

***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 2017 y 2016

***Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., Sociedad Financiera
de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada y subsidiarias***
Índice
31 de diciembre de 2017 y 2016

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Informe de los Auditores Independientes.....	1 a 6
Estados financieros consolidados:	
Balances generales.....	7
Estados de resultados.....	8
Estados de variaciones en el capital contable.....	9
Estados de flujos de efectivo.....	10
Notas sobre los estados financieros.....	11 a 63



Informe de los Auditores Independientes

A los accionistas y consejeros de Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada y Subsidiarias

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada y Subsidiarias (Compañía), que comprenden el balance general consolidado al 31 de diciembre de 2017 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 de Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2017 y por el ejercicio terminado en esa fecha han sido preparados, en todos los aspectos materiales, de conformidad con los criterios contables para 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 nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades de los Auditores en relación con la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados" de este informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A. C., junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestras auditorías de estados financieros consolidados en México, y hemos cumplido con las demás responsabilidades éticas de conformidad con esos requerimientos y dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión.

Cuestiones Clave de la Auditoría

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



Cuestión clave de auditoría

Estimación preventiva para riesgos crediticios

Como se menciona en la Nota 1, la actividad de la Compañía es realizar actividades de arrendamiento operativo, crédito comercial, crédito al consumo y factoraje.

Las operaciones de crédito comercial, al consumo y factoraje se presentan en el balance general en el rubro cartera de créditos y las de arrendamiento, en el rubro de otras cuentas por cobrar.

La recuperabilidad de la cartera de créditos y otras cuentas por cobrar se evalúa periódicamente, reconociendo las estimaciones preventivas para riesgos crediticios que correspondan, determinadas con base en las políticas internas de la Compañía.

A efectos de determinar la estimación antes mencionada, la Compañía clasifica a los clientes de arrendamiento operativo, crédito comercial y factoraje considerando el importe del saldo medido en UDI's y la calificación del grado de riesgo del cliente; esta calificación, se determina considerando el riesgo financiero e historial de pago de los clientes. Para clientes con saldos mayores a 4,000,000 de UDI's, la estimación se calcula aplicando un 0.5% al total del saldo vigente, sin importar la clasificación asignada al cliente, y un porcentaje del 0.51% al 60.0% sobre los saldos vencidos, considerando la clasificación asignada al cliente. Para clientes con saldos menores a 4,000,000 de UDI's, la estimación se calcula aplicando un 0.5% al total del saldo. Para los créditos al consumo, se reserva al 100% el saldo vencido y el 0.5% sobre el saldo vigente.

Nos enfocamos en este rubro en nuestra auditoría debido principalmente a la significatividad del valor en libros de la cartera de créditos, otras cuentas por cobrar y de la estimación preventiva relacionada (\$5,481,886 \$1,568,005 y \$307,801 miles de pesos, respectivamente, al 31 de diciembre de 2017) y porque esta estimación es

Cómo nuestra auditoría abordó la cuestión

Hemos evaluado y considerado las políticas y el proceso utilizado por la Compañía para la determinación de la estimación preventiva para riesgos crediticios. En particular hemos:

- Evaluado y considerado el diseño y funcionamiento de los controles relativos al proceso de clasificación de cartera de créditos y otras cuentas por cobrar, en vigente y vencida.
- Obtenido el archivo electrónico de la Compañía que incluye los saldos de la cartera de crédito y otras cuentas por cobrar, clasificados en vigente y vencidos que hemos cotejado contra el sistema de cartera que determina de manera automática esta información, y con el apoyo de los especialistas evaluamos que el sistema se encuentre correctamente parametrizado.
- Mediante pruebas selectivas, cotejamos la siguiente información utilizada para el cálculo de la reserva:
 - Razones financieras de liquidez, apalancamiento, rentabilidad y eficiencia (utilizadas por la Administración para determinar el riesgo financiero) con los cálculos respectivos derivados de los saldos de los estados financieros disponibles de cada cliente.
 - Historial de pago con el reporte de buró de crédito.
 - Clasificación del cliente considerando el importe del saldo, el riesgo financiero y el historial de pago, de acuerdo con la metodología interna de la compañía.
- Recalculamos la estimación preventiva para riesgos crediticios, considerando la metodología interna de la Compañía.



determinada con base en una metodología interna, la cual considera el juicio de la Administración.

En particular concentramos nuestros esfuerzos de auditoría en evaluar la metodología interna adoptada por la Compañía, incluyendo las bases de clasificación (saldos mayores y menores a 4,000,000 UDI's, saldos vigentes y vencidos y calificación del grado de riesgo) y porcentajes de deterioro aplicados.

- Evaluamos el procedimiento que sigue la Compañía para recuperar los saldos vencidos.
- Realizamos un análisis comparativo de la cartera vigente y vencida registrada al cierre de cada trimestre del ejercicio y su relación con la estimación preventiva para riesgos crediticios relativa, con los saldos del ejercicio anterior.
- Evaluamos los porcentajes aplicados a los saldos de las diferentes calificaciones de crédito considerando las tendencias históricas de saldos no recuperados y tendencias del mercado, como desempleo e inflación proyectadas.
- Discutimos con la Administración y con el área de crédito los aspectos evaluados y considerados en la determinación de la estimación preventiva para riesgos crediticios.

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

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

Sin embargo, en relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados de la Compañía, nuestra responsabilidad es leer esta información adicional cuando se encuentre disponible y evaluar si dicha información es materialmente inconsistente con los estados financieros consolidados o nuestro conocimiento adquirido a través de nuestra auditoría, o aparenta contener un error material por otras circunstancias.

Cuando leamos la información adicional que aún no hemos recibido, debemos emitir la declaratoria sobre el Reporte Anual requerida por la CNBV y si detectamos que existe un error material en la misma, debemos comunicarlo a los 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 y subsidiarias 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; revelando, en su caso, las cuestiones relativas a negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene la intención de liquidar la Compañía o de cesar operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista que hacerlo.

Los 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 alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material, cuando éste exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influirán en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros consolidados, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que uno que resulte de un error no intencional, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión de los controles internos.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y de las revelaciones relativas presentadas por la Administración.



- Evaluamos si es adecuado que la Administración utilice la base contable de negocio en marcha para preparar los estados financieros consolidados, y si, basados en la evidencia de auditoría obtenida, existe incertidumbre material con base en hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones son inadecuadas, que expresemos una opinión modificada.

Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.

- 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 el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como, cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

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

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



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

PricewaterhouseCoopers, S. C.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ariadna Laura Muñiz Patiño', is written over the typed name and title.

C.P.C. Ariadna Laura Muñiz Patiño
Socio de Auditoría

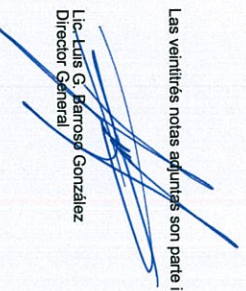
Ciudad de México, 9 de abril de 2018

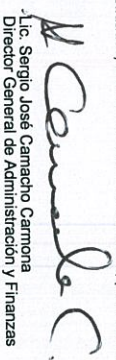
Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada y subsidiarias Balances Generales Consolidados (Notas 1, 2, 3, 4 y 22)

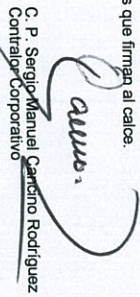
Miles de pesos mexicanos

	31 de diciembre de			31 de diciembre de	
	2017	2016		2017	2016
Activo					
Disponibilidades (Nota 5)	\$ 197,165	\$ 273,446	Pasivo y Capital Contable		
Inversiones en valores (Nota 6)	2,238,172	1,405,450	Pasivo		
Derivados con fines de cobertura (Nota 7):	4,598,117	3,896,319	Pasivos bursátiles (Nota 13)	\$ 503,832	\$ 288,173
			De corto plazo	34,525,090	21,291,700
			De largo plazo	35,028,922	21,579,873
Cartera de crédito vigente (Nota 8):			Préstamos bancarios y de otros organismos (Nota 14):		
Créditos comerciales	5,323,350	4,996,283	De corto plazo	4,258,070	6,445,413
Créditos del consumo	119,792	195,234	De largo plazo	3,880,702	1,897,235
Total cartera de crédito vigente	5,443,142	5,191,517	Otras cuentas por pagar:	8,138,772	8,342,649
			Impuestos a la utilidad por pagar (Nota 17)	252,362	313,996
Cartera de crédito vencida (Nota 8):			Acreedores diversos y otras cuentas por pagar (Nota 15)	2,913,726	5,427,505
Créditos comerciales y del consumo	38,744	1,047		3,166,088	5,741,502
Total cartera de crédito vencida	38,744	1,047	Créditos diferidos y cobros anticipados (Nota 3 g y h.)	697,277	445,688
Total cartera de crédito	5,481,886	5,192,564	Total pasivo	47,031,059	36,109,712
Menos:			Capital contable (Nota 16):		
Estimación preventiva para riesgos crediticios (Nota 8)	(38,744)	(1,047)	Capital contribuido	957,774	960,341
Cartera de crédito - Neto	5,443,142	5,191,517	Capital social	1,935,900	1,935,900
			Prima en suscripción de acciones	2,893,674	2,896,241
Otras cuentas por cobrar - Neto (Nota 9)	5,057,165	4,887,839	Capital ganado:		
Bienes adjudicados - Neto (Nota 10)	510,484	176,541	Reservas de capital	185,528	125,009
Inmuebles, maquinaria y equipo - Neto (Nota 11)	32,728,822	23,241,275	Resultado de ejercicios anteriores	1,850,456	1,051,295
Inversiones permanentes (Nota 12)	49,541	36,717	Resultado por valuación de instrumentos financieros de cobertura de flujos de efectivo	881,250	217,738
Impuestos diferidos (Nota 17)	1,718,511	1,182,608	Resultado neto	1,770,682	1,210,349
Otros activos:			Inversión de los accionistas:	4,687,916	2,604,392
Cargos diferidos y pagos anticipados e intangibles	2,067,219	1,321,652	Participación controladora	7,581,590	5,500,633
Otros activos a corto y largo plazos	7,090	6,981	Participación no controladora	2,779	-
	2,074,309	1,328,633	Total capital contable	7,584,369	5,500,633
Total activo	\$54,615,428	\$41,610,345	Total pasivo y capital contable	\$54,615,428	\$41,610,345
			Cuentas de orden (Nota 21)		
			Otras cuentas de registro	\$ 31,805,242	\$ 21,142,980

Las veintitrés notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados, los cuales fueron autorizados, para su emisión el 22 de febrero de 2018, por los funcionarios que firman al calce.


 Lic. Luis G. Barroser Gonzalez
 Director General


 Lic. Sergio José Carrmacho Carrmona
 Director General de Administración y Finanzas


 C. P. Sergio Manuel Carrmacho 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, 18, 19, 20 y 22)

Miles de pesos mexicanos, excepto la utilidad por acción

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingresos por arrendamiento operativo	\$ 11,216,938	\$ 7,773,136
Ingresos por intereses	2,087,677	1,183,770
Otros beneficios por arrendamiento	1,010,812	528,719
Depreciación de bienes en arrendamiento operativo (Nota 11)	(6,357,394)	(4,537,348)
Gastos por intereses	(3,845,159)	(1,988,852)
Otros gastos por arrendamiento	<u>(930,502)</u>	<u>(583,567)</u>
Margen financiero	3,182,372	2,375,858
Estimación preventiva para riesgos crediticios (Nota 8)	<u>115,000</u>	<u>81,500</u>
Margen financiero ajustado por riesgos crediticios	<u>3,067,372</u>	<u>2,294,358</u>
Comisiones y tarifas pagadas	(68,710)	(51,214)
Resultado por intermediación	-	-
Otros ingresos de la operación - Neto	192,111	16,357
Gastos de administración y promoción	<u>(890,885)</u>	<u>(797,408)</u>
	<u>(767,484)</u>	<u>(832,265)</u>
Resultado de la operación	2,299,888	1,462,093
Participación en los resultados otras inversiones permanentes (Nota 12)	<u>31,874</u>	<u>13,417</u>
Resultado antes de impuestos a la utilidad	2,331,762	1,475,510
Impuestos a la utilidad causados (Nota 17)	(1,096,983)	(656,117)
Impuestos a la utilidad diferidos (Nota 17)	<u>535,903</u>	<u>390,956</u>
Impuestos a la utilidad	<u>(561,080)</u>	<u>(265,161)</u>
Resultado neto consolidado	<u>\$ 1,770,682</u>	<u>\$ 1,210,349</u>
Resultado neto atribuible a:		
Participación controladora	\$ 1,770,682	\$ 1,210,349
Participación no controladora	<u>2,779</u>	<u>-</u>
Resultado neto consolidado	<u>\$ 1,773,461</u>	<u>\$ 1,210,349</u>

Las veintitrés notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados, los cuales fueron autorizados, para su emisión el 22 de febrero de 2018, 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 16)

Miles de pesos mexicanos

	Capital contribuido		Capital ganado				Participación controladora		Participación no controladora		Total capital contable
	Capital social	Prima en suscripción de acciones	Reservas de capital	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado por instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	Resultado del ejercicio	Total participación controladora	Participación no controladora	Total capital contable		
Saldos al 31 de diciembre de 2015	\$ 963,111	\$ 1,935,900	\$ 70,335	\$ 365,002	(\$ 81,259)	\$ 1,093,477	\$ 4,346,566	\$ -	\$ 4,346,566		
Movimientos inherentes a las decisiones de los accionistas: Traspaso del resultado neto consolidado a resultado de ejercicios anteriores	-	-	54,674	1,093,477 (54,674)	-	(1,093,477)	-	-	-		
Creación de reservas	-	-	-	(352,509)	-	-	(352,509)	-	(352,509)		
Pago de dividendos	(2,770)	-	-	(352,509)	-	-	(2,770)	-	(2,770)		
Gastos por emisión de acciones	(2,770)	-	54,674	686,294	-	(1,093,477)	(355,279)	-	(355,279)		
Total	-	-	-	-	298,997	-	298,997	-	298,997		
Movimientos inherentes al reconocimiento de la utilidad integral: Resultado por valuación de instrumentos de cobertura Otros	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Resultado neto consolidado	-	-	-	-	-	1,210,349	1,210,349	-	1,210,349		
Total	-	-	-	-	298,997	1,210,349	1,509,346	-	1,509,346		
Saldos al 31 de diciembre de 2016	960,341	1,935,900	125,009	1,051,296	217,738	1,210,349	5,500,633	-	5,500,633		
Movimientos inherentes a las decisiones de los accionistas: Traspaso del resultado neto consolidado a resultado de ejercicios anteriores	-	-	60,519	1,210,349 (60,519)	-	(1,210,349)	-	-	-		
Creación de reservas	-	-	-	(350,670)	-	-	(350,670)	-	(350,670)		
Pago de dividendos	(2,567)	-	-	(350,670)	-	-	(2,567)	-	(2,567)		
Gastos por emisión de acciones	(2,567)	-	60,519	799,160	-	(1,210,349)	(353,237)	-	(353,237)		
Total	-	-	-	-	663,512	-	663,512	-	663,512		
Movimientos inherentes al reconocimiento de la utilidad integral: Resultado por valuación de instrumentos de cobertura	-	-	-	-	-	1,770,682	1,770,682	-	1,770,682		
Resultado neto consolidado	-	-	-	-	-	663,512	2,434,194	-	2,434,194		
Total	-	-	-	-	663,512	1,770,682	2,779	-	2,779		
Saldos al 31 de diciembre de 2017	\$ 957,774	\$ 1,935,900	\$ 185,528	\$ 1,850,456	\$ 881,250	\$ 1,770,682	\$ 7,581,590	\$ 2,779	\$ 7,584,369		

Las veintitrés notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados, los cuales fueron autorizados, para su emisión el 22 de febrero de 2018, por los funcionarios que firman al calce.

