dividendos	-	-	-	(352,509)	-	-	(2,770)	-	(2,770)
Gastos por emisión de acciones	(2,770)	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>(2,770)</b>	<b>-</b>	<b>54,674</b>	<b>686,294</b>	<b>-</b>	<b>(1,093,477)</b>	<b>(355,279)</b>	<b>-</b>	<b>(355,279)</b>
<b>Movimientos inherentes al reconocimiento de la utilidad integral:</b>									
Resultado por valuación de instrumentos de cobertura	-	-	-	-	298,997	-	298,997	-	298,997
<b>Resultado neto consolidado</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,210,349</b>	<b>1,210,349</b>	<b>-</b>	<b>1,210,349</b>
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>298,997</b>	<b>1,210,349</b>	<b>1,509,346</b>	<b>-</b>	<b>1,509,346</b>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2016</b>	<b>\$960,341</b>	<b>\$1,935,900</b>	<b>\$125,009</b>	<b>\$1,051,296</b>	<b>\$ 217,738</b>	<b>\$ 1,210,349</b>	<b>\$ 5,500,633</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 5,500,633</b>

Las veintinueve notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados, los cuales fueron autorizados, para su emisión el 28 de febrero de 2017, por los funcionarios que firman al calce.

Lic. Luis G. Barroso González  
Director General

Lic. Sergio José Camacho Carmona  
Director General de Administración y Finanzas

C. F. Sergio Manuel Cancino Rodríguez  
Contralor Corporativo

# **Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada y subsidiarias**

## **Estados Consolidados de Flujos de Efectivo**

*Miles de pesos mexicanos*

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2016	2015
Resultado neto	\$ 1,210,349	\$1,093,477
Ajustes por partidas que no implican flujos de efectivo:		
Estimación preventiva para riesgos crediticios	81,500	27,000
Depreciaciones y amortizaciones	4,572,039	3,195,458
Impuestos a la utilidad causados y diferidos	265,161	(328,812)
Valuación de otras inversiones permanentes	(13,417)	1,439
	6,115,632	3,988,562
<b>Actividades de operación</b>		
Cambio en derivados	(1,445,396)	(1,366,759)
Cambio en cartera de crédito	(3,284,800)	(2,639,982)
Cambios en bienes adjudicados	(984)	(66,673)
Cambio en otras cuentas por cobrar	(858,771)	(71,091)
Cambio en otros activos operativos	(1,003,380)	(293,623)
Cambio en pasivos bursátiles	8,030,774	3,406,742
Cambio en préstamos bancarios y de otros organismos	2,845,361	3,042,791
Cambio en comisiones diferidas	207,091	105,250
Cambio en otros pasivos operativos	3,687,191	315,651
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	14,292,718	6,420,868
<b>Actividades de inversión</b>		
Pagos por adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo - Neto	(13,706,989)	(7,335,816)
Pagos por adquisición de otras inversiones permanentes	(9,349)	-
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	(13,716,338)	(7,335,816)
<b>Actividades de financiamiento</b>		
Aumento de capital por emisión y en efectivo	(2,770)	1,899,011
Pago de dividendos en efectivo	(352,509)	(100,000)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	(355,279)	1,799,011
Incremento (disminución) neto disponibilidades	221,101	884,063
Disponibilidades al inicio del periodo	1,457,795	573,732
Disponibilidades al final del periodo	\$ 1,678,896	\$1,457,795

Las veintiún notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados, los cuales fueron autorizados, para su emisión el 28 de febrero de 2017, por los funcionarios que firman al calce.

Lic. Luis G. Barroso González  
Director General

Lic. Sergio José Camacho Carmona  
Director General de Administración  
y Finanzas

C.P. Sergio Manuel Cancino Rodríguez  
Contralor Corporativo

# ***Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad no Regulada y subsidiarias***

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados  
31 de diciembre de 2016 y 2015

---

*Miles de pesos mexicanos (Nota 2), excepto moneda extranjera, tipos de cambio, valor nominal, número de títulos, acciones y utilidad por acción*

## **Nota 1 - Actividad de la Compañía:**

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada (Compañía), fue constituida el 3 de febrero de 1993 conforme a las leyes mexicanas.

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

La Compañía es una sociedad financiera de objeto múltiple, entidad no regulada o Sofom E. N. R., de acuerdo con el artículo 87-B de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito (LGOAAC).

La Compañía no tiene empleados y todos los servicios legales, contables y administrativos le son prestados por una parte relacionada.

En Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, celebrada el 13 de abril de 2015, se aprobó la fusión de la Compañía con Unifin Capital. 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, la Compañía asume todos los derechos y obligaciones de Unifin Capital a partir de esa fecha. Esta fusión se llevó a cabo con base en información financiera no auditada al 31 de marzo de 2015 de la Compañía y Unifin Capital.

El 22 de mayo de 2015, la Compañía emitió su Oferta Pública Inicial en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV) y de manera internacional bajo la regla 144 A/Reg S por un monto total de \$3,606,400, compuesto 50% por acciones primarias y 50% por acciones secundarias; la cantidad incluye la opción de sobreasignación, la cual representó 15% de la oferta total. El 22 de mayo de 2015, la Compañía comenzó sus actividades como participante en la BMV, al cotizar acciones a partir de esa fecha. Por lo anterior, cambió su razón social a Sociedad Anónima Bursátil (S. A. B.).

La citada Oferta Pública tuvo como objetivo fortalecer la estructura de capital de la Compañía y apoyar el crecimiento que ha planeado.

El 22 de septiembre de 2016, la Compañía concluyó una oferta privada y colocación de valores de deuda en la forma de notas (*Senior Notes*) en Estados Unidos y otros mercados extranjeros de conformidad con la regla 144A y la Regulación S de la Ley de Valores de 1933 de Estados Unidos y la normatividad aplicable en los países en que dicha oferta se realizó.

# **Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad no Regulada y subsidiarias**

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

**31 de diciembre de 2016 y 2015**

---

Los estados financieros consolidados que se acompañan incluyen las cifras de la Compañía y de sus subsidiarias al 31 de diciembre de 2016 y 2015, en las cuales la Compañía ejerce control como se menciona a continuación:

<u>Entidad</u>	<u>Actividad</u>	<u>Tenencia (%)</u>	
		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Unifin Credit, S. A. de C. V. SOFOM, E. N. R. (Unifin Credit)	Factoraje financiero	99.99	99.99
Unifin Autos, S. A. de C. V. (Autos)	Compra-venta automóviles	99.99	99.99

### **Nota 2 - Bases de preparación de la información financiera:**

#### Elaboración de estados financieros

De conformidad con lo establecido en la Circular Única de Emisoras de Valores, emitida por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (Comisión), las Sociedades Financieras de Objeto Múltiple con valores inscritos en la BMV, deben preparar sus estados financieros, cumpliendo las bases y prácticas contables establecidas por la Comisión a través de los “Criterios de contabilidad para las sociedades financieras de objeto múltiple reguladas”, contenidos en las “Disposiciones de carácter general aplicables a las Sociedades Financieras de Objeto Múltiple Reguladas” (Criterios Contables).

Por lo mencionado, los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2016 y 2015 que se acompañan, han sido preparados de acuerdo con los Criterios Contables establecidos por la Comisión, los cuales observan los lineamientos contables de las Normas de Información Financiera (NIF) mexicanas, excepto cuando a juicio de la Comisión sea necesario aplicar una normatividad o un criterio de contabilidad específico. Para estos efectos, la Compañía ha elaborado sus estados financieros conforme a la presentación requerida por la Comisión, la cual tiene por objetivo presentar información sobre las operaciones desarrolladas por la entidad, así como otros eventos económicos que le afectan, que no necesariamente provengan de decisiones o transacciones derivadas de los propietarios de la misma en su carácter de accionistas, durante un periodo determinado.

De conformidad con los Criterios Contables, a falta de un criterio contable específico de la Comisión, deben aplicarse las bases de supletoriedad, conforme a lo establecido en la NIF A-8 “Supletoriedad”, en el siguiente orden: las NIF, las Normas Internacionales de Información Financiera, aprobadas y emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board), así como los principios de contabilidad generalmente aceptados aplicables en Estados Unidos o, en su caso, cualquier norma de contabilidad que forme parte de un conjunto de normas formal y reconocido.

#### Criterios contables vigentes en 2016

Durante 2015 la Comisión emitió nuevos Criterios Contables aplicables a las instituciones de crédito, los cuales entraron en vigor a partir del 1 de enero de 2016, los cuales no tuvieron una afectación importante en la información financiera que presenta la Compañía.

#### NIF 2016

Durante 2015 el CINIF emitió las siguientes mejoras a las NIF, las cuales entrarán en vigor en el año 2016. Se considera que dichas NIF no tendrán una afectación importante en la información financiera que presenta la Compañía.

# ***Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad no Regulada y subsidiarias***

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados  
31 de diciembre de 2016 y 2015

---

## Mejoras a las NIF 2016

NIF C- 1 “Efectivo y equivalentes de efectivo”. Establece que tanto el reconocimiento inicial como posterior del efectivo debe valuarse a su valor razonable; indica que los equivalentes de efectivo se mantienen para cumplir obligaciones de corto plazo, y modifica el término “Inversiones disponibles para la venta” por el de “Instrumentos financieros de alta liquidez”, los cuales no deben ser mayores a tres meses y para su valuación debe aplicarse la NIF de Instrumentos financieros correspondiente.

Boletín C-9 “Pasivos, provisiones, activos y pasivos contingentes y compromisos”. Se incorpora el concepto de “costos de transacción” estableciendo que son aquellos en los que se incurre para generar un activo financiero o mediante los que se asume un pasivo financiero, los cuales no se hubieran incurrido de no haberse reconocido dicho activo o pasivo financiero.

Boletín C-7 “Inversiones en asociadas, negocios conjuntos y otras inversiones permanentes”. Especifica que las aportaciones en especie que hace una tenedora o negocio conjunto deben reconocerse a su valor razonable, a menos que sean consecuencia de una capitalización de deuda.

## Autorización de los estados financieros

Los estados financieros consolidados adjuntos y sus notas al 31 de diciembre de 2016 y por el año que terminó en esa fecha, fueron autorizados, para su emisión el 28 de febrero de 2017, por el Lic. Luis G. Barroso González, Director General, Lic. Sergio José Camacho Carmona, Director General de Administración y Finanzas y C.P. Sergio Manuel Cancino Rodríguez, Contralor Corporativo, respectivamente.

## **Nota 3 - Resumen de políticas de contabilidad 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.

Los Criterios Contables requieren el uso de ciertas estimaciones contables en la preparación de estados financieros. Asimismo, requieren que la Administración ejerza su juicio para definir las políticas de contabilidad que aplica la Compañía.

### a. Consolidación

#### *Subsidiarias*

Las subsidiarias son todas aquellas entidades sobre las cuales la Compañía tiene el control para dirigir sus actividades relevantes, tiene derecho (y está expuesta) a rendimientos variables procedentes de su participación y tiene la capacidad de afectar dichos rendimientos a través de su poder. Fueron considerados, al evaluar si la Compañía controla a una entidad, la existencia y efectos de derechos de votos potenciales que son actualmente ejercibles o convertibles. Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que son controladas por la Compañía y se dejan de consolidar cuando se pierde dicho control.

# **Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad no Regulada y subsidiarias**

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

**31 de diciembre de 2016 y 2015**

---

Las transacciones, los saldos y las utilidades o pérdidas no realizadas resultantes de operaciones entre las compañías que se consolidan han sido eliminadas. Las políticas contables aplicadas por las subsidiarias han sido modificadas para asegurar su consistencia con las políticas contables adoptadas por la Compañía, en los casos que así fue necesario.

La consolidación se efectuó con base en estados financieros de todas sus subsidiarias.

### Otras inversiones permanentes

Las otras inversiones permanentes están representadas por las inversiones en acciones de otras entidades en las que la Compañía no tiene control o la capacidad de tener una influencia significativa. Las otras inversiones permanentes se registran inicialmente a su costo de adquisición y de manera subsecuentemente a través del método de participación.

### b. Monedas de registro, funcional y de informe

Las partidas incluidas en los estados financieros de cada una de sus subsidiarias se miden en la moneda del entorno económico primario donde opera cada entidad, es decir, su “moneda funcional”. Los estados financieros consolidados se presentan en pesos mexicanos, que es la moneda de informe, registro y funcional de la Compañía.

Conforme a las disposiciones de la NIF B-15 la Compañía ha identificado las siguientes monedas:

<u>Entidad</u>	<u>Tipo de moneda</u>		
	<u>Registro</u>	<u>Funcional</u>	<u>Informe</u>
Unifin Credit	Pesos	Pesos	Pesos
Unifin Autos	Pesos	Pesos	Pesos

No existieron cambios en la identificación de estas monedas respecto del ejercicio anterior.

### c. Efectos de la inflación en la información financiera

Conforme a los lineamientos de la NIF B-10 “Efectos de la inflación”, la economía mexicana se encuentra en un entorno no inflacionario, al mantener una inflación acumulada de los últimos tres años inferior al 26% (límite máximo para definir que una economía debe considerarse como no inflacionaria), por lo tanto, a partir del 1 de enero de 2008 se suspendió el reconocimiento de los efectos de la inflación en la información financiera. Consecuentemente, las cifras al 31 de diciembre de 2016 y 2015, de los estados financieros consolidados adjuntos, se presentan en pesos históricos modificados por los efectos de la inflación en la información financiera reconocidos hasta el 31 de diciembre de 2007.

