



UNIFIN FINANCIERA, S.A.B. DE C.V. SOFOM ENR  
 Presidente Masaryk 111 – 5 Col. Polanco V Sección  
 Ciudad de México, C.P. 11560  
 UF19609023NA

**REPORTE ANUAL 2016 DE  
 UNIFIN FINANCIERA, S.A.B. DE C.V., SOFOM, E.N.R.**



Reporte Anual que se presenta de acuerdo con las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016.

**Denominación de la Emisora:** Unifin Financiera, S.A.B. de C.V., SOFOM, E.N.R.  
**Domicilio:** Presidente Masaryk No. 111 -5  
 Col. Polanco V Sección  
 Del. Miguel Hidalgo  
 CP. 11560, México, Ciudad de México.

La dirección de Unifin Financiera, S.A.B. de C.V., SOFOM, ENR en Internet es <http://www.unifin.com.mx>, en el entendido que la información ahí contenida no es parte ni objeto del presente Reporte Anual.

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

Clave de cotización: “UNIFIN”.

Emisiones de deuda:

Clave de pizarra	UNFINCB 16-2	UNFINCB 16	UFINCB 16	UNFINCB 15	UFINCB 15	UNFINCB 13
Fiduciario emisor	Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, fideicomiso No. 179866	Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, fideicomiso No. 179866	Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, como fiduciario en el fideicomiso No. F/2720	Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, fideicomiso No. 17598-4	Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, como fiduciario en el fideicomiso No. F/2539	Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, fideicomiso No. 17293-4
Certificados bursátiles (CB)	12,500,000	12,500,000	25,000,000	20,000,000	20,000,000	10,000,000
Valor nominal de los CB	\$ 100	\$ 100	\$ 100	\$ 100	\$ 100	\$ 100
Monto de la oferta	\$ 1,250,000,000	\$ 1,250,000,000	\$ 2,500,000,000	\$ 2,000,000,000	\$ 2,000,000,000	\$ 1,000,000,000
Denominación de los títulos	Pesos mexicanos (MXN)	Pesos mexicanos (MXN)	Pesos mexicanos (MXN)	Pesos mexicanos (MXN)	Pesos mexicanos (MXN)	Pesos mexicanos (MXN)
Calificación	MX AAA, HR AAA S&P/HR	MX AAA, HR AAA S&P/HR	MX AAA, HR AAA S&P/HR	MX AAA, HR AAA S&P/HR	MX AAA, HR AAA S&P/HR	MX AAA, HR AAA S&P/HR
Fecha de emisión	2/12/16	2/12/16	12/02/16	9/02/15	11/09/15	22/11/13
Fecha de vencimiento	28/09/21	28/09/21	16/02/21	10/02/20	11/09/20	22/11/18
Plazo	1,761	1,761	1,831	1,827	1,827	1,826
Garantía	No aplica					
Representante común	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.					
Amortización	El Fiduciario Emisor amortizará los Certificados Bursátiles en las fechas de pago de principal conforme al calendario de Pagos					
Depositario	S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V					
Tasa de Interés	Fija 9.47%	TIE + 2.20%	TIE + 1.80%	TIE + 1.60%	TIE + 1.60%	TIE + 1.60%
Forma de cálculo de los intereses	A partir de la fecha de emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los Certificados Bursátiles Fiduciarios Ordinarios (CB) devengarán un interés bruto anual sobre su valor nominal, y a partir de la fecha de amortización inicial sobre el saldo insoluto de los CB, a una tasa de interés bruto anual igual a la tasa que hace referencia el suplemento de cada emisión que el representante común determinará el segundo día hábil previo al inicio de cada periodo de intereses.					
Periodicidad de pago	Mensual	Mensual	Mensual	Mensual	Mensual	Mensual
Lugar y forma de pago	Los intereses y el principal se pagarán el día de su vencimiento en el domicilio de S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores mediante transferencia electrónica.					

Los valores de Unifin Financiera, S.A.B. de C.V., SOFOM, ENR se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores y son objeto de cotización en la Bolsa Mexicana de Valores.