Lic. Leiris Barrero González
Director General

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

C.P. Sergio Manuel Capetán 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	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Resultado neto	\$ 1,770,682	\$ 1,210,349
Ajustes por partidas que no implican flujos de efectivo:		
Estimación preventiva para riesgos crediticios	115,000	81,500
Depreciaciones y amortizaciones	6,357,394	4,537,348
Impuestos a la utilidad causados y diferidos	561,080	265,161
Participación de otras inversiones permanentes	<u>(31,874)</u>	<u>(13,417)</u>
	8,772,282	6,080,941
Actividades de operación		
Cambio en inversiones en valores	(832,722)	(197,485)
Cambio en derivados	(48,286)	(1,445,396)
Cambio en cartera de crédito	(251,626)	(1,501,115)
Cambios en bienes adjudicados	(373,340)	(984)
Cambio en otras cuentas por cobrar	365,201	(4,551,371)
Cambio en otros activos operativos	(1,531,792)	698,444
Cambio en pasivos bursátiles	13,449,049	8,030,774
Cambio en préstamos bancarios y de otros organismos	(203,877)	2,845,361
Cambio en comisiones diferidas	251,589	207,091
Cambio en otros pasivos operativos	<u>(2,575,414)</u>	<u>3,928,973</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	<u>17,021,064</u>	<u>14,095,233</u>
Actividades de inversión		
Pagos por adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo - Neto	(16,744,107)	(13,706,989)
Pagos por adquisición de otras inversiones permanentes	<u>-</u>	<u>(9,349)</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	<u>(16,744,107)</u>	<u>(13,716,338)</u>
Actividades de financiamiento		
Pago de dividendos en efectivo	(350,670)	(352,509)
Gastos por emisión de acciones	<u>(2,568)</u>	<u>(2,770)</u>
(Disminución) incremento neto en disponibilidades	(76,281)	23,616
Disponibilidades al inicio del periodo	<u>273,446</u>	<u>249,830</u>
Disponibilidades al final del periodo	<u>\$ 197,165</u>	<u>\$ 273,446</u>

Las veintitrés notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados, los cuales fueron autorizados, para su emisión el 22 de febrero de 2018, 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
 y Finanzas

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 2017 y 2016

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.

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

El 22 de mayo de 2015, la Compañía emitió su Oferta Pública Inicial en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV) y 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 15 de mayo de 2017 y 22 de septiembre de 2016, la Compañía concluyó ofertas privadas y colocaciones 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.

Los estados financieros consolidados que se acompañan incluyen las cifras de la Compañía y de sus subsidiarias al 31 de diciembre de 2017 y 2016, en las cuales la Compañía ejerce control como se menciona a continuación:

<u>Entidad</u>	<u>Actividad</u>	<u>Tenencia (%)</u>	
		<u>2017</u>	<u>2016</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
Inversiones Inmobiliarias Industriales, S.A.P.I. de C. V. (Inversiones Inmobiliarias)	Arrendamiento de inmuebles	94.08	94.08

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 2017 y 2016

Nota 2 - Bases de preparación de la información financiera:

Elaboración de estados financieros

De conformidad con lo establecido en el artículo 78 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores (Circular Única de Emisoras), emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (Comisión), las Sociedades Financieras de Objeto Múltiple No Reguladas que emitan valores distintos a instrumentos de deuda deben elaborar y dictaminar sus estados financieros de conformidad con los criterios de contabilidad expedidos por la Comisión (Criterios Contables) que le sean aplicables a las Sociedades Financieras de Objeto Múltiple Reguladas.

Por lo antes mencionado, los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2017 y 2016 que se acompañan, han sido preparados de acuerdo con los Criterios Contables, 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 los Estados Unidos de Norteamérica o, en su caso, cualquier norma de contabilidad que forme parte de un conjunto de normas formal y reconocido.

De acuerdo con los Criterios Contables, la Compañía presenta las cuentas por cobrar provenientes de arrendamiento operativo en “otras cuentas por cobrar” del balance general, neto de su estimación preventiva para riesgos crediticios.

La actividad preponderante de la Compañía es el arrendamiento operativo, razón por la cual los estados de resultados al 31 de diciembre de 2017 y 2016 se presentan conforme al Boletín B-3 de las NIF, mismo que establece que el rubro de “ingresos” deberá representar la principal fuente de ingresos de la entidad y el rubro de “otros ingresos y gastos” no deberá incluir partidas consideradas como operativas, por ello este rubro debe contener importes poco relevantes. En virtud de lo anterior, los estados de resultados presentados reflejan de manera adecuada y transparente, al público en general, los resultados de la actividad preponderante de la Compañía. Cabe señalar que de utilizar de manera literal los Criterios Contables, los ingresos por arrendamiento operativo deberían haberse reflejado en el rubro de “otros ingresos (egresos)” neto de su depreciación y no en el de “ingresos netos de la operación”, lo cual, en caso de aplicarse, distorsionaría la lectura de los Estados Financieros en su conjunto.

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 2017 y 2016

No obstante lo anterior y para efectos de transparencia, a continuación se presenta un comparativo del Estado de Resultados de la Compañía al 31 de diciembre 2017 y 2016 entre lo presentado en el Estado Financiero y el que hubiese resultado solo utilizando los Criterios Contables. Dicho comparativo demuestra claramente que las diferencias entre ambas maneras de presentación son estrictamente de forma y que los resultados de operación, antes de impuestos a la utilidad y netos permanecen iguales:

	<u>31 de diciembre de 2017</u>	
	De acuerdo a NIF	De acuerdo a los Criterios Contables de la Comisión
Ingresos por Arrendamiento Operativo	\$ 11,216,938	\$ -
Ingresos por intereses	2,087,677	1,451,905
Otros beneficios por arrendamiento	1,010,812	-
Depreciación de bienes en arrendamiento operativo	(6,357,394)	-
Gastos por intereses	(3,845,159)	(873,101)
Otros gastos por arrendamiento	<u>(930,502)</u>	<u>-</u>
Margen financiero	3,182,372	578,804
Estimación preventiva para riesgos crediticios	<u>115,000</u>	<u>25,844</u>
Margen financiero ajustado por riesgos crediticios	<u>3,067,372</u>	<u>552,960</u>
Comisiones y tarifas pagadas	(68,710)	(68,710)
Resultado por Intermediación	-	-
Gastos de administración	(890,885)	(890,885)
Otros productos (gastos) de la operación ¹⁾	<u>192,111</u>	<u>2,706,523</u>
Resultado de la operación	2,299,888	2,299,888
Participación en el resultado de subsidiarias y asociadas	<u>31,874</u>	<u>31,874</u>
Resultado antes de Impuestos a la utilidad	2,331,762	2,331,762
Impuestos a la utilidad causados	(1,096,984)	(1,096,984)
Impuestos a la utilidad diferidos	<u>535,904</u>	<u>535,904</u>
Impuestos a la utilidad	<u>(561,080)</u>	<u>(561,080)</u>
Resultado neto consolidado	<u>\$ 1,770,682</u>	<u>\$ 1,770,682</u>
Resultado neto atribuible a:		
Participación controladora	\$ 1,770,682	\$ 1,770,682
Participación no controladora	<u>2,779</u>	<u>2,779</u>
Resultado neto consolidado	<u>\$ 1,773,461</u>	<u>\$ 1,773,461</u>

¹⁾ El rubro de otros productos (gastos) de la operación se integra de la siguiente forma:

Resultado por arrendamiento operativo	\$ 2,514,412
Otros ingresos (gastos) de la operación	<u>192,111</u>
Total	<u>\$ 2,706,523</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 2017 y 2016

	<u>31 de diciembre de 2016</u>	
	<u>De acuerdo a NIF</u>	<u>De acuerdo a los Criterios Contables de la Comisión</u>
Ingresos por Arrendamiento Operativo	\$ 7,773,136	\$ -
Ingresos por intereses	1,183,770	1,032,943
Otros beneficios por arrendamiento	528,719	-
Depreciación de bienes en arrendamiento operativo	(4,537,348)	-
Gastos por intereses	(1,988,852)	(593,475)
Otros gastos por arrendamiento	<u>(583,569)</u>	<u>-</u>
Margen financiero	2,375,858	439,468
Estimación preventiva para riesgos crediticios	<u>81,500</u>	<u>14,000</u>
Margen financiero ajustado por riesgos crediticios	<u>2,294,358</u>	<u>425,468</u>
Comisiones y tarifas pagadas	(51,214)	(51,214)
Resultado por Intermediación	-	-
Gastos de administración	(797,408)	(797,408)
Otros productos (gastos) de la operación ¹⁾	<u>16,357</u>	<u>1,885,247</u>
Resultado de la operación	1,462,093	1,462,092
Participación en el resultado de subsidiarias y asociadas	<u>13,417</u>	<u>13,417</u>
Resultado antes de Impuestos a la utilidad	1,475,510	1,475,510
Impuestos a la utilidad causados	(656,117)	(656,117)
Impuestos a la utilidad diferidos	<u>390,956</u>	<u>390,956</u>
Impuestos a la utilidad	<u>265,161</u>	<u>265,161</u>
Resultado neto consolidado	<u>\$ 1,210,349</u>	<u>\$ 1,210,349</u>
Resultado neto atribuible a:		
Participación controladora	\$ 1,210,349	\$ 1,210,349
Participación no controladora	<u>-</u>	<u>-</u>
Resultado neto consolidado	<u>\$ 1,210,349</u>	<u>\$ 1,210,349</u>

¹⁾ El rubro de otros productos (gastos) de la operación se integra de la siguiente forma:

Resultado por arrendamiento operativo	\$ 1,868,890
Otros ingresos (gastos) de la operación	<u>16,357</u>
Total	<u>\$ 1,885,247</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 2017 y 2016

Criterios Contables vigentes en 2017

Durante 2017 no entraron en vigor nuevos Criterios Contables aplicables a la Compañía emitidos por la Comisión.

NIF 2017

A partir del 1 de enero de 2017 la Compañía adoptó de manera prospectiva las siguientes mejoras a las NIF, emitidas por el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera (CINIF) y que entraron en vigor a partir de la fecha antes mencionada. Se considera que dichas mejoras a las NIF, no tuvieron una afectación importante en la información financiera que presenta la Compañía.

Mejoras a las NIF 2017

NIF B-13 “Hechos posteriores a la fecha de los estados financieros”. Establece que si durante el periodo posterior (lapso comprendido entre la fecha de los estados financieros y la fecha en que son autorizados para su emisión a terceros) una entidad deudora logra un convenio para mantener los pagos a largo plazo para un pasivo contratado con condiciones de pago a largo plazo y en el que ha caído en incumplimiento, conserve la clasificación de dicho pasivo como partida de largo plazo a la fecha de los estados financieros.

NIF C-6 “Propiedades, planta y equipo”. Se requiere revelar en notas a los estados financieros la existencia de los componentes recibidos para maquila o demostración, así como los compromisos contraídos al respecto, de acuerdo con lo establecido en el contrato correspondiente.

NIF C-11 “Capital contable”. Se establece que los costos de registro en una bolsa de valores de acciones que a la fecha de dicho registro ya estaban en propiedad de inversionistas y por las que la entidad emisora ya había recibido los fondos correspondientes deben reconocerse por la entidad en la utilidad o pérdida neta en el momento de su devengación y no en el capital contable, dado que no se considera que estén relacionados con una transacción de capital de la entidad. Adicionalmente no debe reconocerse dentro del estado de resultados integral utilidad o pérdida alguna sobre la adquisición, recolocación, emisión o cancelación de las acciones propias de la entidad.

Autorización de los estados financieros

Los estados financieros consolidados adjuntos y sus notas al 31 de diciembre de 2017 y por el año que terminó en esa fecha, fueron autorizados, para su emisión el 22 de febrero de 2018, por el Licenciado Luis G. Barroso González, Director General, licenciado 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.

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 2017 y 2016

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. También se evalúa la existencia de control en los casos en que no tiene más del 50% del derecho de voto pero la Compañía puede dirigir sus actividades relevantes.

Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que son controladas por la Compañía y se dejan de consolidar cuando se pierde dicho control.

Las transacciones, los saldos y las utilidades o pérdidas no realizadas resultantes de operaciones entre las compañías que se consolidan han sido eliminados. 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 incluyendo los 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 subsecuente a través del método de participación.

b. Monedas de registro, funcional y de informe

Debido a que tanto la moneda de registro, como la funcional y la de informe de la Compañía y sus subsidiarias y asociadas es el peso, no fue necesario realizar ningún proceso de conversión.

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 2017 y 2016, 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.