A continuación, se presentan los porcentajes de la inflación, según se indica:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2016</u> (%)	<u>2015</u> (%)
Del año	3.36	2.13
Acumulada en los últimos tres años	9.57	10.18

# **Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad no Regulada y subsidiarias**

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados  
31 de diciembre de 2016 y 2015

---

## d. Disponibilidades

Las disponibilidades se registran a su valor nominal y las disponibilidades en moneda extranjera se valúan al tipo de cambio publicado por Banco de México (Banxico) a la fecha de formulación de estos estados financieros consolidados. Los rendimientos que generan las disponibilidades se reconocen en resultados conforme se devengan. Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversión en valores a corto plazo de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo.

## e. Instrumentos Financieros Derivados (IFD)

Los IFD se reconocen inicialmente a su valor razonable en el balance general como activos y/o pasivos en la fecha en que se celebra el contrato del IFD y son revaluados subsecuentemente a su valor razonable. Los valores razonables de IFD se determinan con base en precios de mercados reconocidos y, cuando no se negocian en un mercado, se determinan con base en técnicas de valuación aceptadas en el sector financiero.

El método para reconocer la utilidad o pérdida de los cambios en los valores razonables de los IFD depende de si son designados como instrumentos de cobertura, y si es así, la naturaleza de la partida que se está cubriendo. Estos instrumentos se registran inicialmente a su valor razonable; el cual corresponde al precio pactado en la operación y se valúan y clasifican de acuerdo con su intención de uso, que establece la Administración de la Compañía.

Posteriormente, todos los derivados, distintos a aquellos que formen parte de una relación de cobertura, se valúan a valor razonable, sin deducir los costos de transacción en los que se pudiera incurrir en la venta u otro tipo de disposición, reconociendo dicho efecto de valuación en los resultados del periodo. Véase Nota 6.

Los efectos de valuación se reconocen en el estado de resultados en el rubro “Resultado por intermediación”, excepto en los casos en que la Administración los designe como coberturas. La porción efectiva se aloja temporalmente en la utilidad integral dentro del capital contable y se reclasifica a resultados cuando la posición que cubre afecte resultados. La porción inefectiva se reconoce de inmediato en resultados como parte del resultado por intermediación.

Adicionalmente, en el rubro “Resultado por intermediación”, se reconoce el resultado de compraventa que se genera al momento de la enajenación de un IFD, y la pérdida por deterioro en los activos financieros provenientes de los derechos establecidos en los IFD, en su caso, el efecto por reversión.

Actualmente la Compañía mantiene las siguientes transacciones de IFD:

### Opciones

Las opciones son contratos mediante los cuales se establece para el adquirente el derecho, más no la obligación, de comprar o vender un activo financiero o subyacente a un precio determinado denominado precio de ejercicio, en una fecha o periodo establecidos. En los contratos de opciones intervienen dos partes, la que compra la opción es quien paga una prima por la adquisición de esta, y a su vez obtiene un derecho, mas no una obligación, y la parte que emite o vende la opción es quien recibe una prima por este hecho, y a su vez adquiere una obligación, mas no un derecho.



# **Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad no Regulada y subsidiarias**

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016 y 2015

---

## Swaps

Los swaps son contratos entre dos partes, mediante los cuales se establece la obligación bilateral de intercambiar una serie de flujos por un periodo de tiempo determinado y en fechas preestablecidas. La Compañía mantiene swaps de tasas de interés y swaps de tipo de cambio.

Los swaps de tasas de interés son aquellos que buscan cubrir o mitigar la exposición de la Compañía a la volatilidad potencial de tasas de interés variables que pueden resultar de su deuda contratada.

Los swaps de tipos de cambio de moneda extranjera son aquellos que buscan cubrir o mitigar la exposición cambiaria de la Compañía en relación a activos o pasivos reconocidos que están establecidos en una moneda extranjera.

### f. Cartera de créditos

#### Arrendamiento operativo

Los arrendamientos en los cuales una porción significativa de los riesgos y beneficios relativos a la propiedad arrendada son retenidos por el 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.

La cartera de arrendamiento operativo corresponde 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 operativos conforme se hace exigible la renta mensual.

Las comisiones por el otorgamiento inicial de arrendamiento operativo se registran como un crédito diferido, el cual se reconoce en función del devengamiento de las rentas contra los resultados del ejercicio en el rubro de ingresos por intereses.

Las rentas recibidas en garantía depositadas por los clientes, se registran como otras cuentas por pagar y son devueltos al cliente al término del contrato.

Los saldos de la cartera de arrendamiento operativo se reconocen como vencidos por el importe de la amortización que no haya sido liquidada en su totalidad a más de 31 días naturales de incumplimiento.

Cuando las rentas no cobradas exceden a tres rentas vencidas conforme al esquema de pagos, la facturación de las rentas devengadas no cobradas se suspende. En tanto dichas rentas se mantienen en cartera vencida, el control de las mismas se lleva en cuentas de orden.

Se traspasan a cartera vigente los saldos de la cartera de arrendamiento operativo vencidos, en los que se liquiden totalmente los saldos pendientes de pago (principal e intereses, entre otros) y o, cuando son créditos renovados, cumplan el pago sostenido del contrato de arrendamiento.

# ***Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad no Regulada y subsidiarias***

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

**31 de diciembre de 2016 y 2015**

---

No se considerará reestructura a aquella que a la fecha de su realización presenta cumplimiento de pago por el monto total exigible de rentas y modifique alguna de las siguientes condiciones originales del crédito:

- i. Garantías: únicamente cuando impliquen la ampliación o sustitución de garantías por otras de mejor calidad.
- ii. Tasa de interés: cuando se mejore la tasa de interés pactada.
- iii. Moneda: siempre y cuando se aplique la tasa correspondiente a la nueva moneda.
- iv. Fecha de pago: solo en el caso de que el cambio no implique exceder o modificar la periodicidad de los pagos. En ningún caso el cambio en la fecha de pago debe permitir la omisión de pago en periodo alguno.

Los costos y gastos asociados con el otorgamiento del contrato de arrendamiento se reconocen como un cargo diferido y se amortizan durante el periodo del arrendamiento operativo y deben registrarse en resultados conforme se reconozca el ingreso por rentas.

### ***Factoraje financiero***

Las operaciones de factoraje se registran a su valor nominal, otorgando un anticipo del 90% (el 10% restante es el aforo) sobre el valor del documento que la Compañía recibe en factoraje. El plazo máximo de un crédito en factoraje es de 120 días.

El reconocimiento de los intereses por operaciones de factoraje con aforo se determinan con base en las diferencias que se originan entre el valor de la sesión recibida deducida del aforo, mientras que para las operaciones de factoraje sin aforo se reconocen sobre el valor total de la sesión recibida. Estos intereses se registran en los resultados del ejercicio en el rubro de ingresos por intereses.

El saldo insoluto de la cartera de factoraje se registra como cartera vencida cuando se tiene conocimiento de que el acreditado es declarado en concurso mercantil, conforme a la Ley de Concursos Mercantiles, o cuando su pago no haya sido realizado en su totalidad dentro de los términos pactados originalmente.

El saldo insoluto vencido de la cartera de factoraje en la que se liquiden totalmente los saldos pendientes de pago o, que siendo cartera reestructurada o renovada, cumpla el pago sostenido del contrato, se reclasifica a cartera vigente.

Las comisiones cobradas por el otorgamiento inicial de créditos y las conocidas con posterioridad al otorgamiento del crédito se reconocen como ingresos por intereses en la fecha que se generan.

Los costos y gastos asociados con el otorgamiento inicial del crédito se reconocen como un gasto durante el mismo periodo contable en el que se reconocen los ingresos por comisiones.

### ***Crédito simple***

Los créditos y documentos mercantiles vigentes o renovados representan los importes efectivamente entregados a los acreditados, y los intereses que, conforme al esquema de pagos de los créditos de que se trate, se vayan devengando.

# ***Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad no Regulada y subsidiarias***

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

**31 de diciembre de 2016 y 2015**

---

El otorgamiento de crédito se realiza con base en el análisis de la situación financiera del acreditado, la viabilidad económica de los proyectos de inversión y las demás características generales que establecen los manuales y políticas internas de la Compañía.

El saldo insoluto de los créditos se registra como cartera vencida cuando se tiene conocimiento de que el acreditado es declarado en concurso mercantil conforme a la Ley de Concursos Mercantiles. Aunque el acreditado en concurso mercantil continúe realizando pagos, se considerará cartera vencida cuando sus amortizaciones no hayan sido liquidadas en su totalidad en los términos pactados originalmente, considerando al efecto 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 con pago único de principal al vencimiento y con 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 periódicos parciales de principal e intereses, y presentan 90 o más días naturales de vencidos.

Los créditos vencidos que se reestructuran o renuevan permanecen dentro de la cartera vencida, en tanto no exista evidencia de pago sostenido al amparo de los Criterios Contables. Asimismo, los créditos con pago único de principal al vencimiento y pagos periódicos de intereses, así como los créditos con pago único de principal e intereses al vencimiento que se reestructuran durante el plazo del crédito o se renuevan en cualquier momento son considerados como cartera vencida.

Los créditos que desde su inicio se pacten como revolventes, que se reestructuran o renuevan, en cualquier momento se consideran vigentes únicamente cuando el acreditado ha 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.

No se considerará reestructura a aquella que a la fecha de su realización presenta cumplimiento de pago por el monto total exigible de principal e intereses y únicamente modifique alguna de las siguientes condiciones originales del crédito:

- i. Garantías: únicamente cuando impliquen la ampliación o sustitución de garantías por otras de mejor calidad.
- ii. Tasa de interés: cuando se mejore la tasa de interés pactada.
- iii. Moneda: siempre y cuando se aplique la tasa correspondiente a la nueva moneda.
- iv. Fecha de pago: solo en el caso de que el cambio no implique exceder o modificar la periodicidad de los pagos. En ningún caso el cambio en la fecha de pago debe permitir la omisión de pago en periodo alguno.

# ***Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad no Regulada y subsidiarias***

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

**31 de diciembre de 2016 y 2015**

---

Cuando un crédito es considerado vencido, se suspende la acumulación de sus intereses, aun en aquellos créditos que contractualmente capitalizan intereses al monto del adeudo. En tanto el crédito se mantenga en cartera vencida, el control de los intereses devengados se lleva en cuentas de orden. Respecto a los intereses devengados no cobrados correspondientes a este tipo de créditos, se registra una estimación por un monto equivalente al total de estos, al momento de su traspaso como cartera vencida, cancelándose cuando se cuenta con evidencia de pago sostenido. En caso de que los intereses vencidos sean cobrados, se reconocen directamente en los resultados del ejercicio.

Los créditos vencidos en los que se liquiden totalmente los saldos pendientes de pago (principal e intereses, entre otros) o que, siendo créditos reestructurados o renovados, cumplen el pago sostenido del crédito al amparo de los Criterios Contables, se reclasificaron a cartera vigente.

Las comisiones cobradas por el otorgamiento inicial de créditos se registran como un crédito diferido, el cual se amortiza contra los resultados del ejercicio en línea recta durante la vida del crédito, excepto las que se originen por créditos revolving, que se amortizan en un periodo de doce meses. Las comisiones conocidas con posterioridad al otorgamiento del crédito se reconocen en la fecha que se generan contra el resultado del ejercicio.

Los costos y gastos asociados con el otorgamiento inicial del crédito, se reconocen como un cargo diferido, el cual se amortiza contra los resultados del ejercicio como un gasto por intereses, durante el mismo periodo contable en el que se reconozcan los ingresos por las comisiones cobradas correspondientes.

### **g. Estimación preventiva para riesgos crediticios**

La estimación preventiva para riesgos crediticios se determina de acuerdo con la metodología interna de la Compañía basada en las reglas de clasificación y calificación de la cartera de créditos, como sigue:

La cartera de arrendamiento operativo, factoraje y créditos comerciales, se califica aplicando los niveles de riesgo establecidos para cada tipo de crédito a los saldos deudores mensuales individuales, y cuyo saldo represente, cuando menos, el equivalente de 4,000,000 de Unidades de Inversión (UDI) a la fecha de calificación. Los créditos cuyo saldo a la fecha de calificación fueran menores, se califican asignando probabilidades de incumplimiento de manera paramétrica, con base en el número de incumplimientos que se observen a partir de la fecha del primer evento de incumplimiento y hasta la fecha de la citada calificación.

Para la calificación de la cartera de arrendamiento, factoraje y crédito simple menor a 4,000,000 de UDI, la Compañía califica, constituye y registra en su contabilidad las estimaciones preventivas para riesgos crediticios con cifras al último día de cada mes, considerando la probabilidad de incumplimiento.

La Compañía periódicamente evalúa si un crédito vencido debe permanecer en el balance general, o debe ser castigado. En su caso, dicho castigo se realiza cancelando el saldo insoluto del crédito contra la estimación preventiva para riesgos crediticios. En el evento que el saldo del crédito a castigar exceda el correspondiente a su estimación asociada, antes de efectuar el castigo, dicha estimación se incrementa hasta por el monto de la diferencia.

Las recuperaciones asociadas a los créditos castigados o eliminados del balance general, se reconocen en los resultados del ejercicio.

# **Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad no Regulada y subsidiarias**

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2016 y 2015**

---

Las quitas, condonaciones, bonificaciones y descuentos, ya sean parciales o totales, se registran con cargo a la estimación preventiva para riesgos crediticios. En caso de que el importe de estas exceda el saldo de la estimación asociada al crédito, previamente se constituyen estimaciones hasta por el monto de la diferencia.

La última calificación de la cartera crediticia se realizó al 31 de diciembre de 2016 y la Administración considera que las estimaciones resultantes de dicha calificación son suficientes para absorber las pérdidas por riesgo de crédito de la cartera.