UNIFIN FINANCIERA, S.A.B. DE C.V. SOFOM ENR  
Presidente Masaryk 111 – 5 Col. Polanco V Sección  
Ciudad de México, C.P. 11560  
UF19609023NA

La Emisora no tiene en la actualidad establecidas políticas a seguir relativas en la toma de decisiones relativas a cambios de control durante la vigencia de la emisión, en su caso o, políticas respecto de reestructuras corporativas, incluyendo adquisiciones, fusiones y escisiones durante la vigencia de la emisión, ni tampoco políticas a seguir en relación con la toma de decisiones sobre la venta o constitución de gravámenes sobre activos esenciales, considerando en todos los casos la participación de los tenedores.

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

Ciudad de México a 28 de abril de 2017.

**UNIFIN FINANCIERA, S.A.B. DE C.V., SOFOM, E.N.R.**

**Índice**

1) Información General.....	3
a) Glosario de términos y definiciones.....	3
b) Resumen ejecutivo.....	8
c) Factores de riesgo.....	21
d) Otros Valores.....	38
e) Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el Registro.....	40
f) Destino de los fondos.....	40
g) Documentos de carácter público.....	40
2) La Emisora.....	41
a) Historia y Desarrollo de la Compañía.....	41
b) Descripción del Negocio.....	42
i) Actividad Principal.....	42
ii) Canales de Distribución.....	50
iii) Patentes, Licencias, Marcas y Otros Contratos.....	51
iv) Principales Clientes.....	55
v) Legislación Aplicable y situación tributaria.....	55
vi) Recursos Humanos.....	56
vii) Desempeño Ambiental.....	57
viii) Información del Mercado.....	57
ix) Estructura Corporativa.....	58
x) Descripción de los principales activos.....	59
xi) Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales.....	59
xii) Acciones representativas del capital.....	60
xiii) Dividendos.....	61
3) Información Financiera.....	62
a) Información financiera seleccionada.....	62
b) Información financiera por línea de negocio, zona geográfica y ventas de exportación.....	65
c) Informe de créditos relevantes.....	66
d) Resultados de la operación.....	70
e) Situación financiera, liquidez y recursos de capital.....	77
f) Control interno.....	85
g) Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas.....	85
4) Administración.....	86
a) Auditores externos.....	86
b) Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés.....	87
c) Administradores y accionistas.....	88
d) Estatutos sociales y otros convenios.....	96
5) Mercado de Capitales.....	103
a) Estructura accionaria.....	103
b) Comportamiento de la acción en el mercado.....	103
c) Formador de mercado.....	103
6) Personas Responsables.....	104
Anexos.....	106
a) Estados financieros auditados de la Compañía correspondientes a los ejercicios que terminaron el 31 de diciembre de 2016 y 2015.....	107
b) Informe del Comité de Auditoría por el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2016 de la Compañía.....	158

1) Información General.

**a) Glosario de términos y definiciones.**

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

“Acciones”	Acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, de la Serie “A”, representativas del capital social de la Emisora.
“AMSOFAC”	Asociación Mexicana de Sociedades Financieras de Arrendamiento, Crédito y Factoraje, A.C.
“BMV” o “Bolsa”	Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
“Circular Única de Bancos”	Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones de crédito, publicadas en el DOF el 2 de diciembre de 2005, según las mismas han sido modificadas.
“Circular Única de Emisoras”	Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores, emitidas por la CNBV y publicadas en el DOF el 19 de marzo de 2003, según las mismas han sido modificadas.
“Compañía”, “Unifin” o la “Emisora”	Unifin Financiera, S.A.B. de C.V., SOFOM, ENR
“COFECE”	Comisión Federal de Competencia Económica.
“CONDUSEF”	Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros.
“CINIF”	Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera A.C.
“CNBV”	Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
“Criterios de Contabilidad de la CNBV”	Criterios de contabilidad aplicables a las sociedades financieras de objeto múltiple reguladas, contenidos en las Disposiciones Generales.
“Disposiciones Generales”	Disposiciones de carácter general aplicables a los almacenes generales de depósito, casas de cambio, uniones de crédito y sociedades financieras de objeto múltiple reguladas, publicadas en el DOF el 19 de enero de 2009, según las mismas han sido modificadas.
“DOF”	Diario Oficial de la Federación.
“Dólares” o “US\$”	Dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América.
“Estados Financieros Auditados”	Los estados financieros consolidados auditados de la Compañía, al y por los ejercicios que terminaron el 31 de diciembre de 2016 y 2015, conjuntamente con las notas a los mismos.