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 2017 y 2016

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

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(%)	(%)
Del año	6.77	3.36
Acumulada en los últimos tres años	12.26	9.57

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.

e. Inversiones en valores

Consisten principalmente en inversión en valores a corto plazo de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo. Los rendimientos que generan las inversiones en valores se reconocen en resultados conforme se devengan.

f. 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, se clasifican de acuerdo con su intención de uso, que establece la Administración de la Compañía y son revaluados subsecuentemente a su valor razonable.

Los valores razonables de IFD se determinan con base en precios de mercados reconocidos, tales como Bloomberg y, cuando no se negocian en un mercado, se determinan con base en flujos de efectivo descontados. 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.

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. 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, en este escenario, la porción efectiva se aloja temporalmente en la utilidad integral dentro del capital contable y se reclasifica a resultados al vencimiento. 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. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía no presenta pérdidas por deterioro en operaciones con IFD.

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 2017 y 2016

Los IFD manejados por la Compañía se encuentran regulados en la política interna denominada “Política para el manejo de riesgos a través de Instrumentos Financieros Derivados”, la cual fue adoptada a mediados de 2014 por todos los negocios de la Compañía que establece, entre otros lineamientos, los siguientes:

La adquisición de cualquier contrato de IFD deberá estar asociada a la cobertura de una posición primaria de la Compañía, como puede ser pago de intereses a una tasa determinada, pago de moneda extranjera a un tipo de cambio, entre otras.

La Compañía no podrá realizar operaciones derivadas con fines de especulación, sino únicamente con fines de cobertura. Salvo que el Comité de Finanzas y Planeación llegara a autorizar lo contrario, con previo aviso sobre cambios en sus operaciones con derivados.

La propuesta de contratación, extensión, renovación y cancelación de IFD, se somete a la opinión del Comité de Finanzas y Planeación quien, con base a los elementos de juicio pertinentes, decide sobre la conveniencia de la cobertura. Una vez que se cuenta con la opinión favorable de dicho Comité, se presenta a la Dirección General para su debida aprobación.

De manera trimestral, se reúne el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias al cual se le presenta un reporte que incluye todas las operaciones realizadas durante el trimestre con IFD.

Los objetivos primordiales que la Compañía persigue al celebrar operaciones con IFD, son los siguientes:

Minimizar los riesgos de las obligaciones de la compañía ante la volatilidad de las variables financieras y de mercado a que está expuesta.

Asegurar el control efectivo del portafolio de coberturas financieras.

Tener cobertura de largo plazo, principalmente de tasas de interés y tipo de cambio en el fondeo de activos, para dar viabilidad y certidumbre a las operaciones de arrendamiento, factoraje y crédito que realiza la Compañía.

Las principales operaciones derivadas designadas como de cobertura que la Compañía ha utilizado durante el ejercicio 2017 y 2016 son:

Contratos denominados Cross-Currency Swaps (CCS) con objeto de mitigar los riesgos por fluctuaciones cambiarias peso-dólar y tasa de interés.

Contratos denominados Interest-Rate Swap (IRS), con objeto de mitigar los riesgos por fluctuaciones en tasas de interés.

Opciones de tasa de interés (CAP), enfocadas a cubrir fluctuaciones en tasas de interés.

La Administración define los límites (montos y parámetros) aplicables para la celebración de operaciones con IFD de conformidad con las condiciones de mercado y el costo de cada una de ellas. Las estrategias de cobertura de riesgos financieros se incluyen dentro de las normas y/o prácticas de Gobierno Corporativo establecidas por la Administración.

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 2017 y 2016

Los mercados financieros, a través de los cuales, la Compañía realiza operaciones financieras derivadas, son conocidos como “Over The Counter” (“OTC”).

La Compañía utiliza IFD con fines de cobertura, de uso común en los mercados OTC, pudiendo ser cotizados con dos o más instituciones financieras para asegurar las mejores condiciones en la contratación. Las instituciones financieras y contrapartes con las que se contratan dichos instrumentos son de reconocido prestigio y solvencia en el mercado. Adicionalmente, la Compañía busca instituciones financieras con las que se mantiene una relación recíproca de negocios, lo cual, entre otros beneficios, permite poder balancear las posiciones de riesgo de las contrapartes. La Compañía designa como agentes de cálculo a las contrapartes, quienes envían periódicamente los estados de cuenta de las posturas abiertas de dichos IFD. Sin embargo, mensualmente la Dirección General de Administración y Finanzas de la Compañía es la responsable de: i) efectuar los cálculos de valor razonable de los IFD. (Mejor conocido como “Mark To Market”); ii) de hacer los comparativos respectivos, con las instituciones financieras que fungen como contrapartes, y; iii) presentar la información necesaria, tanto a la Dirección General, como al Comité de Finanzas y Planeación y Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, en su caso.

Los IFD se documentan a través de contratos marco, los cuales contienen los lineamientos y directrices establecidos en contratos internacionales, tales como las reglas aprobadas por la International Swap and Derivates Asociation, Inc. (“ISDA”), sujetándose los mismos siempre a la normatividad aplicable y están debidamente formalizados por los representantes legales de Compañía y de las contrapartes. Dentro de otras obligaciones adicionales a la operación derivada en sí, contenidas en el contrato marco, se encuentran las siguientes:

Entregar información financiera periódica y legal que acuerden las partes en la confirmación de las operaciones.

Documentar y administrar los procesos judiciales y extrajudiciales a seguir, en el caso de incumplimiento de alguna de las partes.

Cumplir con las leyes y reglamentos que le sean aplicables.

Mantener en vigor cualquier autorización interna, gubernamental o de cualquier otra índole que fuera necesaria para el cumplimiento de sus obligaciones conforme al contrato firmado.

Notificar inmediatamente a la contraparte, cuando se tenga conocimiento de que existe una causa de terminación anticipada.

Las operaciones concertadas se apegan estrictamente a los lineamientos, términos y condiciones establecidos en los contratos marco. Adicionalmente se establecen obligaciones a cargo de la Compañía de garantizar el cumplimiento puntual y oportuno de los acuerdos alcanzados, de tal forma que, de no cumplirse con alguna obligación, la contraparte podrá exigir la contraprestación que le corresponda conforme a los términos contratados.

Con el propósito principal de mantener un nivel de exposición al riesgo dentro de los límites aprobados por el Comité de Finanzas y Planeación y Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, la Dirección General de Administración y Finanzas reporta periódicamente la información de los IFD, a la Dirección General, a los Comités señalados y al Consejo de Administración.

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 2017 y 2016

El Consejo de Administración de la Compañía designa a la Dirección de Administración Integral de Riesgos como responsable de dar seguimiento a los principales riesgos a los que está expuesta la Compañía. Para la realización de esta actividad, el Consejo de Administración se apoya en el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias quien incluye, dentro de sus funciones, el análisis de la operación de los IFD.

Para efectuar la medición y evaluación de los riesgos tomados en los IFD, se cuenta con programas elaborados para el cálculo del valor en riesgo (VaR), las pruebas de “stress” bajo condiciones extremas y para monitorear la liquidez. En este último caso, se consideran los activos y pasivos financieros de la Compañía, así como los créditos otorgados por la misma.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los IFD vigentes son designados en su totalidad como instrumentos de cobertura, por lo que los efectos de cambios en su valor razonable son reconocidos contablemente dentro del capital contable, en el rubro denominado “resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo”.

La relación de cobertura es evaluada desde el principio y durante todas sus fases subsecuentes de manera mensual, mediante la suma de los flujos descontados, tomando en cuenta las condiciones de mercado actuales y futuras que afectan la valuación.

El nivel actual de cobertura es del 100% de la obligación en dólares contratada, ya que la totalidad de los montos a pagar en dólares están cubiertos a un tipo de cambio fijo y a una tasa fija.

Para determinar la efectividad, se efectúan pruebas prospectivas utilizando el método de sensibilidad estresando el tipo de cambio. Se obtiene el porcentaje de cobertura que está dentro de los parámetros permitidos (80%-125%). Para las pruebas retrospectivas se utiliza el método de compensación monetaria (dollar offset), el cual compara los cambios en el valor razonable del instrumento de cobertura y posición primaria. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, como resultado de las pruebas de efectividad realizadas, no se requirió reconocer ninguna porción inefectiva en el estado de resultados.

Los requerimientos relacionados con IFD son atendidos tanto con fuentes internas y externas de liquidez. Dentro de las fuentes internas se encuentra la generación propia de recursos derivados de la operación y capital, las cuales han sido suficientes para cubrir los riesgos derivados de dichos instrumentos y como fuente externa, la Compañía mantiene líneas de crédito revolvente con diversas instituciones de crédito.

g. Cuentas por cobrar de arrendamiento operativo

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.

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 2017 y 2016

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 90 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.

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.

h. Cartera de créditos

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.

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 2017 y 2016

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.

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.

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 2017 y 2016

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.

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 revolventes, 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.

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 2017 y 2016

i. 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:

Las cuentas por cobrar de arrendamiento operativo, la cartera de factoraje y créditos comerciales, se califican aplicando los niveles de riesgo establecidos para cada tipo de crédito. La estimación de la cartera por aquellos créditos cuyo saldo represente el equivalente a cuando menos 4,000,000 de Unidades de Inversión (UDI), se determina aplicando sobre los saldos vencidos, los porcentajes de reservas asignados a cada nivel de riesgo del acreditado y de manera general, un 0.5% sobre los saldos vigentes. Los créditos cuyo saldo sea inferior a 4,000,000 de UDI, son designados con la calificación más alta, aplicando un 0.5% de reserva sobre su saldo total a la fecha de calificación.

Los créditos de consumo, se califican aplicando los niveles de riesgo establecidos. La estimación de la cartera, se determina aplicando sobre los saldos vigentes, el porcentaje del 0.5% y se estiman al 100% los saldos vencidos.

Para la calificación de las cuentas por cobrar de arrendamiento operativo, la cartera de 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.

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 las cuentas por cobrar de arrendamiento operativo y de la cartera crediticia se realizó al 31 de diciembre de 2017 y la Administración considera que las estimaciones resultantes de dicha calificación son suficientes para absorber las pérdidas por riesgo de crédito de la cartera.

j. 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.

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 2017 y 2016

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.

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.

k. 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.

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 2017 y 2016

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 2017 y 2016 no existieron indicios de deterioro, por lo que no se realizaron dichas pruebas.

l. 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.

m. 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 registran 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.

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.

n. 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.

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 2017 y 2016

o. 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.

p. 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.

q. 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.

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 que se tenían al momento de la suscripción.

r. 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).

s. 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.

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 2017 y 2016

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.

t. 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.

u. 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.

v. 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.

w. 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.

Los criterios contables no requieren la revelación por cada área geográfica donde se desenvuelve la Compañía, de las cuales el segmento identificado derive ingresos o mantenga activos productivos.

Nota 4 - Posición en moneda extranjera:

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 la Compañía tenía la siguiente posición en miles dólares estadounidenses (Dls.):

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Activos	Dls. 1,088,384	Dls. 508,822
Pasivos	<u>(1,085,617)</u>	<u>(504,849)</u>
Posición neta larga	<u>Dls. 2,767</u>	<u>Dls. 3,973</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 2017 y 2016

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el tipo de cambio utilizado por la Compañía para valorar sus activos y pasivos en moneda extranjera era de \$19.7354 y \$20.7314 por dólar, respectivamente. Al 9 de abril de 2018, fecha de emisión de los estados financieros, el tipo de cambio era de \$18.2888 por dólar.

Nota 5 - Disponibilidades:

El rubro de disponibilidades se integra como sigue:

	Moneda nacional		Moneda extranjera valorizada		Total al 31 de diciembre de	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Caja	\$ 23,583	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 23,583	\$ -
Bancos del país y del extranjero	<u>107,280</u>	<u>157,466</u>	<u>66,302</u>	<u>115,980</u>	<u>173,582</u>	<u>273,446</u>
Total disponibilidades	<u>\$ 130,863</u>	<u>\$ 157,466</u>	<u>\$ 66,302</u>	<u>\$ 115,980</u>	<u>\$ 197,165</u>	<u>\$ 273,446</u>

Los saldos en moneda extranjera corresponden a Dls.3,359,547 y Dls.5,594,442, convertidos al tipo de cambio de \$19.7354 en 2017 y \$20.7314 en 2016.

Nota 6 - Inversiones en valores:

El rubro de inversiones en valores se integra como sigue:

	Moneda nacional		Moneda extranjera valorizada		Total al 31 de diciembre de	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Pagarés con Rendimiento Liquidable al Vencimiento (PRLV)	\$ 185,100	\$ 97,700	\$ 986,770	\$ -	\$ 1,171,870	\$ 97,700
Bonos de Desarrollo del Gobierno Federal (Bondes)	<u>1,066,302</u>	<u>1,307,750</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,066,302</u>	<u>1,307,750</u>
Total de inversiones en valores	<u>\$ 1,251,402</u>	<u>\$ 1,405,450</u>	<u>\$ 986,770</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,238,172</u>	<u>\$ 1,405,450</u>

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 las inversiones en Bondes corresponden a los flujos de efectivo destinados a los fideicomisos de bursatilización de la Compañía.

Los PRLV y Bondes devengan intereses diariamente a una tasa de aproximadamente 6.91% y 3.92% anual, respectivamente. Los plazos promedio ponderados de vencimiento oscilan entre 1.5 días para 2017 y 2016.

Los saldos en moneda extranjera corresponden a Dls.50,000,000 y Dls.0, convertidos al tipo de cambio de \$19.7354 en 2017 y \$20.7314 en 2016.

Nota 7 - Operaciones con IFD:

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía tiene contratos vigentes de swaps de tasa de interés (IRS), de tipo de cambio (CCS) y opciones CAP, clasificados como instrumentos de cobertura de flujos de efectivo cumpliendo con todas las condiciones para el uso de la contabilidad de coberturas que requieren los criterios de la Comisión.

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 2017 y 2016

Durante el ejercicio 2017, se contrataron los siguientes IFD:

Dos contratos IRS para mitigar los riesgos por fluctuación en la tasa de interés de referencia (TIIE) de la emisión de certificados bursátiles UNFINCB17 y UNFINCB17-3 por \$1,500 mdp y \$2,500 mdp respectivamente.