### **h. Bienes adjudicados**

Los bienes adquiridos mediante adjudicación judicial se registran en la fecha en que causó ejecutoria el auto aprobatorio del remate mediante el cual se decretó la adjudicación. Los bienes recibidos mediante dación en pago se registran, por su parte, en la fecha en la que se firma la escritura de dación, o se da formalidad a la transmisión de la propiedad del bien.

El valor de registro de los bienes adjudicados o recibidos mediante dación en pago (en adelante, bienes adjudicados), es igual a su costo o valor neto de realización deducido de los costos y gastos estrictamente indispensables que se eroguen en su adjudicación, el que sea menor a la fecha de adjudicación. En la fecha en la que se registra el bien adjudicado de que se trate, el valor total del activo que dio origen a la adjudicación, así como la estimación que, en su caso, tenga constituida, se da de baja del balance general o, en su caso, se da de baja la parte correspondiente a las amortizaciones devengadas o vencidas que hayan sido cubiertas por los pagos parciales en especie.

El monto de la estimación que reconoce las pérdidas potenciales de valor por el paso del tiempo de los bienes adjudicados, se determina sobre el valor de adjudicación con base en los procedimientos establecidos en las disposiciones aplicables.

Los bienes adjudicados se valúan para reconocer pérdidas potenciales de acuerdo con el tipo de bien de que se trate, registrando el efecto de dicha valuación contra los resultados del ejercicio en el rubro de otros ingresos (egresos) de la operación. Esta valuación se determina aplicando a bienes inmuebles recibidos en dación en pago o adjudicados los porcentajes mostrados a continuación:

<u>Tiempo transcurrido a partir de la adjudicación o dación en pago (meses)</u>	<u>Porcentaje de reserva (%)</u>
Hasta 12	0
Más de 12 y hasta 24	10
Más de 24 y hasta 30	15
Más de 30 y hasta 36	25
Más de 36 y hasta 42	30
Más de 42 y hasta 48	35
Más de 48 y hasta 54	40
Más de 54 y hasta 60	50
Más de 60	100

El monto de la estimación que reconoce las pérdidas potenciales de valor por el paso del tiempo de los bienes adjudicados, se determina sobre el valor de adjudicación con base en los procedimientos establecidos en las disposiciones aplicables.

**Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad no Regulada y subsidiarias**  
Notas sobre los Estados Financieros Consolidados  
31 de diciembre de 2016 y 2015

---

Al momento de su venta, la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del bien adjudicado de que se trate, neto de estimaciones, se reconoce en los resultados del ejercicio en el rubro de otros ingresos (egresos) de la operación.

j. Inmuebles, maquinaria y equipo

Los inmuebles, maquinaria y equipo para uso propio y para arrendamiento operativo se expresan como sigue: i) adquisiciones realizadas a partir del 1 de enero de 2008, a su costo histórico, y ii) adquisiciones realizadas hasta el 31 de diciembre de 2007, a sus valores actualizados, determinados mediante la aplicación a sus costos de adquisición de factores derivados del Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC), hasta el 31 de diciembre de 2007. Consecuentemente, estos se expresan a su costo histórico modificado, menos la depreciación acumulada y, en su caso, las pérdidas por deterioro.

El costo de adquisición de los inmuebles, maquinaria y equipo, se deprecia de manera sistemática utilizando el método de línea recta con base en las vidas útiles de los componentes de inmuebles, maquinaria y equipo.

Los inmuebles, maquinaria y equipo son sometidos a pruebas anuales de deterioro únicamente cuando se identifican indicios de deterioro. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 no existieron indicios de deterioro, por lo que no se realizaron dichas pruebas.

k. Pagos anticipados

Los pagos anticipados registrados en el rubro de otros activos representan aquellas erogaciones efectuadas por la Compañía en donde no han sido transferidos los beneficios y riesgos inherentes a los bienes que está por adquirir o a los servicios que está por recibir. Los pagos anticipados se registran a su costo y se presentan en el balance general como parte del rubro de otros activos, dependiendo del rubro de la partida destino. Los pagos anticipados denominados en moneda extranjera se reconocen al tipo de cambio de la fecha de la transacción sin modificarse por posteriores fluctuaciones cambiarias entre las monedas. Una vez recibidos los bienes y/o servicios, relativos a los pagos anticipados, estos se reconocen como un activo o como un gasto en el estado de resultados del periodo, según sea la naturaleza respectiva.

l. Pasivos bursátiles

Los pasivos bursátiles corresponden a emisiones de deuda a largo plazo para la generación de capital de trabajo (Nota internacional y bursatilización) que se registran a su valor contractual de la obligación, reconociendo los intereses en resultados conforme se devengan.

Los gastos de emisión incurridos se reconocen inicialmente en el rubro de otros activos como cargos diferidos y se reconocen en los resultados del ejercicio como gastos por intereses, en línea recta tomando como base el plazo de las emisiones que les dieron origen. Se presentan en los resultados como parte de intereses pagados.

**Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad no Regulada y subsidiarias**  
Notas sobre los Estados Financieros Consolidados  
31 de diciembre de 2016 y 2015

---

*Bursatilización*

La bursatilización es 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 valores para ser colocados entre inversionistas, público y/o privado. Las operaciones de bursatilización hechas por la Compañía no cumplen las condiciones establecidas por los Criterios Contables para ser consideradas como transferencia de propiedad.

En la bursatilización de financiamiento, el cedente registra el financiamiento pero no la salida de los activos del balance general. Los rendimientos que generen los activos financieros (derechos de cobro de carteras de crédito de arrendamiento operativo) objeto de bursatilización se reconocen en los resultados del ejercicio.

m. Préstamos bancarios y de otros organismos

Los préstamos bancarios y de otros organismos se refieren a líneas de crédito y otros préstamos obtenidos de instituciones de crédito, que se registran al valor contractual de la obligación, reconociendo los intereses en resultados conforme se devengan.

n. Provisiones

Las provisiones de pasivo representan obligaciones presentes por eventos pasados en las que es probable (hay más posibilidad de que ocurra a que no ocurra) la salida de recursos económicos en el futuro. Estas provisiones se han registrado bajo la mejor estimación realizada por la Administración.

o. Impuesto sobre la Renta (ISR) causado y diferido

El impuesto causado y diferido es reconocido como un gasto en los resultados del periodo, excepto cuando haya surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado del periodo como otro resultado integral o una partida reconocida directamente en el capital contable.

El ISR diferido se registra con base en el método de activos y pasivos con enfoque integral, el cual consiste en reconocer un impuesto diferido para todas las diferencias temporales entre los valores contables y fiscales de los activos y pasivos que se esperan materializar en el futuro, a las tasas promulgadas en las disposiciones fiscales vigentes a la fecha de los estados financieros.

La Compañía reconoció el ISR diferido, toda vez que las proyecciones financieras y fiscales preparadas por la Compañía indican que esencialmente pagarían ISR en el futuro.

p. Capital contable

El capital social, la prima en suscripción de acciones, la reserva de capital y los resultados de ejercicios anteriores, se expresan como sigue: i) movimientos realizados a partir del 1 de enero de 2008, a su costo histórico, y ii) movimientos realizados antes del 1 de enero de 2008, a sus valores actualizados, determinados mediante la aplicación a sus valores históricos de factores derivados del INPC. Consecuentemente, los diferentes conceptos del capital contable se expresan a su costo histórico modificado.

**Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad no Regulada y subsidiarias**  
Notas sobre los Estados Financieros Consolidados  
31 de diciembre de 2016 y 2015

---

La prima neta en suscripción de acciones representa la diferencia en exceso entre el pago por las acciones suscritas y el valor de \$3.1250 pesos por acción.

q. Cuentas de orden

La Compañía mantiene cuentas de orden para el control de los futuros derechos de cobro derivados de los contratos de arrendamiento operativo, clasificados en cuentas por devengar en fideicomiso (derechos de cobro cedidos en fideicomiso) y bienes en rentas por devengar (cartera propia).

r. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos por arrendamiento operativo se registran en resultados en línea recta a lo largo del periodo del arrendamiento.

El reconocimiento de los intereses de la cartera de crédito se realiza conforme se devenga, excepto por lo que se refiere a los intereses provenientes de cartera vencida, cuyo ingreso se reconoce hasta que efectivamente se cobren. Las comisiones cobradas por el otorgamiento inicial de arrendamientos operativos y créditos se registran como un crédito diferido, el cual se amortiza contra el resultado del ejercicio, bajo el método de línea recta durante la vida del arrendamiento y del crédito.

El registro de los ingresos por manejo de los fideicomisos y los ingresos derivados de los servicios de custodia o administración se reconocen en los resultados del ejercicio conforme se devengan.

Los ingresos por venta de propiedad, maquinaria y equipo se reconocen en resultados cuando se cumple la totalidad de los siguientes requisitos: a) se han transferido al comprador los riesgos y beneficios de los bienes y no se conserva ningún control significativo de estos; b) el importe de los ingresos, costos incurridos o por incurrir son determinados de manera confiable, y c) es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la venta.

s. Utilidad por acción

La utilidad por acción básica ordinaria es el resultado de dividir la utilidad neta del año, entre el promedio ponderado de acciones en circulación durante el ejercicio.

No existen efectos que deriven de acciones potencialmente dilutivas.

t. Partes relacionadas

En el curso normal de sus operaciones, la Compañía lleva a cabo transacciones con partes relacionadas. Se entiende como operaciones con personas relacionadas aquellas en las que resulten deudoras de la Compañía, en operaciones de depósito u otras disponibilidades o de préstamo, crédito o descuento, otorgadas en forma revocable o irrevocable y documentadas mediante títulos de crédito o convenio, reestructuración, renovación o modificación.



# **Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad no Regulada y subsidiarias**

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados  
31 de diciembre de 2016 y 2015

## u. Diferencias cambiarias

Las transacciones en moneda extranjera se registran inicialmente en la moneda de registro aplicando el tipo de cambio vigente a la fecha de su operación. Los activos y pasivos denominados en dicha moneda se convierten al tipo de cambio vigente a la fecha del balance general. Las diferencias generadas por fluctuaciones en el tipo de cambio entre las fechas de las transacciones y la de su liquidación o valuación al cierre del ejercicio se reconocen en resultados en ingresos o gastos por intereses según sea la naturaleza respectiva.

## v. Información financiera por segmentos

Los Criterios Contables establecen que para efectos de llevar a cabo la identificación de los distintos segmentos operativos, la Compañía debe segregar sus actividades con base en sus operaciones crediticias. Asimismo, atendiendo a la importancia relativa, se pueden identificar segmentos operativos adicionales o subsegmentos en el futuro.

### Nota 4 - Posición en moneda extranjera:

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 la Compañía tenía la siguiente posición en miles dólares estadounidenses (Dls.):

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Activos	Dls. 508,822,442	Dls. 360,457,279
Pasivos	<u>(504,848,970)</u>	<u>(374,495,586)</u>
Posición neta corta	<u>Dls. 3,973,472</u>	<u>(Dls. 14,038,307)</u>

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 el tipo de cambio utilizado por la Compañía para valorar sus activos y pasivos en moneda extranjera eran de \$20.7314 y \$17.2065 por dólar, respectivamente. Al 28 de febrero de 2017, fecha de emisión de los estados financieros, el tipo de cambio era de \$19.8322 por dólar.

### Nota 5 - Disponibilidades:

El rubro de disponibilidades se integra como sigue:

	<u>Moneda nacional</u>		<u>Moneda extranjera valorizada</u>		<u>Total al 31 de diciembre de</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Caja	\$ -	\$ 80	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 80
Bancos del país y del extranjero	428,220	235,184	115,980	14,566	544,200	249,750
Pagarés con Rendimiento Liquidable al Vencimiento (PRLV)	97,700	565,786	-	-	97,700	565,786
Bonos de Desarrollo del Gobierno Federal (Bonos)	<u>1,036,996</u>	<u>642,179</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,036,996</u>	<u>642,179</u>
	<u>\$ 1,562,916</u>	<u>\$ 1,443,229</u>	<u>\$ 115,980</u>	<u>\$ 14,566</u>	<u>\$ 1,678,896</u>	<u>\$ 1,457,795</u>

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 las disponibilidades incluyen saldos (Bonos) por \$1,036,996 y \$642,179, respectivamente, que corresponden a los flujos de efectivo que son destinados a los fideicomisos de bursatilización de la Compañía.

**Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad no Regulada y subsidiarias**  
**Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**  
**31 de diciembre de 2016 y 2015**

Los PRLV y Bondes devengan intereses diariamente a una tasa de aproximadamente 3.92% y 3.08% anual, respectivamente. Los plazos promedio ponderados de vencimiento oscilan entre 1.5 días para 2016 y 2015.

Los saldos en moneda extranjera corresponden a Dls.5,594,442 y Dls.847,703, convertidos al tipo de cambio de \$20.7314 en 2016 y \$17.2065 en 2015.