“Estatutos Sociales”	Los estatutos sociales vigentes de la Emisora.
“IFRS”	Normas Internacionales de Información Financiera ( <i>International Financial Reporting Standards</i> ).
“Indeval”	S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
“INEGI”	Instituto Nacional de Estadística y Geografía.
“LGOAAC”	Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito.
“LGSM”	Ley General de Sociedades Mercantiles.
“LISR”	Ley del Impuesto Sobre la Renta.
“LMV”	Ley del Mercado de Valores.
“México” o “República Mexicana”	Estados Unidos Mexicanos.
“NIFs”	Normas de Información Financiera mexicanas vigentes, emitidas por el CINIF.
“Notas Internacionales”	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección “Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera de la Emisora—Liquidez y Recursos de Capital” de este Informe.
“Oferta Pública Inicial”	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección “Resumen Ejecutivo” de este Informe.
“Peso”, “Pesos”, “peso”, “pesos”, “Ps.” o “\$”	Moneda de curso legal en México.
“PIB”	Producto Interno Bruto.
“Programa de Certificados Bursátiles”	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección “Otros Valores” de este Informe.
“Programas Fiduciarios”	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección “Otros Valores” de este Informe.
“PyME”	Pequeña y Mediana Empresa.
“Reforma Financiera”	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección “Presentación de Información Financiera y Otros” de este Informe.
“RNV” o “Registro”	Registro Nacional de Valores.
“ROE”	Retorno sobre capital ( <i>Return on Equity</i> ), calculado como el resultado neto consolidado entre el total del capital contable del mismo ejercicio o periodo.

“ROAE”	Retorno sobre capital promedio ( <i>Return on Average Equity</i> ), calculado como el resultado neto consolidado entre el promedio de capital contable de los últimos dos ejercicios o periodos.
“SHCP”	Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
“SOFOM” o “Sofom”	Sociedad Financiera de Objeto Múltiple.
“SOFOM ENR”	Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada.
“TIIE”	Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio.
“UDI”	Unidad de Inversión.
“Unifin Autos”	Unifin Autos, S.A. de C.V.
“Unifin Capital”	Unifin Capital, S.A. de C.V.
“Unifin Credit”	Unifin Credit, S.A. de C.V., SOFOM, ENR.
“US GAAP”	Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en los Estados Unidos de América.

## **Presentación de la Información Financiera.**

Este Informe incluye los Estados Financieros por los ejercicios que terminaron el 31 de diciembre de 2016 y 2015, conjuntamente con las notas a los mismos, así como información seleccionada del 2014. Los Estados Financieros fueron auditados por PricewaterhouseCoopers, S.C., auditores independientes de la Compañía, como se indica en el informe de auditoría incluido en dichos Estados Financieros. Los Estados Financieros de la Compañía están expresados en miles de pesos y las cifras incorporadas en el presente Informe Anual están expresadas en millones de pesos.

## **Principios de Contabilidad**

De conformidad con lo establecido en la LGOAAC, las Disposiciones Generales y la Circular Única de Emisoras, la Compañía, al ser una sociedad financiera de objeto múltiple con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores, ha preparado los Estados Financieros cumpliendo con las bases y prácticas contables establecidas por la CNBV a través de los Criterios de Contabilidad de la CNBV contenidos en las Disposiciones Generales, los cuales observan los lineamientos contables de las NIFs, emitidas por el CINIF, excepto cuando a juicio de la CNBV sea necesario aplicar un criterio de contabilidad distinto.

## **Información sobre Presentación de Cifras en Moneda Extranjera**

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

Este Informe Anual contiene distintas cantidades convertidas de pesos a dólares a ciertos tipos de cambio, exclusivamente para la conveniencia del lector. Estas conversiones no deben interpretarse como declaraciones de la Compañía en el sentido de que las cantidades en pesos efectivamente representan las cantidades en dólares establecidas, o bien que podrían ser convertidas en dólares al tipo de cambio indicado o que pueden ser convertidas en lo absoluto. Salvo que se indique lo contrario, las cantidades en dólares incluidas en este Informe han sido convertidas de pesos a dólares al tipo de cambio de \$20.7314 por Dólar, publicado por el Banco de México en el DOF el día 29 de diciembre de 2016 como el tipo de cambio para solventar obligaciones denominadas en moneda extranjera pagaderas en la República Mexicana vigente el 28 de diciembre de 2016.

## **Redondeo de Cifras**

Algunas de las cifras presentadas en este Informe han sido redondeadas. Como resultado, es posible que ciertas cantidades totales o porcentajes no correspondan a la suma aritmética de las cifras respectivas presentadas.