Siete contratos CCS, para mitigar los riesgos por fluctuación en el tipo de cambio y en la tasa de interés de referencia (TIIE) de la emisión de notas internacionales 144A Reg/S por 450 millones de dólares, así como en los créditos bancarios denominados en dólares de Barclays por 25 millones de dólares y Banco Latinoamericano de Desarrollo (Bladex) por 151.5 millones de dólares.

Los saldos al 31 de diciembre de 2017 y 2016 de IFD se detallan a continuación:

Pasivo cubierto	Tipo de IFD	Clasificación del IFD	Valor nominal	Valor del activo Subyacente al 31 de diciembre de		Valor razonable del IFD al 31 de diciembre de		Año de Vencimiento	Posición Corta / Larga
				2017	2016	2017	2016		
Notas internacionales	CCS	Cobertura	\$ 2,370,000	19.7354	-	\$ 465,132	\$ -	2025	Larga dólar
Notas internacionales	CCS	Cobertura	1,422,000	19.7354	-	273,450	-	2025	Larga dólar
Notas internacionales	CCS	Cobertura	948,000	19.7354	-	182,836	-	2025	Larga dólar
Notas internacionales	CCS	Cobertura	1,422,000	19.7354	-	275,059	-	2025	Larga dólar
Notas internacionales	CCS	Cobertura	1,422,000	19.7354	-	274,254	-	2025	Larga dólar
Notas internacionales	CCS	Cobertura	1,387,500	19.7354	20.7314	423,087	488,047	2023	Larga dólar
Notas internacionales	CCS	Cobertura	1,850,000	19.7354	20.7314	676,939	777,620	2023	Larga dólar
Notas internacionales	CCS	Cobertura	1,850,000	19.7354	20.7314	681,361	812,988	2023	Larga dólar
Notas internacionales	CCS	Cobertura	1,156,250	19.7354	20.7314	422,534	506,212	2023	Larga dólar
Notas internacionales	CCS	Cobertura	1,156,250	19.7354	20.7314	505,051	580,240	2023	Larga dólar
Notas internacionales*	CCS	Cobertura	718,932	-	20.7314	-	493,673	2019	Larga dólar
Préstamo bancario*	CCS	Cobertura	893,419	-	20.7314	-	78,477	2019	Larga dólar / Larga tasa Libor
Préstamo bancario	CCS	Cobertura	2,901,377	19.7354	-	118,391	-	2020	Larga dólar / Larga tasa Libor
Préstamo bancario	CCS	Cobertura	472,563	19.7354	-	29,273	-	2019	Larga dólar / Larga tasa Libor
Estructura privada	IRS	Cobertura	2,250,000	7.6241	6.11	80,269	39,375	2023	Larga tasa TIIE 28
UNFINCB 17-3	IRS	Cobertura	2,500,000	7.6241	-	85,654	-	2022	Larga tasa TIIE 28
UNFINCB 17-2	IRS	Cobertura	1,500,000	7.6241	-	22,008	-	2022	Larga tasa TIIE 28
UNFINCB 16	CAP	Cobertura	250,000	7.6241	-	2,824	-	2021	Larga tasa TIIE 28
UNFINCB 16	CAP	Cobertura	1,000,000	7.6241	6.11	11,295	18,525	2021	Larga tasa TIIE 28
UFINCB 16	CAP	Cobertura	2,500,000	7.6241	6.11	21,799	37,050	2021	Larga tasa TIIE 28
UNFINCB 15	CAP	Cobertura	2,000,000	-	6.11	28,697	16,051	2020	Larga tasa TIIE 28
UFINCB 15	CAP	Cobertura	2,000,000	7.6241	6.11	18,204	31,525	2020	Larga tasa TIIE 28
UNFINCB 13*	CAP	Cobertura	1,000,000	-	6.11	-	6,536	2018	Larga tasa TIIE 28
Total derivados						<u>\$ 4,598,117</u>	<u>\$ 3,886,319</u>		

* Los pasivos cubiertos por estos contratos fueron liquidados durante 2017.

Durante el ejercicio de 2017 y 2016, los efectos de valuación reconocidos en el capital contable por valuación de los instrumentos financieros derivados, segmentados por tipo de instrumento se detallan a continuación:

2017				
Saldo al 1 de enero de 2017	Cross currency swap	Interest rate swap	Opciones CAP	Saldo al 31 de diciembre de 2017
<u>\$217,738</u>	<u>\$624,431</u>	<u>\$ 27,138</u>	<u>\$ 11,943</u>	<u>\$ 881,250</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 2017 y 2016

2016				
Saldo al 1 de enero de 2016	Cross currency swap	Interest rate swap	Opciones CAP	Saldo al 31 de diciembre de 2017
(\$81,259)	\$ 295,110	\$ -	\$ 3,887	\$ 217,738

Los intereses de los pasivos cubiertos por los IFD devengan intereses trimestral y semestralmente. Los efectos de valuación de estos pagos entre el valor fijado en los contratos y la variable de mercado a la fecha de pago, se reconocen en el estado de resultados.

Debido a que las variables de referencia por tipo de cambio y tasa de interés fueron distintas a las contratadas en los IFD al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía tuvo un impacto positivo (negativo) en el estado de resultados por concepto de intereses pagados en comparación a si no hubiera contratado ningún IFD a esas fechas. Esta comparación por tipo de IFD se muestra a continuación:

	2017	2016
Cross currency swap	(\$ 366,634)	\$ 26,975
Interest rate swap	21,350	-
Opciones CAP	9,193	-
	<u>(\$ 336,091)</u>	<u>\$ 26,975</u>

En términos generales la Administración considera que este impacto mayormente negativo en el 2017, se revertirá en años posteriores en donde prevé un incremento en el tipo de cambio de referencia. Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2017, este efecto negativo se compensa con el registro positivo que tuvo la valuación de los IFD dentro del capital contable.

El nivel de cobertura al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es del 100% de las obligaciones contratadas en dólares por pasivos bursátiles, tanto en tipo de cambio como en tasa de interés.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 la Compañía no tiene activos financieros recibidos por operaciones financieras derivadas que deba evaluar por algún posible deterioro.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 la Compañía no ha otorgado efectivo ni activos financieros como colaterales por pasivos resultantes de derivados.

Administración integral de riesgos

La administración integral de riesgos se administra por la Dirección de Administración integral de riesgos, quien, de acuerdo a la Ley del Mercado de Valores vigente, es el órgano responsable de dar seguimiento a los principales riesgos a los que está expuesta la Compañía y sus subsidiarias.

Al celebrar contratos con IFD, la Compañía está expuesta principalmente al riesgo de liquidez para cumplir con las obligaciones adquiridas a través de los contratos de IFD. La Administración realiza proyecciones de flujos de efectivo a obtener de sus operaciones de crédito y arrendamiento, previo a la contratación de los IFD para verificar la suficiencia de flujos que tendrá en el futuro.

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 2017 y 2016

El área de Administración Integral de riesgos monitorea mensualmente las exposiciones al riesgo, tanto de crédito, de liquidez y de mercado buscando minimizar los impactos negativos potenciales en el desempeño financiero de la Compañía.

Riesgo de crédito

La exposición al riesgo de crédito surge de la posibilidad de que una contraparte en una transacción no pueda cumplir una obligación contractual de pago, lo que podría dar lugar a incurrir en pérdidas. Una contraparte, también conocida como deudor, se define como la persona moral o persona física obligada por contrato en una transacción.

La Compañía mitiga este riesgo al celebrar operaciones de IFD únicamente con Instituciones Financieras reconocidas internacionalmente, con matrices en el extranjero y con calificaciones de Investment grade reconocidas por las principales calificadoras internacionales.

La efectiva administración de riesgo de crédito requiere información precisa y oportuna, un nivel de comunicación fluido, así como el conocimiento de instituciones financieras, jurisdicciones, industrias y productos. El proceso para administrar el riesgo de crédito incluye:

- Aprobación de transacciones y, establecimiento y comunicación de exposiciones al límite de crédito.
- Monitoreo del cumplimiento de exposición a límites establecidos.
- Determinar la probabilidad de que una contraparte pueda incumplir en sus obligaciones.
- Medición de la exposición actual y potencial de la Compañía y de las pérdidas resultantes por incumplimiento de alguna contraparte.
- Comunicación y colaboración con otras áreas independientes de control y funciones de soporte como Operaciones, Legal y Cumplimiento.

Como parte del proceso, la administración de riesgos de crédito desempeña revisiones de crédito que incluyen análisis iniciales y recurrentes para las contrapartes. Una revisión de crédito es un juicio independiente acerca de la capacidad y voluntad de una contraparte para cumplir con sus obligaciones financieras. El pilar del proceso es una revisión periódica de contrapartes y todas sus exposiciones de crédito. Una revisión de contraparte es un análisis del perfil de negocios de la misma y de su capacidad financiera.

Riesgo de liquidez

La Compañía cuenta con suficiente liquidez proveniente de la operación propia del negocio para liquidar sus obligaciones con la contraparte. Este riesgo se demuestra con pruebas de estrés en las que, en un escenario totalmente adverso, la Compañía pueda continuar cumpliendo de manera puntual con sus obligaciones.

Los vencimientos de los pasivos financieros cubiertos por IFD al 31 de diciembre de 2017, sin incluir intereses, se muestran a continuación:

	<u>Importe</u>
A 2 años	\$ 472,563
A 3 años	6,901,377
A 4 años	3,750,000
A 5 años	4,000,000
Más de 5 años	<u>17,234,000</u>
Total	<u>\$ 32,357,940</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 2017 y 2016

Riesgo de mercado

El riesgo de mercado se define como la pérdida en el valor de las posiciones debido a cambios en las condiciones del mercado. La Compañía emplea mediciones del riesgo de mercado, las cuales se describen a continuación:

- Riesgo de tasa de interés: es el resultante de exposiciones por volatilidad en las tasas de interés.
- Riesgo por tipo de cambio: es el resultante por exposiciones en cambios a los precios por volatilidades en los tipos de cambio.

La Compañía mitiga el riesgo de mercado con la contratación de derivados de tasa y tipo de cambio, cubriendo así el riesgo de mercado por cuestiones macroeconómicas en los movimientos de estos subyacentes. Para esto es necesario la comunicación constante entre las áreas generadoras de ingresos, los administradores de riesgo y la alta gerencia.

Para efectuar la medición y evaluación de los riesgos tomados en los IFD, se utilizan programas elaborados para el cálculo del valor en riesgo (VaR), las pruebas de “stress” bajo condiciones extremas y para monitorear la liquidez. En este último caso, se considerarán los activos y pasivos financieros de la Compañía, así como los créditos otorgados.

A continuación, se presenta un resumen de las pruebas prospectivas clasificadas por los pasivos que cubren los IFD para medir la efectividad de cobertura al 31 de diciembre de 2017:

Cobertura de tipo de cambio por la emisión de notas internacionales con vencimiento en 2025:

<u>Tipo de contrato</u>	<u>Tasa del IFD</u>	<u>Valor nocional en miles (Dls)</u>	<u>Tipo de IFD</u>	<u>Fecha de inicio</u>	<u>Fecha de terminación</u>
CCS	11.71%	125,000	Cobertura	15-may-2017	15-ene-2025
CCS	11.78%	75,000	Cobertura	15-may-2017	15-ene-2025
CCS	11.77%	50,000	Cobertura	15-may-2017	15-ene-2025
CCS	11.76%	75,000	Cobertura	15-may-2017	15-ene-2025
CCS	11.71%	75,000	Cobertura	15-may-2017	15-ene-2025

Resultado de las pruebas prospectivas para medir la efectividad de cobertura:

	<u>Valor razonable del IFD</u>	<u>Posición primaria</u>	<u>Cambio en derivado</u>	<u>Cambio en posición primaria</u>	<u>Porcentaje de efectividad</u>
Valor razonable al 31 de diciembre de 2017	\$ 1,470,731	\$ 1,647,219	\$ -	\$ -	-
Valor estimado con -30%	(968,706)	(1,084,951)	2,439,437	2,732,170	112%
Valor estimado con -20%	(155,560)	(174,228)	1,626,291	1,821,447	112%
Valor estimado con -10%	657,585	736,496	813,146	910,723	112%
Valor estimado con +10%	2,283,877	2,557,942	(813,146)	(910,723)	112%
Valor estimado con +20%	3,097,023	3,468,666	(1,626,292)	(1,821,447)	112%
Valor estimado con +30%	3,910,168	4,379,389	(2,439,437)	(2,732,170)	112%

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 2017 y 2016

Cobertura de tipo de cambio por la emisión de notas internacionales con vencimiento en 2023:

<u>Tipo de contrato</u>	<u>Tasa del IFD</u>	<u>Valor nocional en miles (Dls)</u>	<u>Tipo de IFD</u>	<u>Fecha de inicio</u>	<u>Fecha de terminación</u>
CCS	8.38%	100,000	Cobertura	27-sep-2016	27-sep-2023
CCS	8.42%	75,000	Cobertura	27-sep-2016	27-sep-2023
CCS	8.33%	100,000	Cobertura	27-sep-2016	27-sep-2023
CCS	8.38%	62,500	Cobertura	27-sep-2016	27-sep-2023
CCS	8.39%	62,500	Cobertura	27-sep-2016	27-sep-2023

Resultado de las pruebas prospectivas para medir la efectividad de cobertura:

	<u>Valor razonable del IFD</u>	<u>Posición primaria</u>	<u>Cambio en derivado</u>	<u>Cambio en posición primaria</u>	<u>Porcentaje de efectividad</u>
Valor razonable al 31 de diciembre de 2017	\$ 2,708,973	\$ 2,708,973	\$ -	\$ -	-
Valor estimado con -30%	272,885	272,885	2,436,089	2,436,089	100%
Valor estimado con -20%	1,084,914	1,084,914	1,624,059	1,624,059	100%
Valor estimado con -10%	1,896,944	1,896,944	812,029	812,029	100%
Valor estimado con +10%	3,519,546	3,519,546	(810,573)	(810,573)	100%
Valor estimado con +20%	4,333,032	4,333,032	(1,624,059)	(1,624,059)	100%
Valor estimado con +30%	5,145,062	5,145,062	(2,436,089)	(2,436,089)	100%

Cobertura de tipo de cambio por préstamos bancarios:

<u>Tipo de contrato</u>	<u>Tasa del IFD</u>	<u>Valor nocional en miles (Dls)</u>	<u>Tipo de IFD</u>	<u>Fecha de inicio</u>	<u>Fecha de terminación</u>
CCS	11.85%	151,500	Cobertura	14-dic-2017	14-abr-2020
CCS	TIIE + 4%	25,000	Cobertura	3-may-2017	29-abr-2019