**Nota 6 - Operaciones con Instrumentos Financieros Derivados (IFD):**

Al 31 de diciembre de 2016 la Compañía tiene celebrados *contratos cross-currency-swap*, clasificados con fines de cobertura como sigue:

Pasivo cubierto	Fecha de inicio	Fecha de terminación	Plazo (días)	Monto de referencia (*)	Tasa de la deuda	Tasa contratada	Valor razonable
Notas internacionales	27-sep-16	27-sep-23	2,556	\$1,850,000	7.25%	8.38%	\$ 777,621
Notas internacionales	27-sep-16	27-sep-23	2,556	1,387,500	7.25%	8.42%	580,240
Notas internacionales	27-sep-16	27-sep-23	2,556	1,850,000	7.25%	8.33%	812,988
Notas internacionales	27-sep-16	27-sep-23	2,556	1,156,250	7.25%	8.38%	488,047
Notas internacionales	27-sep-16	27-sep-23	2,556	1,156,250	7.25%	8.39%	506,212
Notas internacionales	22-jul-14	22-jul-19	1,826	718,931	6.25%	5.00%	493,673
Préstamos bancarios	07-jun-16	7-jun-19	1,095	<u>893,418</u>	Libor+4.00%	TIIE + 3.72%	<u>78,479</u>
							<u>\$3,737,260</u>

Al 31 de diciembre de 2016 la Compañía tiene celebrados contratos de opciones y *forwards*, como sigue:

Pasivo cubierto	Fecha de inicio	Fecha de terminación	Plazo (días)	Activo subyacente	Precio de ejercicio	Monto nacional (*)	Prima pagada	Valor razonable
UNFINCB13	22-nov-13	22-nov-18	1,826	TIIE 28	7.00	\$ 1,000,000	\$ 17,050	\$ 6,536
UNFINCB15	13-feb-15	09-feb-20	1,822	TIIE 28	7.00	2,000,000	48,500	31,525
UFINCB15	11-sep-15	11-sep-20	1,827	TIIE 28	7.00	2,000,000	52,500	39,375
Estructura privada	18-mar-15	21-feb-21	2,167	TIIE 28	7.00	2,000,000	28,294	16,051
UFIN CB16	12-feb-16	16-feb-21	1,831	TIIE 28	7.50	2,500,000	38,985	37,047
UNFIN CB16	02-dic-16	02-sep-21	1,735	TIIE 28	7.50	<u>1,250,000</u>	<u>33,720</u>	<u>18,525</u>
							<u>\$ 219,049</u>	<u>\$ 149,059</u>

Al 31 de diciembre de 2015 la Compañía tiene celebrados contratos *cross-currency-swap*, clasificados con fines de negociación como sigue:

Pasivo cubierto	Fecha de inicio	Fecha de terminación	Plazo (días)	Monto de referencia (*)	Tasa de la deuda	Tasa contratada	Valor razonable
Notas internacionales	22-jul-14	22-jul-19	1,826	\$ 1,102,450	6.25%	TIIE+4.20%	\$ 468,744
Notas internacionales	22-jul-14	22-jul-19	1,826	194,160	6.25%	TIIE+4.19%	83,241
Notas internacionales	22-jul-14	22-jul-19	1,826	1,297,200	6.25%	TIIE+4.192%	539,105
Notas internacionales	22-jul-14	22-jul-19	1,826	431,467	6.25%	TIIE+4.19%	181,007
Notas internacionales	22-jul-14	22-jul-19	1,826	1,297,200	6.25%	TIIE+4.195%	539,109
Notas internacionales	22-jul-14	22-jul-19	1,826	<u>431,383</u>	6.25%	TIIE+4.185%	<u>181,004</u>
							<u>\$ 1,992,210</u>

Al 31 de diciembre de 2015 la Compañía tiene celebrados contratos de opciones de compra de tasa de interés "CAP", como sigue:

Pasivo cubierto	Fecha de inicio	Fecha de terminación	Plazo (días)	Activo subyacente	Precio de ejercicio	Monto nacional *	Prima pagada	Valor razonable
UNFINCB13	22-nov-13	22-nov-18	1,826	TIIE 28	7.00	\$ 1,000,000	\$ 17,050	\$ 9,946
UNFINCB15	13-feb-15	09-feb-20	1,822	TIIE 28	7.00	2,000,000	48,500	41,225
UFINCB15	11-sep-15	11-sep-20	1,827	TIIE 28	7.00	2,000,000	52,500	49,875
Estructura privada	18-mar-15	21-feb-21	2,167	TIIE 28	7.00	2,000,000	28,294	37,821
Comerica Bank	03-dic-15	02-mar-16	90	TC	16.72	<u>83,597</u>	<u>0</u>	<u>10,849</u>
							<u>\$ 146,344</u>	<u>\$ 149,716</u>

\* Los montos nacionales relacionados con los IFD reflejan el volumen de referencia contratado; sin embargo, no reflejan los importes en riesgo en lo que respecta a los flujos futuros.

# **Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad no Regulada y subsidiarias**

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

**31 de diciembre de 2016 y 2015**

---

Las ganancias (pérdidas) netas sobre activos y pasivos financieros relacionados con IFD con fines de negociación por los ejercicios de 2016 y 2015 son de \$0 y \$254,867, respectivamente. En septiembre de 2015, la Compañía registró los IFD (*cross currency-swap*) con fines de cobertura debido a que ya cumplían todos los requisitos para esto. El efecto de valuación de dichos instrumentos cuando estaban considerados con fines de negociación representó un crédito a resultados por \$335,162. En 2016 y 2015 el efecto de los IFD con fines de cobertura fue registrado como “resultado por valuación de instrumentos financieros de cobertura” dentro del capital contable, con un crédito por \$298,997 y un cargo \$81,259, respectivamente.

El 22 de septiembre de 2016 la Compañía negoció nuevos términos para sus instrumentos financieros de cobertura con motivo de la oferta privada y colocación de valores de deuda por Dls.400,000,000. En particular, la totalidad del principal y los pagos de intereses de las Notas 2023 está cubierta desde su emisión hasta su vencimiento a una nueva tasa fija promedio de 8.30% y un tipo de cambio de \$18.50 por dólar de Estados Unidos. Estos términos tienen como objetivo reducir el impacto de la volatilidad macroeconómica de incrementos de tasas en los márgenes de UNIFIN, mejorar las condiciones financieras de la Compañía y aumentar la profundidad de mercado de las Notas 2023, en línea con su posición conservadora en la administración de riesgos.

### **Nota 7 - Cartera de créditos:**

La clasificación de los créditos vigentes y vencidos al 31 de diciembre de 2016 y 2015 se integra como se muestra a continuación:

<u>Cartera vigente</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Créditos comerciales:		
Arrendamiento operativo	\$ 691,372	\$ 413,596
Factoraje financiero*	2,880,409	2,126,397
Crédito simple*	<u>4,077,266</u>	<u>2,634,066</u>
	<u>7,649,047</u>	<u>5,174,059</u>
Créditos de consumo:		
Crédito automotriz	<u>1,172,361</u>	<u>428,628</u>
	<u>8,821,408</u>	<u>5,602,687</u>
<u>Cartera vencida</u>		
Créditos comerciales:		
Arrendamiento operativo	176,536	110,867
Crédito automotriz	<u>1,047</u>	<u>-</u>
	<u>177,583</u>	<u>110,867</u>
Total cartera de crédito	<u>\$ 8,998,991</u>	<u>\$ 5,713,554</u>

\* Incluye saldos con partes relacionadas.

**Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad no Regulada y subsidiarias**  
**Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**  
**31 de diciembre de 2016 y 2015**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 la antigüedad de la cartera de crédito vencida total se muestra a continuación:

Tipo de cartera	Días de antigüedad cartera vencida					
	2016			2015		
	1 a 180	181 en adelante	Total	1 a 180	181 en adelante	Total
Arrendamiento operativo	\$ 69,506	\$ 107,030	\$ 176,536	\$ 73,231	\$ 37,636	\$ 110,867
Crédito automotriz	<u>1,047</u>	-	<u>1,047</u>	-	-	-
Total de cartera vencida	<u>\$ 70,553</u>	<u>\$ 107,030</u>	<u>\$ 177,583</u>	<u>\$ 73,231</u>	<u>\$ 37,636</u>	<u>\$ 110,867</u>

Los ingresos por intereses, por arrendamiento operativo y comisiones por los ejercicios de 2016 y 2015, de acuerdo con el tipo de crédito se integran como sigue:

Cartera vigente	2016			
	Intereses	Rentas	Comisiones	Total
Arrendamiento operativo	\$ -	\$ 7,773,136	\$ 139,219	\$ 7,912,355
Factoraje financiero	390,750	-	106,132	496,882
Otros créditos	465,299	-	7,992	473,291
Crédito automotriz	<u>95,475</u>	-	<u>18,229</u>	<u>113,704</u>
	<u>\$ 951,524</u>	<u>\$ 7,773,136</u>	<u>\$ 271,572</u>	<u>\$ 8,996,232</u>

  

Cartera vigente	2015			
	Intereses	Rentas	Comisiones	Total
Arrendamiento operativo	\$ -	\$ 5,480,661	\$ 104,264	\$ 5,584,925
Factoraje financiero	256,725	-	65,747	322,472
Otros créditos	248,566	-	11,073	259,639
Crédito automotriz	<u>41,875</u>	-	<u>5,365</u>	<u>47,240</u>
	<u>\$ 547,166</u>	<u>\$ 5,480,661</u>	<u>\$ 186,449</u>	<u>\$ 6,214,276</u>

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 la calificación de la cartera de crédito, incluyendo los derechos de cobro de rentas futuras registradas en cuentas de orden, y la estimación preventiva para riesgos crediticios se integran como sigue:

Riesgo	Cartera				Estimación preventiva global		
	%		Importe		Provisión (%)	Importe	
	2016	2015	2016	2015		2016	2015
A-1	99.40	99.43	\$ 8,821,409	\$ 5,602,687	0 a 0.50	\$ 43,480	\$ 25,430
A-2	-	-	-	-	0.51 a 0.99	-	-
B-1	0.33	0.27	99,482	51,453	1.00 a 4.99	995	515
B-2	-	-	-	-	5.00 a 9.99	-	-
B-3	0.02	0.02	5,390	4,636	10.00 a 19.99	539	464
C-1	-	0.08	-	16,015	20.00 a 39.99	-	4,804
C-2	0.20	0.13	59,269	24,957	40.00 a 49.99	23,707	9,983
D	0.04	-	10,959	-	50.00 a 59.99	5,480	-
E	<u>0.01</u>	<u>0.07</u>	<u>2,482</u>	<u>13,806</u>	60.00 a 100.00	<u>1,489</u>	<u>8,283</u>
	<u>100.00</u>	<u>100.00</u>	8,998,991	5,713,554		75,690	49,479
Cuentas de orden			<u>21,142,980</u>	<u>13,141,504</u>	0.50	<u>105,715</u>	<u>65,708</u>
			<u>\$ 30,141,971</u>	<u>\$ 18,855,058</u>		<u>\$ 181,405</u>	<u>\$ 115,187</u>

**Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad no Regulada y subsidiarias**  
 Notas sobre los Estados Financieros Consolidados  
 31 de diciembre de 2016 y 2015

La composición de la cartera de crédito comercial calificada por tipo de crédito al 31 de diciembre de 2016 y 2015, se integra como se muestra a continuación:

Grado de riesgo	31 de diciembre de 2016				31 de diciembre de 2015
	Arrendamiento operativo	Factoraje financiero	Crédito simple	Total	Total
A-1	\$691,373	\$2,880,409	\$4,077,266	\$7,649,048	\$ 5,174,058
A-2	-	-	-	-	-
B-1	124,389	-	-	124,389	51,453
B-2	-	-	-	-	-
B-3	5,390	-	-	5,390	4,636
C-1	-	-	-	-	16,015
C-2	33,315	-	-	33,315	24,957
D	10,959	-	-	10,959	-
E	2,482	-	-	2,482	13,806
<b>Cartera total</b>	<b>\$867,908</b>	<b>\$2,880,409</b>	<b>\$4,077,266</b>	<b>\$7,825,583</b>	<b>\$ 5,284,925</b>

La calificación de la cartera de crédito de consumo (crédito simple y crédito automotriz), por tipo de riesgo, se integra como sigue:

Grado de riesgo	31 de diciembre de	
	2016	2015
A-1	\$ 1,172,361	\$ 428,628
B-1	1,048	-
<b>Total</b>	<b>\$ 1,173,409</b>	<b>\$ 428,628</b>

La composición de la estimación preventiva por tipo de crédito se integra como se muestra a continuación:

Grado de riesgo	31 de diciembre de 2016				31 de diciembre de 2015
	Arrendamiento operativo	Factoraje financiero	Crédito simple	Crédito automotriz	Total
A-1	\$102,664	\$ 24,031	\$17,614	\$ 4,886	\$ 149,195
A-2	-	-	-	-	-
B-1	995	-	-	-	995
B-2	-	-	-	-	-
B-3	539	-	-	-	539
C-1	-	-	-	-	-
C-2	23,707	-	-	-	23,707
D	5,480	-	-	-	5,480
E	1,489	-	-	-	1,489
<b>Cartera total</b>	<b>\$134,874</b>	<b>\$ 24,031</b>	<b>\$17,614</b>	<b>\$ 4,886</b>	<b>\$ 181,405</b>

**Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad no Regulada y subsidiarias**  
 Notas sobre los Estados Financieros Consolidados  
 31 de diciembre de 2016 y 2015

A continuación se presenta un análisis de los movimientos de la estimación preventiva para riesgos crediticios:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Saldos al principio del año	\$ 114,237	\$ 88,122
Incrementos	81,500	27,000
Reservas	<u>637</u>	<u>(885)</u>
Saldos al final del año	<u>\$ 196,374</u>	<u>\$ 114,237</u>

El comportamiento de la cobertura de estimación para riesgos crediticios se muestra a continuación:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Estimación para riesgos crediticios registrada	\$ 196,374	\$ 114,237
Estimación para riesgos crediticios requerida	<u>181,405</u>	<u>115,187</u>
Exceso (insuficiencia) sobre reservas para riesgo crediticio	<u>\$ 14,969</u>	<u>(\$ 950)</u>
Cobertura de cartera vencida total	<u>110.58%</u>	<u>103.04%</u>

Al 31 de diciembre de 2016 el total de pagos mínimos de rentas futuras de arrendamientos operativos corresponde a los siguientes vencimientos:

	<u>Importe</u>
Hasta un año	\$ 6,855,546
Dos años	6,612,627
Tres años	4,987,552
Cuatro años	2,621,283
Cinco años	<u>65,972</u>
Total	<u>\$ 21,142,980</u>

Los términos y condiciones de los arrendamientos operativos acordados por la Compañía al 31 de diciembre 2016 se describen a continuación:

Las partes acuerdan celebrar el contrato marco con el fin de establecer las bases y los parámetros generales que se aplican a la relación jurídica entre las partes, señalando que el contrato marco regirá múltiples arrendamientos, los cuales serán documentados por contratos de arrendamientos a los que se les conoce como "Addendum del Contrato", que deberán incluir la siguiente información:

1. Descripción del bien: marca, tipo, número de serie, número de motor, etc.
2. Plazo de arrendamiento.
3. Fecha del primer y segundo pagos.
4. Fecha de pago inicial.
5. En su caso, el cliente pagará la primera renta por adelantado.
6. Renta mensual.
7. Depósito en garantía.

**Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad no Regulada y subsidiarias**  
Notas sobre los Estados Financieros Consolidados  
31 de diciembre de 2016 y 2015

---

8. Comisión inicial.
9. Tasa de interés moratoria.
10. Para vehículos, el kilometraje autorizado.
11. Tipo de renta, fijo o variable.
12. Los datos de representante legal.
13. En su caso, obligado solidario o garante solidario.
14. Designación del depositario de los bienes arrendados.
15. En su caso, la constitución de nuevas garantías u obligaciones.
16. Las firmas de las partes.

*Uso de la propiedad arrendada*

El arrendatario solo podrá utilizar el (los) producto(s) arrendado(s) en el territorio de los Estados Unidos Mexicanos y por personas o empleados de su servicio o por personas autorizadas por la propia cuenta de arrendatario y su única responsabilidad.

El arrendatario solo podrá utilizar el (los) producto(s) arrendado(s) para su uso de acuerdo con la acordada o desde la naturaleza y el propósito de los mismos.

El arrendatario no podrá subarrendar o conceder a un tercero, uso o goce del bien(es) arrendado(s) o ceder, total o parcialmente, los derechos y obligaciones en virtud del acuerdo marco, sin el previo consentimiento escrito del arrendador. Por el contrario, el arrendador podrá ceder, transferir o gravar la totalidad o parte, de sus derechos en virtud del acuerdo marco y de lo establecido en el contrato, lo cual se considerará suficiente para notificar al arrendatario.

Serán de la exclusiva responsabilidad del arrendatario todos los gastos directa o indirectamente relacionadas con la conservación, funcionalidad, seguridad y mantenimiento de (los) bien(es) arrendado(s).

*Seguro*

El arrendador contrata una o más pólizas de seguros con compañías de seguros de buena reputación, en el cual, la Compañía es designada como beneficiario en primer lugar del pago de la suma generada en el caso de cualquier incidente.

*Casos de terminación*

Será causa de rescisión o terminación anticipada del contrato marco, sin responsabilidad para el arrendador, entre otros, los siguientes:

- a. Cualquier incumplimiento en relación con las obligaciones principales y accesorias del arrendatario o cualquiera del (los) responsable(s) solidario(s) y/o el(los) garante solidario(s) dentro del contrato marco y sus addendums al contrato.
- b. Si el arrendatario es una persona física, moral o entidad comercial y es declarado en quiebra o administración judicial, ya sea voluntariamente o a petición de cualquiera de sus acreedores.
- c. Si el (los) producto(s) arrendado(s) es (son) objeto de embargo, secuestro, limitación de dominio o cualquier otro parecido.

# **Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad no Regulada y subsidiarias**

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

**31 de diciembre de 2016 y 2015**

---

- d. Si el arrendatario, está sujeto a disolución y procedimiento de liquidación por acuerdo de los socios o accionistas; por la autoridad o por terceros.
- e. Si el arrendatario realiza una transferencia de bienes o derechos en perjuicio de sus acreedores.
- f. Si se venden las acciones o partes del arrendatario, o son adjudicados o afectados en modo alguno.
- g. Si el arrendatario es una entidad comercial y se fusiona o es fusionada con/por otra empresa o empresas.
- h. Si el arrendatario es una persona física, moral o entidad comercial se somete a procedimientos de procesamiento por sus socios o accionistas.
- i. Si el (los) obligado(s) solidario(s) y/o garante(s) solidario(s) muere(n), excepto cuando el arrendador asigna una nueva persona como obligado solidario(s) y/o garante(s) solidario(s).
- j. Si el depositario designado en la totalidad o cualquier contrato incluyendo sus anexos no cumple sus obligaciones asumidas o presuntas o hay algún evento que amenaza la disponibilidad de los productos en su favor.
- k. Si el arrendatario, en cualquier forma transmita o enajene una parte sustancial de sus bienes o derechos colocándose en estado temporal o permanente de insolvencia.
- l. Si los requisitos de garantía o colaterales que se relacionan con el último párrafo de la cláusula veinte del contrato marco no se cumplen.
- m. Si el arrendatario es una persona moral y/o cualquiera de los deudores solidarios y/o garantes solidarios, si son una persona moral, realicen pagos de dividendos o reduzcan su capital social o efectúen pagos de pasivos a partes relacionadas sin el consentimiento previo por escrito del arrendador.

En el caso de que se presente alguna de las causales de terminación previstas se establece una pena convencional, la cual se ajusta a la tasa de siete rentas mensuales si la expiración causal tiene lugar durante el primer año del contrato marco, y cinco rentas si el vencimiento mensual causal tiene lugar durante los años posteriores del contrato marco.

### ***Pagarés***

El arrendatario se compromete a suscribir, a petición del arrendador, uno o más títulos de deuda (notas) para documentar los montos de los alquileres que acordaron mensualmente.

En cualquier caso, los créditos deben ser firmados como garante(s) por el(los) responsable(s) solidario(s) y/o el(los) garante(s) solidario(s) del arrendatario. El arrendador se reserva el derecho de solicitar el establecimiento de garantías adicionales al arrendatario para todas las obligaciones estipuladas en el contrato marco y sus respectivos addendums o para un contrato determinado sin que por ello disminuya o libere de las obligaciones que el(los) responsable(s) solidario(s) y/o (los) garante(es) solidario(s) asumen en el contrato marco y sus respectivos addendums.



***Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad no Regulada y subsidiarias***  
Notas sobre los Estados Financieros Consolidados  
31 de diciembre de 2016 y 2015

---

Políticas para el otorgamiento de crédito

Las principales políticas y procedimientos establecidos para el otorgamiento, control y recuperación de créditos, así como las relativas a la evaluación y seguimiento del riesgo crediticio, se describen a continuación:

Criterios de aceptación

Los acreditados deberán cumplir los siguientes requerimientos:

1. La empresa no se debe encontrar en situación de quiebra técnica.
2. El monto del financiamiento no debe resultar desproporcionado en función del nivel de ventas y/o capital contable.
3. La razón financiera de apalancamiento pasivo total/capital contable total no debe ser superior a 2.0, dependiendo del giro de la empresa.
4. La empresa solicitante no debe ser de reciente creación, a menos que se trate de un proyecto de inversión, en el que demuestre experiencia, y que hayan realizado exitosamente con anterioridad, por lo menos dos proyectos similares al que pretendan desarrollar.
5. No estar o haber estado en suspensión de pagos.
6. La calificación de la experiencia de pago otorgada por otros bancos en el reporte del buró de crédito debe ser A1, A2 o como mínimo B.
7. No estar demandada o tener embargos.
8. No haber reportado pérdida en los últimos dos ejercicios, a menos que se observe claramente en el estado financiero más reciente entregado por el solicitante, que la tendencia de pérdida se ha revertido y esté generando utilidades.

Administración de crédito:

1. Creación y mantenimiento del expediente de crédito, para dar seguimiento al acreditado y a los créditos otorgados.
2. La documentación que soporte la operación de crédito se debe conservar en el expediente operativo en custodia de la subdirección de operación de factoraje.
3. Revisión trimestral obligatoria de la calificación de la cartera de todos los clientes de crédito.
4. Visitas oculares semestrales y reportes de visita a la empresa o negocio.
5. Monitoreo del comportamiento de pago del cliente a través de la consulta semestral al buró de crédito, quien emite una calificación de la cartera.
6. Registro de estimaciones preventivas derivadas del proceso de calificación de cartera.

**Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad no Regulada y subsidiarias**  
Notas sobre los Estados Financieros Consolidados  
31 de diciembre de 2016 y 2015

---

Cobranza

1. La administración del crédito termina hasta que se cobra totalmente el capital y los accesorios de cada una de las operaciones de factoraje operadas con un cliente.
2. La cobranza puede ser de tres tipos:
  - a. Corriente.
  - b. Administrativa.
  - c. Litigiosa o contenciosa.
3. Reestructura de crédito o créditos en observación.

Las direcciones de cobranza y de negocios se encargan de monitorear los créditos problemáticos, en los que la probabilidad de no pago se haya evidenciado fuertemente.

Concentraciones de riesgos de crédito

Importes a otorgar a cada uno de los principales sectores y subsectores económicos, determinando el importe máximo de otorgamiento en función a un porcentaje del capital de la entidad, tanto para personas físicas como morales, estableciéndose las concentraciones deseadas de acuerdo con los tipos de crédito, plazos y moneda que permitan ubicar y concentrar los efectos de la calificación de la cartera que de estos emane, en los niveles que demanden menores requerimientos de estimaciones preventivas para riesgos crediticios.

Se establecen las metas de concentración de cartera y su seguimiento trimestral, para mantener una adecuada diversificación del portafolio de crédito en atención al mercado objetivo de la Compañía.

**Nota 8 - Otras cuentas por cobrar - Neto:**

Las otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2016 y 2015 se integran como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Impuesto al valor agregado acreditable	\$ 865,438	\$ 193,155
Deudores diversos	15,522	3,839
ISR por recuperar	3,672	882
Impuesto empresarial a tasa única por recuperar	564	564
Impuesto a los depósitos en efectivo por acreditar	244	244
Anticipo a proveedores	<u>255,371</u>	<u>83,357</u>
	<u>\$1,140,811</u>	<u>\$282,041</u>

**Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad no Regulada y subsidiarias**  
 Notas sobre los Estados Financieros Consolidados  
 31 de diciembre de 2016 y 2015

**Nota 9 - Bienes adjudicados:**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 los bienes adjudicados o recibidos mediante dación en pago, se integran como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Inmuebles adjudicados	\$ 212,416	\$ 211,752
Estimación para baja de valor	<u>(35,875)</u>	<u>(14,468)</u>
	<u>\$ 176,541</u>	<u>\$ 197,284</u>

Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Compañía reconoció incrementos en la estimación de bienes adjudicados por \$21,407 y \$8,946, respectivamente, de conformidad con la política explicada en la nota 3 h). Asimismo, en los ejercicios señalados, no se efectuaron cancelaciones a la estimación señalada.

**Nota 10 - Análisis de inmuebles, maquinaria y equipo para uso propio y otorgado en arrendamiento:**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 los inmuebles, maquinaria y equipo se analizan como sigue:

Componentes sujetos a depreciación o amortización	<u>2016</u>			Vidas útiles (años)
	<u>Propio</u>	<u>Arrendado</u>	<u>Total</u>	
Edificio	\$ 34,640	\$ -	\$ 34,640	20
Equipo de transporte	119,042	7,321,894	7,440,936	5
Aeronave/navíos	-	1,765,088	1,765,088	5
Equipo de cómputo	75,308	691,495	766,803	3.3
Maquinaria y equipo	561	16,650,004	16,650,565	5
Mobiliario y equipo de oficina	46,052	383,668	429,720	10
Equipo médico	-	217,730	217,730	5
Equipo satelital	-	130,006	130,006	5
Luminarias	-	617,944	617,944	5
Telecomunicaciones	-	506,026	506,026	5
Otros	<u>15,164</u>	<u>3,285,486</u>	<u>3,300,650</u>	5
	290,767	31,569,341	31,860,108	
Menos:				
Depreciación acumulada	<u>(111,078)</u>	<u>(9,156,078)</u>	<u>(9,267,156)</u>	
	<u>179,689</u>	<u>22,413,263</u>	<u>22,592,952</u>	
Gastos de instalación	105,350	-	105,350	20
Amortización acumulada	<u>(17,324)</u>	<u>-</u>	<u>(17,324)</u>	
	<u>88,026</u>	<u>-</u>	<u>88,026</u>	
Total componentes sujetos a depreciación o amortización	267,715	22,413,263	22,680,978	
Componentes no sujetos a depreciación o amortización				
Terrenos	<u>560,297</u>	<u>-</u>	<u>560,297</u>	
Total inmuebles, maquinaria y equipo	<u>\$ 828,012</u>	<u>\$ 22,413,263</u>	<u>\$ 23,241,275</u>	

# **Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad no Regulada y subsidiarias**

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados  
31 de diciembre de 2016 y 2015

Componentes sujetos a depreciación o amortización	2015			Vidas útiles (años)
	Propio	Arrendado	Total	
Edificio	\$ 38,421	\$ -	\$ 38,421	20
Equipo de transporte	92,954	4,688,236	4,781,190	5
Aeronave/navíos	-	1,284,248	1,284,248	5
Equipo de cómputo	26,123	344,456	370,579	3.3
Maquinaria y equipo	561	11,201,890	11,202,451	5
Mobiliario y equipo de oficina	33,171	343,434	376,605	10
Equipo médico	-	73,106	73,106	5
Equipo satelital	-	236,508	236,508	5
Luminarias	-	24,937	24,937	5
Telecomunicaciones	-	597,033	597,033	5
Otros	29,107	883,744	912,851	5
	220,337	19,677,592	19,897,929	
Menos:				
Depreciación acumulada	(88,282)	(6,208,884)	(6,297,166)	
	132,055	13,468,708	13,600,763	
Gastos de instalación	67,410	-	67,410	20
Amortización acumulada	(15,622)	-	(15,622)	
	51,788	-	51,788	
Total componentes sujetos a depreciación o amortización	183,843	13,468,708	13,652,551	
Componentes no sujetos a depreciación o amortización				
Terrenos	427,824	-	427,824	
Total inmuebles, maquinaria y equipo	\$ 611,667	\$ 13,468,708	\$ 14,080,375	

La depreciación y amortización registradas en los resultados de 2016 y 2015 ascienden a \$4,572,039 (\$4,437,348 por arrendamiento puro) y \$3,195,458 (\$3,183,590 por arrendamiento puro), respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 los derechos de equipo de transporte entregado en arrendamiento y otros bienes muebles también arrendados con un valor de \$18,325,866 y \$11,139,406, respectivamente, fueron cedidos en garantía prendaria para garantizar el pago del saldo insoluto de cada uno de los derechos fideicomitidos.

**Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad no Regulada y subsidiarias**  
 Notas sobre los Estados Financieros Consolidados  
 31 de diciembre de 2016 y 2015

---

**Nota 11 - Otras inversiones permanentes:**

Las otras inversiones permanentes de otras compañías al 31 de diciembre de 2016 y 2015, sobre las cuales no se tiene la capacidad de ejercer influencia significativa, se integra a continuación:

<u>Compañías</u>	<u>Participación en el capital contable (%)</u>		<u>Valor al 31 de diciembre de</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Operadora de Arrendamiento Puro, S. A. de C. V.	.01	.01	\$ 668	\$ 668
Bosque Real, S. A. de C. V.	.01	.01	1,408	1,408
Club de Empresarios Bosques, S. A. de C. V.	.01	.01	305	305
Unión de Crédito para la Contaduría Pública, S. A. de C. V.	.01	.01	1,299	1,299
Unifin Agente	49.00	49.00	13,452	34
Otros			<u>19,585</u>	<u>10,237</u>
Total			<u>\$36,717</u>	<u>\$13,951</u>

**Nota 12 - Pasivos bursátiles:**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 los pasivos bursátiles se integran como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Corto plazo:		
Notas internacionales (intereses devengados)	\$ 196,148	\$ 178,563
Programa de certificados bursátiles:		
Estructura bursátil (intereses devengados)	41,531	11,622
Estructura bursátil privada (intereses devengados)	<u>50,494</u>	<u>2,143</u>
	<u>288,173</u>	<u>192,328</u>
Largo plazo:		
Notas internacionales	9,291,700	6,356,771
Programa de certificados bursátiles:		
Estructura bursátil	10,000,000	5,000,000
Estructura bursátil privada	<u>2,000,000</u>	<u>2,000,000</u>
	<u>21,291,700</u>	<u>13,356,771</u>
	<u>\$21,579,873</u>	<u>\$13,549,099</u>

# **Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad no Regulada y subsidiarias**

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2016 y 2015**

---

### Notas internacionales

Con fecha 14 de septiembre de 2016, la Compañía recompró el equivalente al 86.2% de las Notas internacionales emitidas en julio de 2014, a un valor de Dls.315.9 millones, de los cuales Dls.311.9 millones se adquirieron a un precio unitario de Dls.105 y Dls.4.1 millones se adquirieron a un precio unitario de Dls.102.

El 22 de septiembre de 2016, la Compañía concluyó una oferta privada y colocación de valores de deuda en la forma de notas (*Senior Notes*) en Estados Unidos y otros mercados extranjeros de conformidad con la regla 144A y la Regulación S de la Ley de Valores de 1933 de Estados Unidos y la normatividad aplicable en los países en que dicha oferta se realizó. Las principales características de las Notas internacionales emitidas fueron las siguientes:

- a. Monto emitido: Dls.400,000,000.
- b. Tasa anual pactada: 7.25%.
- c. Exigible al vencimiento: 7 años (vencimiento septiembre 2023).
- d. Intereses pagaderos semestralmente durante la vigencia del Bono.
- e. Lugar de listado de emisión del Bono: Luxemburg Stock Exchange.
- f. Calificaciones otorgadas: BB / BB (Standard & Poor's y Fitch Ratings).
- g. Garantes: Unifin Credit y Unifin Autos.

En julio de 2014 la Compañía llevó a cabo la emisión de Notas internacionales mediante oferta privada, de conformidad con la Regla 144A y la Regulación S de la Ley de Valores de 1933 de Estados Unidos (Securities Act of 1933) y la normatividad aplicable de los países en que dicha oferta fue realizada. Las principales características de las Notas internacionales emitidas fueron las siguientes:

- h. Monto emitido: Dls.400,000,000.
- i. Tasa anual pactada: 6.25%.
- j. Exigible al vencimiento: 5 años (vencimiento julio de 2019).
- k. Intereses pagaderos semestralmente durante la vigencia del Bono.
- l. Lugar de listado de emisión del Bono: Luxemburg Stock Exchange.
- m. Calificaciones otorgadas: BB- / BB- (Standard & Poor's y Fitch Ratings).
- n. Garantes: Unifin Credit y Unifin Autos.

Los recursos obtenidos con dicha emisión fueron destinados al pago de pasivos financieros a corto y largo plazos.

En enero de 2015 la Compañía efectuó la recompra de 33,400 títulos de las Notas internacionales que equivalen al 8.35% de los títulos emitidos el 22 de julio de 2014. Esta transacción se llevó a cabo entre la Compañía y una entidad independiente, con residencia en Estados Unidos.

### Compromisos

Las Notas internacionales imponen a la Compañía ciertas disposiciones que limitan su capacidad, entre otras, para contratar deuda adicional; constituir gravámenes; pagar dividendos; realizar ciertas inversiones; disminuir su capital social, etc. Asimismo, establecen que la Compañía y sus subsidiarias únicamente

# ***Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad no Regulada y subsidiarias***

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados  
31 de diciembre de 2016 y 2015

---

podrán fusionarse o enajenar parcial o totalmente sus activos, si la operación respectiva cumple con ciertos requisitos; establecen requisitos mínimos para llevar a cabo bursatilizaciones de cartera, y limitan la capacidad de la Compañía para celebrar operaciones con partes relacionadas.

## Programas de Certificados Bursátiles Fiduciarios Ordinarios (estructura bursátil)

La estructura bursátil es la operación por medio de la cual la Compañía cede ciertos derechos sobre activos financieros a un vehículo de bursatilización (Fideicomiso), con la finalidad de que este último emita valores para ser colocados entre el gran público inversionista y la Compañía pueda diversificar su fondeo y aumentar su capacidad de operación. Mediante un contrato de administración, comisión mercantil y depósito, dichos derechos son endosados nuevamente a la Compañía para su administración.

Asimismo, se tiene celebrado un contrato de prenda entre la Compañía (Garante Prendario) y el fiduciario (Acreedor Prendario), mediante el cual la Compañía otorga en prenda en primer lugar y grado de prelación sobre cada uno de los activos fijos de los cuales se generan los derechos de cobro antes mencionados, a favor del Acreedor Prendario para garantizar el pago puntual y completo de todas las cantidades pagaderas por cada uno de los clientes de la Compañía, conforme a los contratos de arrendamiento de los cuales cada uno de dichos clientes sean parte.

El 12 de febrero de 2016, 02 de diciembre de 2016, 19 de noviembre de 2015, 8 de septiembre de 2015, 19 de noviembre de 2013, 2 de mayo de 2012, 16 de febrero y 1 de noviembre de 2011, la Comisión mediante oficios número 153/5726/2015, 153/7644/2013, 153/5727/2015, 153/5047/2015, 153/7676/2013, 153/8359/2012, 153/30501/2011 y 153/31580/2011, autorizó los programas revolventes de certificados bursátiles fiduciarios (Programas Fiduciarios), con clave de pizarra UFINCB16, UNFINCB16, UNFINCB16-2, UNFINCB15, UFINCB15, UNIFCB13, UNIFCB12, UNIFCB11 y UNIFCB11-2, por un monto de hasta, \$10,000,000, \$7,000,000, \$7,000,000, \$7,000,000, \$7,000,000, \$5,000,000 y \$3,500,000, respectivamente. La Compañía ha llevado a cabo emisiones al amparo de dichos Programas Fiduciarios, celebrando contratos de Fideicomiso fungiendo como fideicomitente; como fiduciarios: Banco Nacional de México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria (Banamex), INVEX Banco, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario y HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria (HSBC), y como representante común, Monex Casa de Bolsa, S. A. de C. V., Monex Grupo Financiero, y como fideicomisarios en primer y segundo lugar los tenedores de los certificados bursátiles y la Compañía, respectivamente.

De acuerdo con los suplementos de los Programas Fiduciarios, la Compañía y el fiduciario emisor no tienen responsabilidad alguna de pago de las cantidades adeudadas bajo los certificados bursátiles, en caso de que el patrimonio del fideicomiso emisor sea insuficiente para pagar íntegramente las cantidades adeudadas bajo los certificados bursátiles, y los tenedores de dichos certificados no tendrán derecho a reclamar ni al fideicomitente ni al fiduciario emisor el pago de dichas cantidades. El fideicomitente y el fiduciario tienen la obligación de vigilar que el patrimonio del fideicomiso sea suficiente para pagar las cantidades adeudadas.

**Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad no Regulada y subsidiarias**  
**Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**  
**31 de diciembre de 2016 y 2015**

Las emisiones vigentes de los Programas Fiduciarios al 31 de diciembre de 2016 se detallan a continuación:

Clave de pizarra	Fideicomiso emisor	No. de títulos*	Vencimiento	Tasa (%)	Importe total de la emisión	Calificación S&P	Fiduciario
UNFINCB13	F/17293-4 Banamex	10,000,000	Nov 2018	TIIE + 1.60	\$ 1,000,000	mxAAA S&P/HR	AAA
UNFINCB15	F/17598-4 Banamex	20,000,000	Feb 2020	TIIE + 1.60	2,000,000	mxAAA S&P/HR	AAA
UFINCB15	F/2539 INVEX	20,000,000	Sep 2020	TIIE + 1.60	2,000,000	mxAAA S&P/HR	AAA
UFINCB16	F/2720 INVEX	25,000,000	Feb 2021	TIIE + 1.60	2,500,000	mxAAA S&P/HR	AAA
UNFINCB16	F/179866 Banamex	12,500,000	Sep 2021	TIIE + 2.20	1,250,000	mxAAA S&P/HR	AAA
UNFINCB16-2	F/179866 Banamex	12,500,000	Sep 2021	9.47	1,250,000	mxAAA S&P/HR	AAA
Total					10,000,000		
Intereses devengados a corto plazo					<u>41,531</u>		
					<u>\$10,041,531</u>		

Las emisiones vigentes de los Programas Fiduciarios al 31 de diciembre de 2015 se detallan a continuación:

Clave de pizarra	Fideicomiso emisor	No. de títulos*	Vencimiento	Tasa (%)	Importe total de la emisión	Calificación S&P	Fiduciario
UNFINCB13	F/17293-4 Banamex	10,000,000	Nov 2018	TIIE + 1.60	\$ 1,000,000	mxAAA S&P/HR	AAA
UNFINCB15	F/17598-4 Banamex	20,000,000	Feb 2020	TIIE + 1.60	2,000,000	mxAAA S&P/HR	AAA
UFINCB15	F/2539 INVEX	20,000,000	Sep 2020	TIIE + 1.60	<u>2,000,000</u>	mxAAA S&P/HR	AAA
Total					5,000,000		
Intereses devengados a corto plazo					<u>11,622</u>		
					<u>\$ 5,011,622</u>		

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 los ingresos generados por administración de fideicomisos ascendieron a \$62,998 y \$51,401, respectivamente.



**Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad no Regulada y subsidiarias**  
 Notas sobre los Estados Financieros Consolidados  
 31 de diciembre de 2016 y 2015

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 los gastos de emisión se detallan a continuación:

Clave de pizarra	Gastos por emisión						
	Saldo inicial de 2015	Aumento	Disminución	Saldo final de 2015	Aumento	Disminución	Saldo final de 2016
UNIFCB11-2	\$ 12,450	\$ 13,506	\$ 25,956	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
UNIFCB12	17,047	3,210	20,257	-	-	-	-
UNFINCB13	23,517	12,041	8,307	27,251	-	9,107	18,144
UNFINCB15	-	101,304	-	101,304	-	24,101	77,203
UFINCB15	-	81,879	-	81,879	1,174	18,914	64,139
Notas internacionales 2019	166,828	-	70,193	96,635	75,566	24,387	147,814
Notas internacionales 2023	-	-	-	-	533,608	16,115	517,493
UFIN CB16	-	-	-	-	102,071	10,202	91,869
UNFIN CB16	-	-	-	-	22,359	1,118	21,241
UNFIN CB16-2	-	-	-	-	1,401	-	1,401
<b>Total</b>	<b>\$ 219,842</b>	<b>\$ 211,940</b>	<b>\$124,713</b>	<b>\$ 307,069</b>	<b>\$ 736,179</b>	<b>\$ 103,944</b>	<b>\$ 939,304</b>

**Estructura bursátil privada**

El 30 de noviembre de 2012 la Compañía en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario en segundo lugar, celebró contrato de Fideicomiso Irrevocable Traslato de Dominio "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 Fideicomisario en primer lugar, mediante la cesión de derechos de cobro (Patrimonio del fideicomiso) para garantizar el pago de las disposiciones de efectivo que se realicen de la línea de crédito revolvente de \$1,500,000, contratada por Invex con Scotiabank en la misma fecha.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 la estructura bursátil privada se integra como sigue:

	Monto dispuesto		Moneda	Fecha de vencimiento	Tasa	Tipo
	2016	2015				
Invex	\$ 2,000,000	\$ 2,000,000	MXN	06/11/12 a 21/11/18	TIIE+1.60	Derechos de cobro
Intereses devengados	50,494	2,143				
	<b>\$ 2,050,494</b>	<b>\$ 2,002,143</b>				

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 las cesiones de derechos de cobro ascienden a \$6,322,999 y \$4,959,971, y los costos generados a \$1,403 y \$24,211, respectivamente.