Resultado de las pruebas prospectivas para medir la efectividad de cobertura:

	<u>Valor razonable del IFD</u>	<u>Posición primaria</u>	<u>Cambio en derivado</u>	<u>Cambio en posición primaria</u>	<u>Porcentaje de efectividad</u>
Valor razonable al 31 de diciembre de 2017	\$ 147,664	\$ 147,664	\$ -	\$ -	-
Valor estimado con -30%	(778,269)	(778,269)	925,934	925,934	100%
Valor estimado con -20%	(469,707)	(469,707)	617,372	617,372	100%
Valor estimado con -10%	(160,898)	(160,898)	308,563	308,563	100%
Valor estimado con +10%	456,227	456,227	(308,563)	(308,563)	100%
Valor estimado con +20%	765,036	765,036	(617,372)	(617,372)	100%
Valor estimado con +30%	1,073,598	1,073,598	(925,934)	(925,934)	100%

Cobertura de tasa de interés por emisión de títulos de deuda en mercados nacionales:

<u>Tipo de contrato</u>	<u>Tasa del IFD</u>	<u>Valor nocional en miles (Dls)</u>	<u>Tipo de IFD</u>	<u>Fecha de inicio</u>	<u>Fecha de terminación</u>
IRS	9.45%	1,500,000	Cobertura	28-abr-2017	28-mar-2022
IRS	8.99%	2,500,000	Cobertura	18-sep-2017	23-sep-2022
IRS	8.89%	2,250,000	Cobertura	21-mar-2017	21-mar-2023

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 2017 y 2016

Resultado de las pruebas prospectivas para medir la efectividad de cobertura:

	Valor razonable del IFD	Posición primaria	Cambio en derivado	Cambio en posición primaria	Porcentaje de efectividad
Valor razonable al 31 de diciembre de 2017	\$ 187,931	\$ 187,931	\$ -	\$ -	-
Valor estimado con -30%	(267,257)	(267,257)	455,188	455,188	100%
Valor estimado con -20%	(106,851)	(106,851)	294,782	294,782	100%
Valor estimado con -10%	(42,284)	(42,284)	145,647	145,647	100%
Valor estimado con +10%	330,216	330,216	(142,285)	(142,285)	100%
Valor estimado con +20%	469,381	469,381	(281,450)	(281,450)	100%
Valor estimado con +30%	605,472	605,472	(417,541)	(417,541)	100%

Cobertura de tasa de interés por emisión de títulos de deuda en mercados nacionales:

Tipo de contrato	Tasa del IFD	Valor nocional en miles (Dls)	Tipo de IFD	Fecha de inicio	Fecha de terminación
CAP	7.50%	2,000,000	Cobertura	13-feb-2015	9-feb-2020
CAP	7.00%	2,000,000	Cobertura	11-sep-2015	11-sep-2020
CAP	7.50%	250,000	Cobertura	12-feb-2016	16-feb-2021
CAP	7.50%	1,000,000	Cobertura	02-dic-2016	2-sep-2021
CAP	7.50%	2,500,000	Cobertura	21-mar-2017	2-sep-2021

Resultado de las pruebas prospectivas para medir la efectividad de cobertura:

	Valor razonable del IFD	Posición primaria	Cambio en derivado	Cambio en posición primaria	Porcentaje de efectividad
Valor razonable al 31 de diciembre de 2017	\$ 82,818	\$ 82,818	\$ -	\$ -	-
Valor estimado con -30%	-	-	147,664	147,664	100%
Valor estimado con -20%	-	-	147,664	147,664	100%
Valor estimado con -10%	8,500	8,500	139,164	139,164	100%
Valor estimado con +10%	184,094	184,094	(36,430)	(36,430)	100%
Valor estimado con +20%	283,861	283,861	(136,197)	(136,197)	100%
Valor estimado con +30%	382,162	382,162	(234,498)	(234,498)	100%

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 2017 y 2016

Nota 8 - Cartera de créditos:

La clasificación de los créditos vigentes y vencidos al 31 de diciembre de 2017 y 2016 se integra como se muestra a continuación:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Cartera vigente</u>		
Créditos comerciales:		
Crédito simple	\$ 1,170,512	\$ 1,138,747
Crédito automotriz	1,668,249	977,127
Factoraje	<u>2,484,589</u>	<u>2,880,409</u>
	5,323,350	4,996,283
Créditos de consumo:		
Crédito automotriz	<u>119,792</u>	<u>195,234</u>
Total cartera vigente	5,443,142	5,191,517
<u>Cartera vencida</u>		
Créditos comerciales:		
Factoraje	26,046	-
Crédito automotriz	<u>5,112</u>	<u>-</u>
	<u>31,158</u>	<u>-</u>
Créditos de consumo:		
Crédito automotriz	<u>7,586</u>	<u>1,047</u>
Total cartera vencida	<u>38,744</u>	<u>1,047</u>
Total cartera de crédito	<u>\$ 5,481,886</u>	<u>\$ 5,192,564</u>

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 la antigüedad de la cartera de crédito vencida total se muestra a continuación:

<u>Tipo de cartera</u>	<u>2017</u>			<u>2016</u>		
	<u>1 a 180</u>	<u>181 en adelante</u>	<u>Total</u>	<u>1 a 180</u>	<u>181 en adelante</u>	<u>Total</u>
Factoraje	\$ 6,721	\$ 19,325	\$ 26,046	\$ -	\$ -	\$ -
Crédito de consumo	7,586	-	7,586	1,047	-	1,047
Crédito automotriz	<u>5,112</u>	<u>-</u>	<u>5,112</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total de cartera vencida	<u>\$ 19,419</u>	<u>\$ 19,325</u>	<u>\$ 38,744</u>	<u>\$ 1,047</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,047</u>

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 la calificación de la cartera de crédito y la estimación preventiva para riesgos crediticios se integran como sigue:

<u>Riesgo</u>	<u>Cartera</u>				<u>Estimación preventiva global</u>		
	<u>%</u>		<u>Importe</u>		<u>Provisión (%)</u>	<u>Importe</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
A-1	74.74	100.00	\$4,097,228	\$5,192,564	0 a 0.50	\$ 32,928	\$ 1,047
A-2	0.92	-	50,438	-	0.51 a 0.99	250	-
B-1	2.59	-	141,818	-	1.00 a 4.99	709	-
B-2	12.63	-	692,174	-	5.00 a 9.99	3,460	-
B-3	<u>9.12</u>	<u>-</u>	<u>500,228</u>	<u>-</u>	10.00 a 19.99	<u>2,697</u>	<u>-</u>
	<u>100.00</u>	<u>100.00</u>	<u>\$5,481,886</u>	<u>\$5,192,564</u>		<u>\$ 40,044</u>	<u>\$ 1,047</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 2017 y 2016

La composición de la cartera de crédito comercial calificada por tipo de crédito al 31 de diciembre de 2017 y 2016, se integra como se muestra a continuación:

<u>Grado de riesgo</u>	<u>31 de diciembre de 2017</u>				<u>31 de diciembre de 2016</u>
	<u>Factoraje financiero</u>	<u>Crédito simple</u>	<u>Crédito automotriz</u>	<u>Total</u>	<u>Total</u>
A-1	\$ 1,086,600	\$ 1,170,512	\$ 1,673,361	\$ 3,930,473	\$ 4,996,283
A-2	50,438	-	-	50,438	-
B-1	141,818	-	-	141,818	-
B-2	692,173	-	-	692,173	-
B-3	<u>539,606</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>539,606</u>	<u>-</u>
Cartera total	<u>\$ 2,510,635</u>	<u>\$ 1,170,512</u>	<u>\$ 1,673,361</u>	<u>\$ 5,354,508</u>	<u>\$ 4,996,283</u>

La calificación de la cartera de crédito de consumo, por tipo de riesgo, se integra como sigue:

<u>Grado de riesgo</u>	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
A-1	<u>\$ 127,378</u>	<u>\$ 196,281</u>

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

<u>Grado de riesgo</u>	<u>31 de diciembre de 2017</u>				<u>31 de diciembre de 2016</u>
	<u>Factoraje financiero</u>	<u>Crédito simple</u>	<u>Crédito automotriz</u>	<u>Total</u>	<u>Total</u>
A-1	\$ 5,432	\$ 5,853	\$ 21,643	\$ 32,928	\$ 1,047
A-2	250	-	-	250	-
B-1	709	-	-	709	-
B-2	3,460	-	-	3,460	-
B-3	<u>2,697</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,697</u>	<u>-</u>
Cartera total	<u>\$ 12,548</u>	<u>\$ 5,853</u>	<u>\$ 21,643</u>	<u>\$ 40,044</u>	<u>\$ 1,047</u>

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

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldos al principio del año	\$ 1,047	\$ -
Incrementos	<u>38,997</u>	<u>1,047</u>
Saldos al final del año	<u>\$ 40,044</u>	<u>\$ 1,047</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 2017 y 2016

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

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Estimación para riesgos crediticios registrada	\$ 38,744	\$ 1,047
Estimación para riesgos crediticios requerida	<u>40,044</u>	<u>1,047</u>
(Insuficiencia) exceso sobre reservas para riesgo crediticio	<u>(\$ 1,300)</u>	<u>\$ -</u>
Cobertura de cartera vencida total	<u>100.00%</u>	<u>100.00%</u>

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, no se han realizado quitas, condonaciones y descuentos totales o parciales con cargo a la estimación preventiva para riesgos crediticios.

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.

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 2017 y 2016

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.

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.

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 2017 y 2016

Nota 9 - Otras cuentas por cobrar - Neto:

Las otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2017 y 2016 se integran como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Cuentas por cobrar por arrendamiento operativo	\$ 1,298,948	\$ 691,371
Cuenta por cobrar vencida por arrendamiento operativo	269,057	176,536
Estimación preventiva por arrendamiento operativo	<u>(269,057)</u>	<u>(195,327)</u>
Cuentas por cobrar arrendamiento operativo, Neto	1,298,948	672,580
Otros créditos	2,816,696	2,938,520
Seguros pagados por anticipado	322,382	135,928
Anticipo a proveedores	130,217	255,371
Deudores diversos	1,559	15,522
Saldo de impuestos a favor	<u>487,363</u>	<u>869,918</u>
	<u>\$ 5,057,165</u>	<u>\$ 4,887,839</u>

Al 31 de diciembre de 2017 el total de pagos mínimos de rentas futuras de arrendamientos operativos corresponde a los siguientes vencimientos:

	<u>Importe</u>
Hasta un año	\$ 11,081,730
Dos años	9,716,463
Tres años	7,507,401
Cuatro años	<u>3,499,648</u>
Total	<u>\$ 31,805,242</u>

Los términos y condiciones de los arrendamientos operativos acordados por la Compañía al 31 de diciembre 2017 y 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.

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 2017 y 2016

6. Renta mensual.
7. Depósito en garantía.
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 cuenta propia de arrendatario y bajo su responsabilidad.

El arrendatario solo podrá utilizar el (los) producto(s) arrendado(s) para su uso de acuerdo con lo acordado 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.

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 2017 y 2016

- c. Si el (los) producto(s) arrendado(s) es (son) objeto de embargo, secuestro, limitación de dominio o cualquier otro parecido.
- 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 2017 y 2016

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 la calificación de las otras cuentas por cobrar por arrendamiento operativo vigente y vencida y otros créditos, 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	Saldos				Estimación preventiva global		
	%		Importe		Provisión (%)	Importe	
	2017	2016	2017	2016			2017
A-1	97.02	99.40	\$ 4,253,862	\$ 3,628,845	0 a 0.50	\$ 21,924	\$ 42,433
A-2	0.09	-	3,728	-	0.51 a 0.99	-	-
B-1	-	0.33	-	99,482	1.00 a 4.99	-	995
B-2	0.46	-	20,095	-	5.00 a 9.99	904	-
B-3	0.06	0.02	2,738	5,390	10.00 a 19.99	260	539
C-1	0.20	-	8,971	-	20.00 a 39.99	2,646	-
C-2	0.99	0.20	43,487	59,269	40.00 a 49.99	17,177	23,707
D	0.45	0.04	19,736	10,959	50.00 a 59.99	9,769	5,480
E	0.73	0.01	32,084	2,482	60.00 a 100.00	19,092	1,489
	<u>100.00</u>	<u>100.00</u>	4,384,701	3,806,427		71,772	74,643
Cuentas de orden			<u>31,805,242</u>	<u>21,142,980</u>	0.50	<u>159,026</u>	<u>105,715</u>
			<u>\$36,189,943</u>	<u>\$24,949,407</u>		<u>\$230,798</u>	<u>\$180,358</u>

La composición de las otras cuentas por cobrar por arrendamiento operativo vigente y vencida y otros créditos calificada por tipo de saldo al 31 de diciembre de 2017 y 2016, se integra como se muestra a continuación:

Grado de riesgo	31 de diciembre de 2017			31 de diciembre de 2016
	Arrendamiento operativo	Otros créditos	Total	Total
A-1	\$ 1,437,166	\$ 2,816,696	\$ 4,253,862	\$ 3,629,892
A-2	3,728	-	3,728	-
B-1	-	-	-	124,389
B-2	20,095	-	20,095	-
B-3	2,738	-	2,738	5,390
C-1	8,971	-	8,971	-
C-2	43,487	-	43,487	33,315
D	19,736	-	19,736	10,959
E	32,084	-	32,084	2,482
Otras cuentas por cobrar total	<u>\$ 1,568,005</u>	<u>\$ 2,816,696</u>	<u>\$ 4,384,701</u>	<u>\$ 3,806,427</u>

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

Grado de riesgo	31 de diciembre de 2017			31 de diciembre de 2016
	Arrendamiento	Otros créditos	Total	Total
A-1	\$ 166,868	\$ 14,083	\$ 182,951	\$148,148
B-2	904	-	904	-
B-3	260	-	260	539
C-1	2,646	-	2,646	-
C-2	17,177	-	17,177	23,707
D	9,769	-	9,769	5,480
E	19,091	-	19,091	1,489
Cartera total	<u>\$ 216,715</u>	<u>\$ 14,083</u>	<u>\$ 230,798</u>	<u>\$180,358</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 2017 y 2016