La Compañía ha celebrado con Invex un contrato de administración, comisión mercantil y depósito, para llevar a cabo la administración de los derechos de cobro.

Algunas de las emisiones que tienen la Compañía establecen ciertas obligaciones de hacer y no hacer, las cuales han sido cubiertas al 31 de diciembre de 2016 y 2015.

**Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad no Regulada y subsidiarias**  
**Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**  
**31 de diciembre de 2016 y 2015**

**Nota 13 - Préstamos bancarios y de otros organismos:**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 los préstamos bancarios y de otros organismos se integran como sigue:

2016					
<u>Corto plazo</u>	<u>Monto dispuesto</u>	<u>Moneda</u>	<u>Fecha de vencimiento</u>	<u>Tasa</u>	<u>Garantía</u>
Nafinsa	\$ 2,500,000	MXN	Feb/17	TIIIE+2.75	Quirografaria
Citibanamex	1,500,000	MXN	May/17	TIIIE (91d)+3.00	Quirografaria
Scotiabank	1,343,024	MXN	Nov/17	TIIIE+3.00	Quirografaria
Multivalores	300,000	MXN	Dic/17	TIIIE+3.00	Cartera factoraje
CIBanco	200,000	MXN	Nov/17	TIIIE+4.00	Quirografaria
Bladex USD	171,939	USD	Dic/17	TIIIE+3.72	Valores residuales
Comerica Bank	141,134	MXN	Feb/17	TIIIE+2.75	Valores residuales
Bladex	87,525	MXN	Dic/17	TIIIE+3.16	Valores residuales
Bancomext	91,080	MXN	Dic/17	TIIIE+2.70	Cartera arrendamiento
Invex	31,280	MXN	Feb/17	TIIIE+3.85	Valores residuales
Banco del Bajío	7,569	MXN	Nov/17	TIIIE+3.20	Cartera arrendamiento
Subtotal	6,373,551				
Intereses devengados por pagar	71,862				
Total corto plazo	6,445,413				
<u>Largo plazo</u>					
Bladex USD	742,009	USD	Jun/19	TIIIE+3.72	Valores residuales
Bladex	377,717	MXN	Jun/19	TIIIE+3.16	Valores residuales
Scotiabank	372,030	MXN	Jun/20	TIIIE+3.60	Cartera arrendamiento
Bancomext	290,016	MXN	Nov/20	TIIIE+2.70	Cartera arrendamiento
Banco del Bajío	78,822	MXN	Ago/21	TIIIE+3.20	Cartera arrendamiento
Invex	36,642	MXN	May/18	TIIIE+3.85	Valores residuales
Total largo plazo	1,897,236				
Total corto y largo plazos	\$ 8,342,649				
2015					
<u>Corto plazo</u>	<u>Monto dispuesto</u>	<u>Moneda</u>	<u>Fecha de vencimiento</u>	<u>Tasa</u>	<u>Garantía</u>
Nafinsa	\$ 2,352,061	MXN	Mar/16	TIIIE+2.75	Quirografaria
Banamex	1,000,000	MXN	Ene/16	TIIIE (91d)+3.00	Quirografaria
IXE	532,000	MXN	Feb/16	TIIIE+3.50	Cartera arrendamiento
Scotiabank	442,235	MXN	Dic/16	TIIIE+3.60	Quirografaria
CIBanco	200,000	MXN	Feb/16	TIIIE+3.50	Quirografaria
Comerica Bank	170,298	MXN	Mar/16	LIBOR+3.50	Valores residuales
Fideicomiso fondo minero	3,129	MXN	Abr/16	TIIIE+1.95	Cartera arrendamiento
Subtotal	4,699,723				
Intereses devengados por pagar	17,007				
Total corto plazo	4,716,730				
<u>Largo plazo</u>					
Bladex	250,000	MXN	Oct/17	TIIIE+3.085	Valores residuales
Scotiabank	247,583	MXN	Jul/18	TIIIE+3.60	Quirografaria
Bancomext	208,912	MXN	Ago/19	TIIIE+2.70	Cartera leasing
Invex	60,347	MXN	Feb/17	TIIIE+3.85	Valores residuales
EXIM Bank	9,387	MXN	Jun/17	3.13	Cartera arrendamiento
Fideicomiso fondo minero	4,330	MXN	Feb/17	TIIIE+1.95	Cartera arrendamiento
Total largo plazo	780,559				
Total corto y largo plazos	\$ 5,497,289				

# **Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad no Regulada y subsidiarias**

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados  
31 de diciembre de 2016 y 2015

En relación con las líneas de crédito recibidas por la Compañía, el importe no utilizado de las mismas se muestra a continuación:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ixe Banco	\$ 649,000	\$ 117,000
Santander	550,000	-
Scotiabank	533,898	560,183
Bancomext	121,228	291,088
Banco del Bajío, S. A.	13,609	-
Multiva	-	100,000
FIFOMI	-	107,750
Interacciones	-	150,000
CI Banco	-	100,000
Corporación Interamericana de Inversiones	-	50,000
Unión de Crédito para la Contaduría Pública	-	50,000
Nafinsa	-	147,939
	<u>\$ 1,867,735</u>	<u>\$ 1,673,960</u>

Algunos de los préstamos que tienen contratados la Compañía establecen ciertas obligaciones de hacer y no hacer, las cuales han sido cubiertas al 31 de diciembre de 2016 y 2015.

## **Nota 14 - Acreedores diversos y otras cuentas por pagar:**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 el saldo de este rubro se integra como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Pasivos por adquisición de activo fijo	\$ 4,880,578	\$ 1,241,800
Acreedores diversos	371,773	34,086
Retenciones de ISR e IVA	12,389	7,654
Depósitos recibidos en garantía	<u>162,766</u>	<u>83,973</u>
	<u>\$ 5,427,506</u>	<u>\$ 1,367,513</u>

## **Nota 15 - Capital contable:**

El 22 de mayo de 2015 la Compañía emitió su Oferta Pública Inicial en la BMV y de manera internacional bajo la regla 144 A/Reg S por un monto total de \$3,606,400, compuesto por: 50% de acciones primarias y 50% de acciones secundarias; la cantidad incluye la opción de sobreasignación, la cual representó 15% de la oferta total.

El capital social al 31 de diciembre de 2016 y 2015, se integra como sigue:

<u>Número de acciones*</u>		<u>Descripción</u>	<u>Importe</u>	
<u>2016</u>	<u>2015</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
		Serie "A" porción fija	\$ 1,000	\$ 1,000
<u>352,800,000</u>	<u>352,800,000</u>	Serie "A" porción variable del capital con derecho a retiro	<u>1,101,500</u>	<u>1,101,500</u>
<u>352,800,000</u>	<u>352,800,000</u>	Capital social al 31 de diciembre de 2016 y 2015	<u>\$ 1,102,500</u>	<u>\$ 1,102,500</u>

\* Acciones ordinarias, nominativas, sin expresión del valor nominal, totalmente suscritas y pagadas.

# **Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad no Regulada y subsidiarias**

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2016 y 2015**

---

La utilidad del ejercicio está sujeta a la disposición legal que requiere, cuando menos, un 5% de la utilidad de cada ejercicio sea destinada a incrementar la reserva legal hasta que esta sea igual a la quinta parte del importe del capital social pagado.

La utilidad por acción al cierre del año 2016 y 2015 fue de \$3.43 y \$4.88 (pesos), respectivamente.

Los dividendos que se paguen estarán libres del ISR si provienen de la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN). Los dividendos que excedan de CUFIN y CUFINRE causarán un impuesto equivalente al 42.86% si se pagan en 2017. 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 por el ISR no estarán sujetos a ninguna retención o pago adicional de impuestos.

A partir de 2014, la LISR establece un impuesto adicional del 10% por las utilidades generadas a partir de 2014 a los dividendos que se distribuyan a residentes en el extranjero y a personas físicas mexicanas.

Asimismo, la LISR otorga un estímulo fiscal a las personas físicas residentes en México que se encuentren sujetas al pago adicional del 10% sobre los dividendos o utilidades distribuidos.

El estímulo es aplicable siempre y cuando dichos dividendos o utilidades se hayan generado en 2014, 2015, 2016 y sean reinvertidos en la persona moral que generó dichas utilidades, y consiste en un crédito fiscal equivalente al monto que resulte de aplicar al dividendo o utilidad que se distribuya, el porcentaje que corresponda al año de distribución como sigue:

<u>Año de distribución del dividendo o utilidad</u>	<u>Porcentaje de aplicación al monto del dividendo o utilidad distribuida (%)</u>
2017	1
2018	2
2019 en adelante	5

El crédito fiscal determinado será acreditable únicamente contra el 10% adicional de ISR que la persona moral deba retener y enterar y siempre y cuando se cumpla con los requisitos establecidos en la propia Ley del ISR.

Cuando la compañía distribuya dividendos o utilidades respecto de acciones colocadas entre el gran público inversionista deberá informar a las casas de bolsa, instituciones de crédito, operadoras de inversión, a las personas que llevan a cabo la distribución de acciones de sociedades de inversión, o a cualquier otro intermediario del mercado de valores, los ejercicios de donde provienen los dividendos para que dichos intermediarios realicen la retención correspondiente. Por los años concluidos al 31 de diciembre de 2016 y de 2015 se generaron utilidades de \$1,210,349 y \$1,093,477, respectivamente, las cuales podrán ser sujetas de este estímulo.

En Asambleas Generales Extraordinarias de Accionistas celebradas el 9 de marzo de 2016 y 20 de febrero de 2015, los accionistas acordaron efectuar pagos de dividendos por \$352,507 y \$100,000, respectivamente, provenientes de resultado de ejercicios anteriores.

# **Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad no Regulada y subsidiarias**

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2016 y 2015**

---

En caso de reducción de capital, los procedimientos establecidos por la LISR disponen que se dé a cualquier excedente del capital contable sobre los saldos de las cuentas del capital contribuido, el mismo tratamiento fiscal que el aplicable a los dividendos.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 el capital contable muestra \$298,997 y (\$81,259), respectivamente, que corresponden al efecto por valuación de instrumentos financieros derivados cuyos efectos contables han sido generados por valuaciones de activos que no necesariamente se han realizado, lo que puede representar una restricción en el reembolso a los accionistas al considerar que esto podría originar problemas de liquidez de la Compañía en el futuro.

En 2016 y 2015 se incurrieron \$2,770 y \$139,389, respectivamente, por concepto de gastos de emisión, colocación y registro de acciones, los cuales fueron aplicados en el capital y se presentan en el rubro de capital social.

### **Nota 16 - ISR:**

#### **ISR**

El ISR se determina sobre la base de los resultados fiscales individuales de la Compañía y de las subsidiarias. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 la Compañía determinó una utilidad fiscal de \$2,166,662 y \$1,951,617, respectivamente. El resultado 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 fines fiscales, así como de aquellas partidas que solo afectan el resultado contable y fiscal.

La LISR establece que la tasa del ISR aplicable para el ejercicio 2014 y los ejercicios subsecuentes es del 30% sobre la utilidad fiscal gravable.