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

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldos al principio del año	\$ 195,327	\$ 114,237
Incrementos	73,730	80,453
Reservas	<u>-</u>	<u>637</u>
Saldos al final del año	<u>\$ 269,057</u>	<u>\$ 195,327</u>

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

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Estimación para riesgos crediticios registrada	\$ 269,057	\$ 195,327
Estimación para riesgos crediticios requerida	<u>230,798</u>	<u>181,405</u>
Exceso sobre reservas para riesgo crediticio	<u>\$ 38,259</u>	<u>\$ 13,922</u>
Cobertura de la estimación registrada sobre el saldo por cobrar vencido por arrendamiento operativo	<u>100.00%</u>	<u>110.64%</u>

Los ingresos por intereses, por arrendamiento operativo y comisiones por los ejercicios de 2017 y 2016, de acuerdo con el tipo de crédito se integran como sigue:

	<u>2017</u>			
<u>Cartera vigente</u>	<u>Intereses</u>	<u>Rentas</u>	<u>Comisiones</u>	<u>Total</u>
Arrendamiento operativo	\$ 294,785	\$ 11,148,450	\$ 68,488	\$ 11,511,723
Factoraje financiero	560,143		6,636	566,779
Otros créditos	861,740		121,756	983,496
Crédito automotriz	<u>208,306</u>	<u>-</u>	<u>34,311</u>	<u>242,617</u>
	<u>\$ 1,924,974</u>	<u>\$ 11,148,450</u>	<u>\$ 231,191</u>	<u>\$ 13,304,615</u>

	<u>2016</u>			
<u>Cartera vigente</u>	<u>Intereses</u>	<u>Rentas</u>	<u>Comisiones</u>	<u>Total</u>
Arrendamiento operativo	\$ 99,893	\$ 7,633,917	\$ 139,219	\$ 7,873,029
Factoraje financiero	390,750	-	106,132	496,882
Otros créditos	465,299	-	7,992	473,291
Crédito automotriz	<u>95,475</u>	<u>-</u>	<u>18,229</u>	<u>113,704</u>
	<u>\$ 1,051,417</u>	<u>\$ 7,633,917</u>	<u>\$ 271,572</u>	<u>\$ 8,956,906</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 2017 y 2016

Nota 10 - Bienes adjudicados:

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 los bienes adjudicados o recibidos mediante dación en pago, se integran como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bienes adjudicados	\$ 590,757	\$ 212,416
Estimación para baja de valor	<u>(80,273)</u>	<u>(35,875)</u>
	<u>\$ 510,484</u>	<u>\$ 176,541</u>

Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía reconoció incrementos en la estimación de bienes adjudicados por \$44,582 y \$21,407, respectivamente, de conformidad con la política explicada en la nota 3j). Asimismo, en los ejercicios señalados, no se efectuaron cancelaciones a la estimación señalada.

Nota 11 - Inmuebles, maquinaria y equipo:

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 los inmuebles, maquinaria y equipo se integran como sigue:

<u>Componentes sujetos a depreciación o amortización</u>	2017			Vidas útiles (años)
	<u>Propio</u>	<u>Arrendado</u>	<u>Total</u>	
Edificios	\$ 31,079	\$ -	\$ 31,079	20
Equipo de transporte	99,355	9,306,871	9,406,226	5
Aeronave/navíos	-	2,795,849	2,795,849	5
Equipo de cómputo	42,232	1,305,175	1,347,407	3.3
Maquinaria y equipo	-	24,147,910	24,147,910	5
Mobiliario y equipo	47,120	3,750,821	3,797,941	10
Equipo médico	-	1,107,342	1,107,342	5
Equipo satelital	-	294,345	294,345	5
Luminarias	-	885,132	885,132	5
Telecomunicaciones	-	601,265	601,265	5
Otros	<u>351,824</u>	<u>818,628</u>	<u>1,170,452</u>	5
	571,610	45,013,338	45,584,948	
Menos:				
Depreciación acumulada	<u>(147,108)</u>	<u>(13,498,399)</u>	<u>(13,645,507)</u>	
	<u>424,502</u>	<u>31,514,939</u>	<u>31,939,441</u>	
Gastos de Instalación	110,261	148,199	258,460	20
Amortización acumulada	<u>(22,505)</u>	<u>(25,840)</u>	<u>(48,345)</u>	
Total componentes sujetos a depreciación o amortización	512,258	31,637,298	32,149,556	
<u>Componentes no sujetos a depreciación o amortización</u>				
Terrenos	<u>579,266</u>	<u>-</u>	<u>579,266</u>	
Total inmuebles, maquinaria y equipo	<u>\$ 1,091,524</u>	<u>\$ 31,637,298</u>	<u>\$ 32,728,822</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 2017 y 2016

Componentes sujetos a depreciación o amortización	2016			Vidas útiles (años)
	Propio	Arrendado	Total	
Edificio	\$ 34,640	\$ -	\$ 34,640	20
Equipo de transporte	119,042	7,513,804	7,632,846	5
Aeronave/navios	-	2,208,596	2,208,596	5
Equipo de cómputo	75,308	691,495	766,803	3.3
Maquinaria y equipo	561	17,104,854	17,105,415	5
Mobiliario y equipo	46,052	1,843,825	1,889,877	10
Equipo médico	-	304,076	304,076	5
Equipo satelital	-	130,006	130,006	5
Luminarias	-	694,490	694,490	5
Telecomunicaciones	-	513,645	513,645	5
Otros	15,164	564,550	579,714	5
	290,767	31,569,341	31,860,108	
Menos:				
Depreciación acumulada	(111,078)	(9,156,078)	(9,267,156)	
	179,689	22,413,263	22,592,952	
Gastos de instalación	105,350	-	105,350	20
Amortización acumulada	(17,324)	-	(17,324)	
	88,026	-	88,026	
Total componentes sujetos a depreciación o amortización	267,715	22,413,263	22,680,978	
Componentes no sujetos a depreciación o amortización				
Terrenos	560,297	-	560,297	
Total inmuebles, maquinaria y equipo	\$ 828,012	\$ 22,413,263	\$ 23,241,275	

La depreciación y amortización registradas en los resultados de 2017 y 2016 ascienden a \$6,312,812 y \$4,515,941, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 los derechos de equipo de transporte entregado en arrendamiento y otros bienes muebles también arrendados con un valor de \$26,833,553 y \$18,325,866, respectivamente, fueron cedidos en garantía prendaria para garantizar el pago del saldo insoluto de cada uno de los derechos fideicomitados.

Nota 12 - Inversiones permanentes:

Las inversiones permanentes de otras compañías al 31 de diciembre de 2017 y 2016, sobre las cuales no se tiene la capacidad de ejercer influencia significativa, se integra a continuación:

Compañías	% de Participación		Valor al 31 de diciembre de	
	2017	2016	2017	2016
Operadora de Arrendamiento Puro, S. A. de C. V.	0.01	0.01	\$ 668	\$ 668
Bosque Real, S. A. de C. V.	0.01	0.01	1,408	1,408
Club de Empresarios Bosques, S. A. de C. V.	0.01	0.01	305	305
Unión de Crédito para la Contaduría Pública, S. A. de C. V.	0.01	0.01	1,299	1,299
Unifin Agente de Seguros y Fianzas, S. A. de C. V.	49.00	49.00	45,861	13,452
Otros			-	19,585
Total			\$ 49,541	\$ 36,717

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 2017 y 2016

Nota 13 - Pasivos bursátiles:

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 los pasivos bursátiles se integran como sigue:

Corto plazo:	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Notas internacionales (intereses devengados)	\$ 442,868	\$ 196,148
Programa de certificados bursátiles:		
Estructura bursátil (intereses devengados)	55,408	41,531
Estructura bursátil privada (intereses devengados)	<u>5,556</u>	<u>50,494</u>
Total a corto plazo	<u>503,832</u>	<u>288,173</u>
Largo plazo:		
Notas internacionales	16,775,090	9,291,700
Programa de certificados bursátiles:		
Estructura bursátil	15,500,000	10,000,000
Estructura bursátil privada	<u>2,250,000</u>	<u>2,000,000</u>
Total a largo plazo	<u>34,525,090</u>	<u>21,291,700</u>
	<u>\$ 35,028,922</u>	<u>\$ 21,579,873</u>

Notas internacionales

El 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 15 de mayo de 2017 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:

- a. Monto emitido: Dls.450,000,000.
- b. Tasa anual pactada: 7.0%.
- c. Exigible al vencimiento: 7.8 años (vencimiento enero de 2025).
- 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.

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.

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 2017 y 2016

- 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:

- a. Monto emitido: Dls.400,000,000.
- b. Tasa anual pactada: 6.25%.
- c. Exigible al vencimiento: 5 años (vencimiento julio de 2019).
- 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.

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

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 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 19 de noviembre de 2013 y el 8 de septiembre de 2015, la Comisión, mediante oficios número 153/7644/2013 y 153/5726/2015, autorizó los programas revolventes de certificados bursátiles fiduciarios (Programas Fiduciarios), por un monto de hasta \$20,000 millones y \$10,000 millones de pesos 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 2017 y 2016

El 14 de septiembre de 2017, 5 de abril de 2017, 29 de noviembre de 2016, 9 de febrero de 2016, 8 de septiembre de 2015 y 4 de febrero 2015, la Comisión mediante oficios número 153/10740/2017, 153/10194/2017, 153/105977/2016, 153/105236/2016, 153/5727/2015 y 153/5047/2015, autorizó la oferta pública de los Certificados Bursátiles Fiduciarios ordinarios al amparo de los Programas correspondientes. Dichas emisiones tienen clave de pizarra UNFINCB17-4 y UNFINCB17-3, UNFINCB17-2 y UNFINCB17, UNFINCB16-2 y UNFINCB16, UNFINCB16, UNFINCB15 y UNFINCB15, por un monto de hasta, \$1,000.0 millones, \$2,500.0 millones, \$1,500.0 millones, \$1,500.0 millones, \$1,250.0 millones, \$1,250.0 millones, \$2,500.0 millones, \$2,000.0 millones y \$2,000.0 millones, 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) e INVEX Banco, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario y como representante común, Monex Casa de Bolsa, S. A. de C. V., Monex Grupo Financiero, como fideicomisarios en primer lugar los tenedores de los certificados bursátiles y como fideicomisarios en segundo lugar 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.

Las emisiones vigentes de los programas fiduciarios al 31 de diciembre de 2017 se detallan a continuación:

Clave de pizarra	Fideicomiso emisor	Número de Títulos	Vencimiento	Tasa de interés (%)	Importe total de la emisión	Calificación S&P y HR ratings	Fiduciario
UNFINCB15	F/17598-4	20,000,000	Feb-2020	TIIE+1.60	\$ 2,000,000	mxAAAS&P/HRAAA	Banamex
UNFINCB15	F/2539	20,000,000	Sep-2020	TIIE+1.60	2,000,000	mxAAAS&P/HRAAA	Invex
UNFINCB16	F/2720	25,000,000	Feb-2021	TIIE+1.80	2,500,000	mxAAAS&P/HRAAA	Invex
UNFINCB16	F/179866	12,500,000	Sep-2021	TIIE+2.20	1,250,000	mxAAAS&P/HRAAA	Banamex
UNFINCB16-2	F/179866	12,500,000	Sep-2021	9.47	1,250,000	mxAAAS&P/HRAAA	Banamex
UNFINCB17	F/180295	15,000,000	Mar-2022	TIIE+2.10	1,500,000	mxAAAS&P/HRAAA	Banamex
UNFINCB17-2	F/180295	15,000,000	Mar-2022	9.62	1,500,000	mxAAAS&P/HRAAA	Banamex
UNFINCB17-3	F/180406	25,000,000	Sep-2022	TIIE+2.10	2,500,000	mxAAAS&P/HRAAA	Banamex
UNFINCB17-4	F/180406	10,000,000	Sep-2022	9.38	<u>1,000,000</u>	mxAAAS&P/HRAAA	Banamex
Total					15,500,00		
Intereses devengados a corto plazo					<u>55,408</u>		
					<u>\$15,555,408</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 2017 y 2016

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	10,000,000	Nov 2018	TIIE +1.60	\$ 1,000,000	mxAAA S&P/HRAAA	Banamex
UNFINCB15	F/17598-4	20,000,000	Feb 2020	TIIE +1.60	2,000,000	mxAAA S&P/HRAAA	Banamex
UFINCB15	F/2539	20,000,000	Sep 2020	TIIE +1.60	2,000,000	mxAAA S&P/HRAAA	Invex
UFINCB16	F/2720	25,000,000	Feb 2021	TIIE +1.80	2,500,000	mxAAA S&P/HRAAA	Invex
UNFINCB16	F/179866	12,500,000	Sep 2021	TIIE +2.20	1,250,000	mxAAA S&P/HRAAA	Banamex
UNFINCB16-2	F/179866	12,500,000	Sep 2021	9.47	<u>1,250,000</u>	mxAAA S&P/HRAAA	Banamex
Total					10,000,000		
Intereses devengados a corto plazo					<u>41,531</u>		
					<u>\$10,041,531</u>		

* El 22 de marzo de 2017 se llevó a cabo la amortización anticipada voluntaria del total de los certificados bursátiles ordinarios con clave de pizarra UNFINCB 13.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 los gastos de emisión se detallan a continuación:

	Gastos por emisión						Saldo final de 2017
	Saldo inicial de 2016	Aumento	Disminución	Saldo final de 2016	Aumento	Disminución	
UNFINCB13	27,251	-	9,107	18,144	549	18,693	-
UNFINCB15	132,829	-	24,101	108,728	2,247	56,674	54,300
UFINCB15	121,254	1,174	18,914	103,514	1,004	57,696	46,822
UFIN CB16	32,488	124,430	11,320	145,598	-	26,575	119,022
UNFINCB 16	31,685	-	-	31,685	22,100	19,691	34,094
UNFIN CB16-2	-	1,401	-	1,401	71,626	17,255	55,771
UFINCB 17	-	-	-	-	50,324	7,210	43,114
UFINCB 17-2	-	-	-	-	25,062	2,950	22,112
UFINCB 17-3	-	-	-	-	45,615	2,440	43,175
UFINCB 17-4	-	-	-	-	32,523	1,708	30,814
Estructura privada	-	-	-	-	64,507	5,145	59,362
Notas internacionales 2019	96,635	75,566	24,387	147,814	-	147,814	-
Notas internacionales 2023	7,899	533,608	16,115	525,392	3,221	27,982	500,631
Notas internacionales 2025	-	-	-	-	575,349	984	574,366
Préstamo bancario 2019	-	-	-	-	46,246	-	46,246
Total	<u>450,042</u>	<u>736,179</u>	<u>103,944</u>	<u>1,082,277</u>	<u>940,371</u>	<u>392,818</u>	<u>1,629,830</u>

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

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 2017 y 2016

del fideicomiso) para garantizar el pago de las disposiciones de efectivo que se realicen de la línea de crédito revolvente de \$2,250,000 (monto de la línea de crédito al 31 de diciembre de 2017), contratada por Invex con Scotiabank en la misma fecha.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 la estructura bursátil privada se integra como sigue:

	<u>Monto dispuesto</u>		<u>Moneda</u>	<u>Fecha de vencimiento</u>	<u>Tasa</u>	<u>Tipo</u>
	<u>2017</u>	<u>2016</u>				
Invex	\$ 2,250,000	\$ 2,000,000	MXN	06/11/12 a 21/11/18	TIIE+1.60	Derechos de cobro
Intereses devengados	<u>5,556</u>	<u>50,494</u>				
	<u>\$ 2,255,556</u>	<u>\$ 2,050,494</u>				

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 las cesiones de derechos de cobro ascienden a \$7,863,996 y \$6,322,999 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 2017 y 2016.

Nota 14 - Préstamos bancarios y de otros organismos:

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 los préstamos bancarios y de otros organismos se integran como sigue:

<u>Corto plazo</u>	<u>2017</u>				
	<u>Monto dispuesto</u>	<u>Moneda</u>	<u>Fecha de vencimiento</u>	<u>Tipo de Tasa</u>	<u>Garantía</u>
Nacional Financiera	\$ 2,500,000	MXN	Abr/18	Variable	Quirografaria
Banamex	394,708	USD	Ene/18	Variable	Quirografaria
Barclays	296,031	USD	Dic/18	Variable	Quirografaria
Actinver	300,000	MXN	Jul/18	Variable	Cartera Arrendamiento
Scotiabank	322,561	MXN	Jul/18	Variable	Quirografaria
Multivalores	200,000	MXN	Feb/18	Variable	Cartera factoraje
Bancomext	170,109	MXN	Nov/18	Variable	Cartera arrendamiento
Invex	5,264	MXN	May/18	Variable	Valores residuales
Banco del Bajío	<u>39,084</u>	MXN	Nov/18	Variable	Cartera arrendamiento
Subtotal	4,227,757				
Intereses devengados por pagar	<u>30,313</u>				
Total corto plazo	<u>4,258,070</u>				
<u>Largo plazo</u>					
Bladex USD	2,989,913	USD	Jun/19	Variable	Valores residuales
Barclays	197,354	USD	Jun/19	Variable	Quirografaria
Scotiabank	404,897	MXN	Jun/20	Variable	Cartera arrendamiento
Bancomext	211,545	MXN	Nov/20	Variable	Cartera arrendamiento
Banco del Bajío	<u>76,993</u>	MXN	Ago/21	Variable	Cartera arrendamiento
Total largo plazo	<u>3,880,702</u>				
Total corto y largo plazos	<u>\$ 8,138,772</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 2017 y 2016

2016					
Corto plazo	Monto dispuesto	Moneda	Fecha de vencimiento	Tipo de Tasa	Garantía
Nacional Financiera	\$ 2,500,000	MXN	Feb/17	Variable	Quirografaria
Banamex	1,500,000	MXN	May/17	Variable	Quirografaria
Scotiabank	1,343,024	MXN	Nov/17	Variable	Quirografaria
Multivalores	300,000	MXN	Dic/17	Variable	Cartera factoraje
CIBanco	200,000	MXN	Nov/17	Variable	Quirografaria
Bladex USD	171,939	USD	Dic/17	Variable	Valores residuales
Comerica Bank	141,134	MXN	Feb/17	Variable	Valores residuales
Bladex	87,525	MXN	Dic/17	Variable	Valores residuales
Bancomext	91,080	MXN	Dic/17	Variable	Cartera arrendamiento
Invex	31,280	MXN	Feb/17	Variable	Valores residuales
Banco del Bajío	7,569	MXN	Nov/17	Variable	Cartera arrendamiento
Subtotal	6,373,551				
Intereses devengados por pagar	71,862				
Total corto plazo	6,445,413				
Largo plazo					
Bladex USD	742,009	USD	Jun/19	Variable	Valores residuales
Bladex	377,717	MXN	Jun/19	Variable	Valores residuales
Scotiabank	372,030	MXN	Jun/20	Variable	Cartera arrendamiento
Bancomext	290,016	MXN	Nov/20	Variable	Cartera arrendamiento
Banco del Bajío	78,822	MXN	Ago/21	Variable	Cartera arrendamiento
Invex	36,642	MXN	May/18	Variable	Valores residuales
Total largo plazo	1,897,236				
Total corto y largo plazos	\$ 8,342,649				

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

	2017	2016
Ixe Banco	\$ -	\$ 649,000
Santander	1,000,000	550,000
Scotiabank	522,542	533,898
Bancomext	118,346	121,228
Banco del Bajío, S. A.	58,923	13,609
Multiva	100,000	-
Interacciones	118,000	-
CI Banco	200,000	-
Banorte	1,000,000	-
Banamex	1,500,000	-
	<u>\$ 4,617,811</u>	<u>\$ 1,867,735</u>

Algunos de los préstamos que tiene contratados la Compañía establecen ciertas obligaciones de hacer y no hacer, las cuales han sido cubiertas al 31 de diciembre de 2017 y 2016.

Nota 15 - Acreedores diversos y otras cuentas por pagar:

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el saldo de este rubro se integra como sigue:

	2017	2016
Pasivos por adquisición de activo fijo	\$ 2,544,119	\$ 4,880,578
Acreedores diversos	106,759	384,162
Depósitos recibidos en garantía	262,848	162,766
	<u>\$ 2,913,726</u>	<u>\$ 5,427,506</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 2017 y 2016

Nota 16 - 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 2017 y 2016, se integra como sigue:

<u>Número de acciones*</u>		<u>Descripción</u>	<u>Importe</u>	
<u>2017</u>	<u>2016</u>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
		Serie "A" porción fija	\$ 1,000	\$ 1,000
		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 2017 y 2016	<u>\$ 1,102,500</u>	<u>\$ 1,102,500</u>

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

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 2017 y 2016 fue de \$3.65 y \$3.43 (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 CUFIN reinvertida 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. Para tal efecto, la LISR establece la obligación de mantener la CUFIN con las utilidades generadas hasta el 31 de diciembre de 2013 e iniciar otra CUFIN con las utilidades generadas a partir del 1 de enero de 2014.

En Asambleas Generales Ordinarias de Accionistas, celebradas el 16 de marzo de 2017 y 9 de marzo de 2016, los accionistas acordaron efectuar pagos de dividendos por \$350,670 y \$352,509, respectivamente, provenientes de resultados de ejercicios anteriores.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el capital contable muestra \$881,250 y \$217,738, 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.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los gastos por emisión, colocación y registro de acciones ascienden a \$144,726 y \$142,158 respectivamente, los cuáles se registran en el rubro del capital social.

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 2017 y 2016

Nota 17 - ISR:

El ISR del ejercicio se calcula aplicando la tasa del 30% sobre la base de los resultados fiscales individuales de la Compañía y de las subsidiarias. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 la Compañía determinó una utilidad fiscal de \$3,150,507 y \$2,166,662, respectivamente. El resultado fiscal difiere del contable, principalmente, por aquellas partidas que en el tiempo se acumulan y deducen de manera diferente para fines contables y fiscales por el reconocimiento de los efectos de la inflación para 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 de 2014 y los ejercicios subsecuentes es del 30% sobre la utilidad fiscal gravable.

La provisión para el ISR se analiza a continuación:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
ISR causado	(\$ 1,096,983)	(\$ 656,117)
ISR diferido activo	<u>535,903</u>	<u>390,956</u>
	<u>(\$ 561,080)</u>	<u>(\$ 265,161)</u>

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ 2,331,762	\$ 1,475,510
Tasa causada del ISR	<u>30%</u>	<u>30%</u>
ISR a la tasa legal	699,529	442,653
Más (menos) efecto en el ISR de las siguientes partidas permanentes:		
Gastos no deducibles	2,969	578
Ajuste anual por inflación	405,844	181,019
Maquinaria y equipo propio y arrendado	(411,146)	(226,850)
Comisiones diferidas	(43,470)	(62,127)
Estimación de incobrables	1,046	(8,782)
Provisiones de pasivo	321	(1,155)
Cargos diferidos	(84,013)	(42,432)
Pagos anticipados	(16,338)	(17,091)
Otros	<u>6,338</u>	<u>(652)</u>
ISR reconocido en los resultados	<u>\$ 561,080</u>	<u>\$ 265,161</u>
Tasa efectiva de ISR	<u>24.06%</u>	<u>17.97%</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 2017 y 2016

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

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Maquinaria y equipo propio y arrendado	\$ 5,952,780	\$ 3,947,751
Comisiones diferidas	697,277	445,688
Estimación para cuentas incobrables	307,888	171,283
Provisiones de pasivo	7,471	8,536
Cargos diferidos	(1,385,590)	(640,151)
Otros activos	148,544	8,977
Pagos anticipados	-	(57)
	<u>5,728,370</u>	<u>3,942,027</u>
Tasa de ISR aplicable	<u>30%</u>	<u>30%</u>
ISR diferido activo	<u>\$ 1,718,511</u>	<u>\$ 1,182,608</u>

Nota 18 - Información por segmentos:

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

	<u>31 de diciembre de 2017</u>			
<u>Activos</u>	<u>Arrendamiento operativo</u>	<u>Factoraje financiero</u>	<u>Otros créditos</u>	<u>Total</u>
Disponibilidades	\$ 102,345	\$ 94,820	\$ -	\$ 197,165
Inversiones en valores	1,858,452	-	379,720	2,238,172
IFD con fines de cobertura	3,861,005	-	737,112	4,598,117
Cartera de créditos	-	2,510,635	2,971,251	5,481,886
Estimación preventiva para riesgos crediticios	-	(26,046)	(12,698)	(38,744)
Inmuebles, maquinaria y equipo	32,728,822	-	-	32,728,822
Bienes adjudicados	380,988	129,496	-	510,484
Otras cuentas por cobrar	2,229,890	-	2,827,275	5,057,165
Otros activos	<u>3,482,775</u>	<u>346,658</u>	<u>12,928</u>	<u>3,842,361</u>
	44,644,277	3,055,563	6,915,588	54,615,428
<u>Pasivos</u>				
Pasivos bursátiles	29,413,527	-	5,615,395	35,028,922
Préstamos bancarios y de otros organismos	4,725,730	2,510,844	902,198	8,138,772
Comisiones diferidas	697,277	-	-	697,277
Otros pasivos	<u>2,891,274</u>	<u>106,785</u>	<u>168,029</u>	<u>3,166,088</u>
	<u>\$ 37,727,808</u>	<u>\$ 2,617,629</u>	<u>\$ 6,685,622</u>	<u>\$ 47,031,059</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 2017 y 2016

	31 de diciembre de 2016			
Activos	Arrendamiento operativo	Factoraje financiero	Otros créditos	Total
Disponibilidades	\$ 180,252	\$ 93,194	\$ -	\$ 273,446
Inversiones en valores	1,170,261	-	235,189	1,405,450
IFD con fines de cobertura	3,886,319	-	-	3,886,319
Cartera de créditos	-	2,880,409	2,312,155	5,192,564
Estimación preventiva para riesgos crediticios	-	-	(1,047)	(1,047)
Inmuebles, maquinaria y equipo	22,903,392	-	337,883	23,241,275
Bienes adjudicados	126,085	50,456	-	176,541
Otras cuentas por cobrar	1,949,319	-	2,938,520	4,887,839
Otros activos	<u>2,363,298</u>	<u>27,767</u>	<u>156,893</u>	<u>2,547,958</u>
	<u>\$ 32,578,926</u>	<u>\$ 3,051,826</u>	<u>\$ 5,979,593</u>	<u>\$ 41,610,345</u>
Pasivos				
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>

En 2017 y 2016, debido a que la Administración considera que la información útil para los interesados es el Margen Financiero Ajustado esta es la información que se muestra a continuación:

	Año que terminó al 31 de diciembre 2017			
	Arrendamiento operativo	Factoraje financiero	Otros créditos	Total
Ingresos por arrendamiento operativo	\$ 11,216,938	\$ -	\$ -	\$ 11,216,938
Ingresos por intereses	635,772	566,779	885,126	2,087,677
Otros beneficios por arrendamiento	1,010,812	-	-	1,010,812
Depreciación de bienes en arrendamiento operativo	(6,357,394)	-	-	(6,357,394)
Gastos por intereses	(2,972,058)	(284,317)	(588,784)	(3,845,159)
Otros gastos por arrendamiento	(930,502)	-	-	(930,502)
Estimación preventiva para riesgos crediticios	<u>(89,156)</u>	<u>(9,729)</u>	<u>(16,115)</u>	<u>(115,000)</u>
Margen Financiero Ajustado	<u>\$ 2,514,412</u>	<u>\$ 272,733</u>	<u>\$ 280,227</u>	<u>\$ 3,067,372</u>
	Año que terminó al 31 de diciembre 2016			
	Arrendamiento operativo	Factoraje financiero	Otros créditos	Total
Ingresos por arrendamiento operativo	\$ 7,773,136	\$ -	\$ -	\$ 7,773,136
Ingresos por intereses	150,828	497,611	535,331	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	(1,395,377)	(235,425)	(358,050)	(1,988,852)
Otros gastos por arrendamiento	(583,567)	-	-	(583,567)
Estimación preventiva para riesgos crediticios	<u>(67,500)</u>	<u>(14,000)</u>	<u>-</u>	<u>(81,500)</u>
Margen financiero ajustado	<u>\$ 1,868,891</u>	<u>\$ 248,186</u>	<u>\$ 177,281</u>	<u>\$ 2,294,358</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 2017 y 2016