La provisión para el ISR se analiza a continuación:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
ISR causado	(\$ 656,117)	(\$ 585,485)
ISR diferido activo	<u>390,956</u>	<u>256,673</u>
	<u>(\$ 265,161)</u>	<u>(\$ 328,812)</u>

**Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad no Regulada y subsidiarias**  
 Notas sobre los Estados Financieros Consolidados  
 31 de diciembre de 2016 y 2015

La conciliación entre las tasas causada y efectiva del ISR se muestra a continuación:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$1,475,510	\$1,422,289
Tasa causada del ISR	<u>30%</u>	<u>30%</u>
ISR a la tasa legal	442,653	426,687
Más (menos) efecto en el ISR de las siguientes partidas permanentes:		
Gastos no deducibles	578	2,189
Ajuste anual por inflación	181,019	76,595
Maquinaria y equipo propio y arrendado	(226,850)	(84,319)
Comisiones diferidas	(62,127)	(31,575)
Estimación de incobrables	(8,782)	(2,735)
Provisiones de pasivo	(1,155)	(1,406)
Cargos diferidos	(42,432)	(59,195)
Pagos anticipados	(17,091)	2,623
Otros activos	<u>(652)</u>	<u>(52)</u>
ISR reconocido en los resultados	<u>\$ 265,161</u>	<u>\$ 328,812</u>
Tasa efectiva de ISR	<u>17.97%</u>	<u>23.25%</u>

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

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Maquinaria y equipo propio y arrendado	\$3,947,751	\$2,458,892
Comisiones diferidas	445,688	238,597
Estimación para cuentas incobrables	171,283	103,147
Provisiones de pasivo	8,536	4,685
Cargos diferidos	(640,151)	(153,410)
Otros activos	8,977	10,591
Pagos anticipados	<u>(57)</u>	<u>(33)</u>
	3,942,027	2,662,469
Tasa de ISR aplicable	<u>30%</u>	<u>30%</u>
ISR diferido activo	<u>\$1,182,608</u>	<u>\$ 798,740</u>

# **Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad no Regulada y subsidiarias**

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados  
31 de diciembre de 2016 y 2015

## **Nota 17 - Información por segmentos:**

A continuación se presentan los principales activos y pasivos por segmentos de la Compañía:

	31 de diciembre de 2016			
<u>Activos</u>	<u>Arrendamiento operativo</u>	<u>Factoraje financiero</u>	<u>Otros créditos</u>	<u>Total</u>
Disponibilidades	\$ 1,350,513	\$ 93,194	\$ 235,189	\$ 1,678,896
IFD	3,886,319	-	-	3,886,319
Cartera de créditos	867,908	2,880,409	5,250,674	8,998,991
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(3,926)	(12,319)	(180,129)	(196,374)
Inmuebles, maquinaria y equipo	22,903,392	-	337,883	23,241,275
Bienes adjudicados	126,085	50,456	-	176,541
Otros activos	<u>3,655,819</u>	<u>16,581</u>	<u>152,297</u>	<u>3,824,697</u>
	<u>\$ 32,786,110</u>	<u>\$ 3,028,321</u>	<u>\$ 5,795,914</u>	<u>\$ 41,610,345</u>
<u>Pasivos</u>				
Pasivos bursátiles	\$ 15,758,495	\$ 2,062,204	\$ 3,759,174	\$ 21,579,873
Préstamos bancarios y de otros organismos	6,092,139	797,236	1,453,274	8,342,649
Comisiones diferidas	445,688	-	-	445,688
Otros pasivos	<u>5,179,863</u>	<u>13,789</u>	<u>547,850</u>	<u>5,741,502</u>
	<u>\$ 27,476,185</u>	<u>\$ 2,873,229</u>	<u>\$ 5,760,298</u>	<u>\$ 36,109,712</u>
	31 de diciembre de 2015			
<u>Activos</u>	<u>Arrendamiento operativo</u>	<u>Factoraje financiero</u>	<u>Otros créditos</u>	<u>Total</u>
Disponibilidades	\$ 1,330,433	\$ 9,399	\$ 117,963	\$ 1,457,795
IFD	2,141,926	-	-	2,141,926
Cartera de créditos	524,499	2,126,397	3,062,659	5,713,555
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(95,128)	(5,828)	(13,281)	(114,237)
Inmuebles, maquinaria y equipo	13,756,113	-	324,262	14,080,375
Bienes adjudicados	197,284	-	-	197,284
Otros activos	<u>1,491,983</u>	<u>14,549</u>	<u>46,512</u>	<u>1,553,044</u>
	<u>\$ 19,347,110</u>	<u>\$ 2,144,517</u>	<u>\$ 3,538,115</u>	<u>\$ 25,029,742</u>
<u>Pasivos</u>				
Pasivos bursátiles	\$ 9,820,277	\$ 1,528,015	\$ 2,200,807	\$ 13,549,099
Préstamos bancarios y de otros organismos	3,984,390	619,964	892,935	5,497,289
Comisiones diferidas	238,597	-	-	238,597
Otros pasivos	<u>1,393,928</u>	<u>4,263</u>	<u>-</u>	<u>1,398,191</u>
	<u>\$ 15,437,192</u>	<u>\$ 2,152,242</u>	<u>\$ 3,093,742</u>	<u>\$ 20,683,176</u>

**Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad no Regulada y subsidiarias**  
 Notas sobre los Estados Financieros Consolidados  
 31 de diciembre de 2016 y 2015

En 2016 y 2015, debido a que la administración considera que la información útil para los interesados es el Margen Financiero Ajustado esta es la información que se muestra a continuación:

	<u>Año que terminó al 31 de diciembre 2016</u>			
	<u>Arrendamiento operativo</u>	<u>Factoraje financiero</u>	<u>Otros créditos</u>	<u>Total</u>
Ingresos por arrendamiento operativo	\$7,773,136	\$ -	\$ -	\$ 7,773,136
Ingresos por intereses	150,828	497,611	535,332	1,183,770
Otros beneficios por arrendamiento	528,719	-	-	528,719
Depreciación de bienes en arrendamiento operativo	(4,537,348)	-	-	(4,537,348)
Gastos por intereses	(1,689,340)	(185,425)	(114,087)	(1,988,852)
Otros gastos por arrendamiento	(583,569)	-	-	(583,569)
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(67,500)	(14,000)	-	(81,500)
<b>Margen Financiero Ajustado</b>	<b><u>\$ 1,574,926</u></b>	<b><u>\$ 298,186</u></b>	<b><u>\$ 421,245</u></b>	<b><u>\$ 2,294,357</u></b>
	<u>Año que terminó al 31 de diciembre 2015</u>			
	<u>Arrendamiento operativo</u>	<u>Factoraje financiero</u>	<u>Otros créditos</u>	<u>Total</u>
Ingresos por arrendamiento operativo	\$ 5,480,661	\$ -	\$ -	\$ 5,480,661
Ingresos por intereses	141,245	322,625	283,537	747,407
Otros beneficios por arrendamiento	317,591	-	-	317,591
Depreciación de bienes en arrendamiento operativo	(3,183,590)	-	-	(3,183,590)
Gastos por intereses	(864,548)	(134,522)	(193,753)	(1,192,823)
Otros gastos por arrendamiento	(348,338)	-	-	(348,338)
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(27,000)	-	-	(27,000)
<b>Margen Financiero Ajustado</b>	<b><u>\$ 1,516,021</u></b>	<b><u>\$ 188,103</u></b>	<b><u>\$ 89,784</u></b>	<b><u>\$ 1,793,908</u></b>

**Nota 18 - Partes relacionadas:**

Los principales saldos con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2016 y 2015, se muestran a continuación:

<u>Por cobrar:</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Administradora Bríos, S.A. de C.V.	\$ 236,824	\$ 75,667
Unifin Administración Corporativa, S. A. de C. V.	17,590	17,590
Unifin Servicios Administrativos, S. A. de C. V.	12,000	12,000
Otros	<u>746</u>	<u>1,928</u>
<b>Total</b>	<b><u>\$ 267,160</u></b>	<b><u>\$ 107,185</u></b>
<u>Por pagar:</u>		
Unifin Administración Corporativa, S. A. de C. V.	\$ 13,495	\$ 175
Unifin Servicios Administrativos, S. A. de C. V.	7,363	-
Otros	<u>2,300</u>	<u>2,300</u>
<b>Total</b>	<b><u>\$ 23,158</u></b>	<b><u>\$ 2,475</u></b>



**Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad no Regulada y subsidiarias**

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016 y 2015

Durante los años que terminaron el 31 de diciembre de 2016 y 2015, adicionalmente a los créditos relativos, se celebraron las siguientes transacciones con partes relacionadas:

	<u>Año que terminó el 31 de diciembre de</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b><u>Ingresos</u></b>		
Renta de autos	\$ -	\$ 1,997
Otros ingresos	40	1,263
Venta de autos	<u>21,054</u>	<u>15,768</u>
	<u>\$ 21,094</u>	<u>\$ 19,028</u>
<b><u>Gastos</u></b>		
Servicios administrativos	\$ 508,174	\$ 455,409
Donativos	<u>8,784</u>	<u>4,435</u>
	<u>\$ 516,958</u>	<u>\$ 459,844</u>

**Nota 19 - Integración de los principales rubros del estado de resultados:**

A continuación se presenta la integración de los principales rubros del estado de resultados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2016 y 2015:

**Margen financiero**

a. Ingresos por arrendamiento operativo

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Arrendamiento	\$ 7,749,581	\$5,495,766
Devoluciones y bonificaciones	<u>23,555</u>	<u>(15,105)</u>
Total ingresos por arrendamiento operativo	<u>\$ 7,773,136</u>	<u>\$5,480,661</u>

b. Ingresos por intereses

Disponibilidades	\$ 52,527	\$ 27,539
Cartera de créditos	898,997	521,549
Comisiones por otorgamiento inicial del crédito	271,572	186,449
(Pérdida) utilidad por valorización - Neto	<u>(39,326)</u>	<u>11,870</u>
Total ingresos por intereses	<u>\$ 1,183,770</u>	<u>\$ 747,407</u>

**Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad no Regulada y subsidiarias**

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados  
31 de diciembre de 2016 y 2015

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
c. Otros beneficios por arrendamiento		
Ingresos por venta de activo fijo	\$ 524,643	\$ 305,084
Otros beneficios por arrendamiento	<u>4,076</u>	<u>12,507</u>
Total otros beneficios por arrendamiento	<u>\$ 528,719</u>	<u>\$ 317,591</u>
d. Depreciación de bienes en arrendamiento operativo		
Depreciación de bienes en arrendamiento operativo	<u>\$ 4,537,348</u>	<u>\$3,183,590</u>
e. Gastos por intereses		
Pasivos bursátiles	\$ 1,019,146	\$ 582,564
Gastos por emisión de títulos	264,550	229,414
Préstamos interbancarios y de otros organismos	575,129	298,429
Costos y gastos por otorgamiento de créditos	<u>130,027</u>	<u>82,416</u>
Total gastos por intereses	<u>\$ 1,988,852</u>	<u>\$1,192,823</u>
f. Otros gastos por arrendamiento		
Costo de ventas de activos fijos	\$ 523,826	\$ 305,084
Seguros de activo fijo	<u>59,743</u>	<u>43,254</u>
Total otros gastos por arrendamiento	<u>\$ 583,569</u>	<u>\$ 348,338</u>
<u>Resultado de la operación</u>		
g. Comisiones y tarifas cobradas y pagadas		
Comisión por administración de fideicomiso pagadas	(\$ 51,214)	(\$ 38,586)
Total comisiones y tarifas cobradas - Neto	<u>(\$ 51,214)</u>	<u>(\$ 38,586)</u>
h. Otros ingresos y gastos		
Recuperación de gastos por seguros	\$ 9,560	\$ 17,162
Otros ingresos	16,032	12,376
Recuperación de impuestos	-	11,577
Otros gastos	<u>(9,235)</u>	<u>(4,491)</u>
Total de otros ingresos y gastos - Neto	<u>\$ 16,357</u>	<u>\$ 36,624</u>

# **Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad no Regulada y subsidiarias**

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados  
31 de diciembre de 2016 y 2015

---

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
i. Gastos de administración y promoción		
Administración de personal	\$ 401,659	\$ 413,400
Gastos administrativos	144,784	111,115
Gastos de publicidad	38,501	17,425
Depreciación y amortización	34,691	13,425
Otros gastos	109,531	89,278
Comunicaciones	6,950	4,469
Arrendamiento	48,809	42,588
Seguros	11,107	11,154
Energía eléctrica	<u>1,376</u>	<u>526</u>
Total de gastos de administración y promoción	<u>\$ 797,408</u>	<u>\$ 703,380</u>

## **Nota 20 - Cuentas orden:**

A continuación se presenta la integración de las cuentas de orden por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2016 y 2015:

	<u>Año que terminó el</u> <u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Cuentas por devengar en fideicomiso	\$ 16,026,862	\$ 10,887,655
Rentas por devengar propias	<u>5,116,118</u>	<u>2,253,849</u>
Otras cuentas de registro	<u>\$ 21,142,980</u>	<u>\$ 13,141,504</u>

## **Nota 21 - Nuevos pronunciamientos contables:**

### Criterios contables

El 6 de enero de 2017 se publicó en el DOF la resolución que modifica las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Instituciones de Crédito, mediante la cual se modifica la metodología de estimación de reservas preventivas y calificación de cartera de crédito, con objeto de tener una adecuada cobertura de riesgo en las carteras crediticias de consumo. Dicha resolución entrará en vigor el 1 de junio de 2017. Se considera que dichas modificación no tendrá una afectación importante en la información financiera que presenta la Compañía.

A continuación se describe una serie de NIF que el CINIF emitió durante diciembre de 2013, 2014 y 2015, las cuales entrarán en vigor en el año 2018. Se considera que dichas NIF no tendrán una afectación importante en la información financiera que presenta la Compañía.

# ***Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad no Regulada y subsidiarias***

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados  
31 de diciembre de 2016 y 2015

---

2018

NIF C-3 “Cuentas por cobrar”. Establece las normas de valuación, presentación y revelación para el reconocimiento inicial y posterior de las cuentas por cobrar comerciales y las otras cuentas por cobrar en los estados financieros. Especifica que las cuentas por cobrar que se basan en un contrato representan un instrumento financiero.

NIF C-9 “Provisiones, contingencias y compromisos”. Establece las normas para el reconocimiento contable de las provisiones dentro de los estados financieros, así como las normas para revelar en los estados financieros los activos contingentes, los pasivos contingentes y los compromisos. Disminuye su alcance al reubicar el tema relativo al tratamiento contable de pasivos financieros en la NIF C-19 “Instrumentos financieros por pagar”. Adicionalmente se actualizó la terminología utilizada en todo el planteamiento normativo.

Lic. Luis G. Barroso González  
Director General

Lic. Sergio José Camacho Carmona  
Director General de  
Administración y Finanzas

C.P. Sergio Manuel Cancino Rodríguez  
Contralor Corporativo