Nota 19 - Partes relacionadas:

Los principales saldos con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2017 y 2016, se muestran a continuación:

<u>Por cobrar:</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Administradora Bríos, S. A. de C. V.	\$ 314,766	\$ 236,824
Unifin Administración Corporativa, S. A. de C. V.	8,437	17,590
Unifin Servicios Administrativos, S. A. de C. V.	4,800	12,000
Otros	-	746
Total	\$ 328,003	\$ 267,160
<u>Por pagar:</u>		
Unifin Administración Corporativa, S. A. de C. V.	\$ -	\$ 13,495
Unifin Servicios Administrativos, S. A. de C. V.	-	7,363
Otros	-	2,300
Total	\$ -	\$ 23,158

Durante los años que terminaron el 31 de diciembre de 2017 y 2016 se celebraron las siguientes transacciones con partes relacionadas:

	<u>Año que terminó el 31 de diciembre de</u>	
<u>Ingresos</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Renta de autos	\$ 107	\$ -
Otros ingresos	38	40
Venta de autos	-	21,054
	\$ 145	\$ 21,094
<u>Gastos</u>		
Servicios administrativos	\$ 650,738	\$ 508,174
Donativos	18,054	8,784
	\$ 668,792	\$ 516,958

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 2017 y 2016

Nota 20 - Integración de los principales rubros del estado de resultados:

A continuación se presenta la integración de los principales rubros del estado de resultados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2017 y 2016:

Margen financiero

a. Ingresos por arrendamiento operativo

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Arrendamiento	\$ 11,248,801	\$ 7,796,691
Devoluciones y bonificaciones	<u>(31,863)</u>	<u>(23,555)</u>
Total ingresos por arrendamiento operativo	<u>\$ 11,216,938</u>	<u>\$ 7,773,136</u>

b. Ingresos por intereses

Disponibilidades	\$ 83,315	\$ 52,527
Cartera de créditos	1,736,347	898,997
Comisiones por otorgamiento inicial del crédito	162,703	271,572
Utilidad (pérdida) por valorización - Neto	<u>105,312</u>	<u>(39,326)</u>
Total ingresos por intereses	<u>\$ 2,087,677</u>	<u>\$ 1,183,770</u>

c. Otros beneficios por arrendamiento

Ingresos por venta de activo fijo	\$ 853,229	\$ 524,643
Otros beneficios por arrendamiento	<u>157,583</u>	<u>4,076</u>
Total otros beneficios por arrendamiento	<u>\$ 1,010,812</u>	<u>\$ 528,719</u>

d. Depreciación de bienes en arrendamiento operativo

Depreciación de bienes en arrendamiento operativo	<u>\$ 6,357,394</u>	<u>\$ 4,537,348</u>
---	---------------------	---------------------

e. Gastos por intereses

Pasivos bursátiles	\$ 2,505,930	\$ 1,019,146
Gastos por emisión de títulos	414,916	264,550
Préstamos interbancarios y de otros organismos	641,671	575,129
Costos y gastos por otorgamiento de créditos	<u>282,642</u>	<u>130,027</u>
Total gastos por intereses	<u>\$ 3,845,159</u>	<u>\$ 1,988,852</u>

f. Otros gastos por arrendamiento

Costo de ventas de activos fijos	\$ 827,840	\$ 523,826
Seguros de activo fijo	<u>102,662</u>	<u>59,741</u>
Total otros gastos por arrendamiento	<u>\$ 930,502</u>	<u>\$ 583,567</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 2017 y 2016

Resultado de la operación

g. Comisiones y tarifas cobradas y pagadas

Comisión por administración de fideicomiso pagadas	(\$ 68,710)	(\$ 51,214)
--	-------------	-------------

h. Otros ingresos y gastos

Recuperación de gastos por seguros	\$ 161,095	\$ 9,560
Otros ingresos	49,170	16,032
Otros gastos	<u>(18,154)</u>	<u>(9,235)</u>

Total de otros ingresos y gastos - Neto	<u>\$ 192,111</u>	<u>\$ 16,357</u>
---	-------------------	------------------

i. Gastos de administración y promoción

Administración de personal	\$ 486,158	\$ 401,659
Gastos administrativos	181,850	144,784
Gastos de publicidad	69,323	38,501
Depreciación y amortización	5,814	34,691
Otros gastos	83,870	109,531
Comunicaciones	8,877	6,950
Arrendamiento	41,316	48,809
Seguros	7,863	11,107
Energía eléctrica	<u>5,814</u>	<u>1,376</u>

Total de gastos de administración y promoción	<u>\$ 890,885</u>	<u>\$ 797,408</u>
---	-------------------	-------------------

Nota 21 - Cuentas orden:

A continuación se presenta la integración de las cuentas de orden por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2017 y 2016:

	<u>Año que terminó el</u> <u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Cuentas por devengar en fideicomiso	\$ 25,686,830	\$ 16,026,862
Rentas por devengar propias	<u>6,118,412</u>	<u>5,116,118</u>
Otras cuentas de registro	<u>\$ 31,805,242</u>	<u>\$ 21,142,980</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 2017 y 2016

Nota 22 - Nuevos pronunciamientos contables:

Criterios contables

En 2017 los nuevos criterios contables no tienen ningún efecto en la información financiera presentada por la Compañía.

A continuación se describe una serie de NIF que el CINIF emitió durante diciembre de 2013, 2014, 2016 y 2017, las cuales entrarán en vigor en el año que se indica. Se considera que dichas NIF no tendrán una afectación importante en la información financiera que presenta la Compañía.

2019

NIF D-5 “Arrendamientos”. Establece las normas de valuación, presentación y revelación de los arrendamientos mediante un único modelo de contabilización por el arrendatario. Requiere que el arrendatario reconozca, desde el inicio del arrendamiento: a) un pasivo por arrendamiento (rentas por pagar a valor presente), y b) por ese mismo monto, un activo llamado activo por derecho de uso, que representa su derecho a usar el activo subyacente arrendado.

Modifica la presentación del estado de flujos de efectivo, presentado los pagos para reducir los pasivos por arrendamiento dentro de las actividades de financiamiento. Asimismo modifica el reconocimiento de los arrendamientos en vía de regreso requiriendo al vendedor- arrendatario reconocer como una venta los derechos transferidos al comprador-arrendador que no le regresan.

2018

NIF B-17 "Determinación de valor razonable". Establece las normas para la determinación del valor razonable y su revelación. Menciona que el valor razonable debe utilizar supuestos que los participantes del mercado usarían al fijar el precio de un activo o un pasivo en las condiciones actuales del mercado a una fecha determinada, incluyendo los supuestos sobre el riesgo. Se establece que se debe considerar el activo o pasivo particular que se está valuando, si es monetario y si es utilizado en combinación con otros activos o sobre una base independiente, el mercado en el que tendría lugar para el activo o el pasivo; y la técnica o técnicas de valuación apropiadas para la determinación del valor razonable, así como maximizar el uso de datos de entrada observables relevantes y minimizar los datos de entrada no observables. La compañía cumple con esta NIF ya que los derivados se encuentran valuados a valor de mercado.

NIF C-2 “Inversión en instrumentos financieros”. Establece las normas de valuación, representación y revelación de la inversión en instrumentos financieros. Descarta el concepto de “intención de adquisición” y utilización de una inversión en un instrumento financiero de deuda o capital para determinar su clasificación y elimina las categorías de instrumento conservado para su vencimiento y disponibles para la venta. Adopta el concepto de “modelo de negocios de la Administración de las inversiones” en instrumentos financieros. La Compañía muestra las inversiones en instrumentos financieros acorde a la NIF C-2.*

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 de una entidad económica. Especifica que las cuentas por cobrar que se basan en un contrato representan un instrumento financiero. La cartera total se registra en base al valor contractual de cada contrato de acuerdo con los lineamientos de la CNBV.*

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 2017 y 2016

NIF C-9 “Provisiones, contingencias y compromisos”. Establece las normas de valuación, presentación y revelación de los pasivos, provisiones y compromisos, disminuyendo su alcance para reubicar el tema relativo a pasivos financieros en la NIF C-19. Se modificó la definición de pasivo, eliminando el concepto de “virtualmente ineludible” e incluyendo el término “probable”. No existen provisiones, contingencias y compromisos fuera de balance.*

NIF C-10 “Instrumentos financieros derivados y relaciones de cobertura”. Establece las características que debe tener un instrumento financiero para ser considerado como derivado con fines de negociación o de cobertura, define las reglas presentación y revelación, así como el reconocimiento y valuación para los instrumentos financieros derivados, incluyendo aquellos con fines de cobertura y los aplicables a las operaciones de cobertura estructuradas a través de derivados, no se permitirá separar los instrumentos financieros derivados implícitos que existan cuando el instrumento anfitrión sea un activo financiero, si el monto del contrato híbrido se va a modificar, se cobrará el monto modificado; y se permitirá designar como partida cubierta a una posición neta de ingresos y egresos, si refleja la estrategia de administración de riesgos de la entidad. Todos los instrumentos financieros relacionados con coberturas cumplen con esta regulación.

NIF C-16 “Deterioro de instrumentos financieros por cobrar”. Establece las normas de valuación, reconocimiento contable, presentación y revelación de las pérdidas por deterioro de instrumentos financieros por cobrar. De acuerdo al cálculo, no se ha presentado deterioro al cierre de cada periodo.*

NIF C-19 “Instrumentos financieros por pagar”. Establece las normas de valuación, presentación y revelación para el reconocimiento inicial y posterior de las cuentas por pagar, préstamos y otros pasivos financieros en los estados financieros de una entidad económica. Se introducen los conceptos de costo amortizado para valorar los pasivos financieros y el de método de interés efectivo, basado en la tasa de interés efectiva, para efectuar dicha valuación. Tanto los descuentos como los costos de emisión de un pasivo financiero se deducen del pasivo. Los instrumentos financieros por pagar son valuados de acuerdo a los lineamientos de la CNBV.*

NIF C-20 “Instrumentos de financiamiento por cobrar”. Establece las normas de valuación, presentación y revelación para el reconocimiento inicial y posterior de los instrumentos de financiamiento por cobrar en los estados financieros de una entidad económica que realiza actividades de financiamiento. Descarta el concepto de intención de adquisición y tenencia de los instrumentos financieros en el activo para determinar su clasificación. Adopta el concepto de modelo de negocios de la Administración. Los instrumentos financieros por cobrar son valuados de acuerdo a los lineamientos de la CNBV.*

* La aplicación de estas NIF se permite de manera anticipada a partir del 1 de enero de 2017, siempre y cuando se apliquen de forma conjunta la NIF C-2 “Inversión en instrumentos financieros”, NIF C-3 “Cuentas por cobrar”, NIF C-9 “Provisiones, contingencias y compromisos”, NIF C-16 “Deterioro de instrumentos financieros por cobrar”, NIF C-19 “Instrumentos financieros por pagar” y NIF C-20 “Instrumentos de financiamiento por cobrar”.

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 2017 y 2016

NIF D-1 “Ingresos por contratos con clientes”. Establece las normas de valuación, presentación y revelación de los ingresos que se incurren para obtener o cumplir con los contratos con clientes. Se establecen los aspectos más significativos para el reconocimiento de los ingresos a través de la transferencia de control, identificación de las obligaciones a cumplir de un contrato, asignación del monto de la transacción y el reconocimiento de derechos de cobro. Esta NIF elimina la supletoriedad de la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 18 “Ingresos de actividades ordinarias”, y sus interpretaciones, según se establece en la NIF A-8 “Supletoriedad”. Actualmente la Compañía provee un análisis en la línea de ingresos entre rentas e intereses por lo que ningún otro análisis es aplicable.**

NIF D-2 “Costos por contratos con clientes”. Establece las normas de valuación, presentación y revelación de los costos que surgen de contratos con clientes. Establece la a normativa relativa al reconocimiento de los costos por contratos con clientes, asimismo incorpora el tratamiento contable de los costos relacionado con contratos de construcción y fabricación de bienes de capital incluyendo los costos relacionados con contratos de clientes. Esta NIF, en conjunto con la NIF D-1, “Ingresos por contratos con clientes”, deroga el Boletín D-7 “Contratos de construcción y de fabricación de ciertos bienes de capital” y a la INIF 14 “Contratos de construcción, venta y prestación de servicios relacionados con bienes inmuebles”.**

** La aplicación de dichas NIF se permite de manera anticipada, siempre y cuando se haga de manera conjunta.

Mejoras a las NIF 2018

NIF C-6 “Propiedades, planta y equipo”. Se aclara que el método de depreciación basado en ingresos no se considera válida, por lo tanto, la depreciación basada en métodos de actividad son los únicos permitidos.

Nota 23 - Eventos subsecuentes:

Entre la fecha del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 y la fecha de emisión de la opinión a los estados financieros del mismo periodo, la Compañía realizó la emisión de dos bonos internacionales con las siguientes características:

El 8 de febrero de 2018, 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.300,000,000.
- b. Tasa anual pactada: 7.00%.
- c. Exigible al vencimiento: 8 años (vencimiento en febrero de 2026).
- 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 / HR BBB- (Standard & Poor’s, Fitch Ratings y HR Ratings).
- g. Garantes: Unifin Credit y Unifin Autos.

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 2017 y 2016


El 24 de enero de 2018, la Compañía concluyó una oferta privada y colocación de valores de deuda en la forma de notas perpetuas subordinadas (Subordinated Perpetual 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:

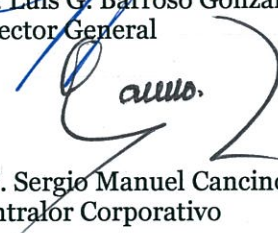
- a. Monto emitido: Dls.250,000,000.
- b. Tasa anual pactada: 8.875%.
- c. Exigible al vencimiento: Perpetuo
- d. Intereses pagaderos semestralmente durante la vigencia del Bono.
- e. Lugar de listado de emisión del Bono: Luxemburg Stock Exchange.
- f. Calificaciones otorgadas: B / B+ (Standard & Poor's y Fitch Ratings).

El 9 de marzo de 2018 se llevó a cabo la amortización anticipada voluntaria del total de los certificados bursátiles ordinarios con clave de pizarra UNFINCB 15.

Lo anterior no ameritó ningún ajuste a las cifras revisadas en el presente informe.


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