## **Ciertos Términos relacionados con la Cartera de Arrendamiento, Factoraje y otros Créditos de la Compañía**

En el presente Informe, los siguientes términos tendrán los significados que se indican a continuación:

- “créditos” o “préstamos” significan el total de arrendamientos puros, operaciones de factoraje, y créditos automotrices y otros créditos.
- “cartera vencida” o “créditos vencidos” significan los créditos vencidos derivados de las operaciones de arrendamiento operativo, factoraje y financiamiento de la Compañía, a partir del día treinta y uno en que dichos créditos continúen en incumplimiento, conforme a lo establecido en los Criterios Contables de la CNBV. Ver sección nota 3, apartado (d), “Cartera de créditos” de los Estados Financieros.

## **Información Estadística de la Industria y del Mercado**

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

### **b) Resumen ejecutivo.**

Este resumen no pretende contener toda la información que pueda ser relevante para tomar decisiones de inversión sobre los valores de la Compañía. Por lo tanto, el público inversionista deberá leer todo el Informe Anual, incluyendo la información financiera y las notas relativas, antes de tomar una decisión de inversión. El resumen siguiente se encuentra elaborado conforme y está sujeto, a la información detallada y los Estados financieros contenidos en este Informe Anual. A menos que el contexto requiera lo contrario, cuando se utilice en este Informe Anual el término “Unifin” se referirá a Unifin Financiera, S.A.B. de C.V., SOFOM, ENR y sus subsidiarias. Se recomienda prestar especial atención a la sección de “Factores de Riesgo” de este Informe Anual, para determinar la conveniencia de efectuar una inversión en los valores emitidos por Unifin.

### **Comportamiento de los títulos en el mercado de valores.**

Unifin Financiera inició operaciones en la Bolsa Mexicana de Valores el 22 de mayo de 2015 bajo la clave de cotización “Unifin A”. Al cierre del 2015, la acción cotizaba a un precio de \$53.26 pesos por acción; al 31 de marzo de 2016 el precio de cierre fue de \$48.35 pesos por acción con un volumen operado acumulado de 38,140,000 acciones. Asimismo, al 30 de junio de 2016, el precio de cierre fue de \$46.43 pesos por acción y el volumen operado acumulado de 71,410,000 acciones; al 30 de septiembre de 2016 el precio de la acción fue de \$58.51 pesos por acción con un volumen operado acumulado de 106,110 acciones y al 31 de diciembre de 2016 el precio de cierre fue de \$51.40 pesos por acción con un volumen operado acumulado de 138,490,000 acciones. En el año 2016, el precio de cierre más alto al que llegó a cotizarse fue de \$61.77 pesos por acción y el precio más bajo al que llegó a cotizarse fue de \$45.88 pesos por acción.

### **La Compañía.**

Unifin es una sociedad financiera de objeto múltiple, entidad no regulada, que opera en el sector de arrendamiento puro en México. Las principales líneas de negocio de la Compañía son: arrendamiento puro, factoraje y crédito automotriz y otros créditos. A través de su principal línea de negocio, el arrendamiento puro u operativo, Unifin otorga arrendamientos para todo tipo de maquinaria y equipo, vehículos de transporte (incluyendo automóviles, camiones, helicópteros, aviones y embarcaciones) y otros activos de diversas industrias. La Compañía, a través de su negocio de factoraje, proporciona a sus clientes soluciones financieras y de liquidez, adquiriendo o descontando cuentas por cobrar de sus clientes o, en su caso, de los proveedores de sus clientes. La línea de crédito automotriz de la Compañía está dedicada principalmente al otorgamiento de créditos para la adquisición de vehículos nuevos o usados. El negocio de otros créditos se enfoca al financiamiento de capital de trabajo y adquisición de otros bienes de capital.

Unifin se especializa en el sector de la mediana empresa, el cual está desatendido por el sector bancario, a pesar de representar la mayor parte de la actividad económica mexicana y con crecimiento y potencial de expansión atractivo.

El monto por operación de arrendamiento de la Compañía oscila entre \$500,000 y \$150 millones de pesos, con un promedio de \$8.3 millones, con vencimientos entre 12 y 48 meses, y con un promedio ponderado de 35 meses. El rango de la tasa de interés fija para dichas operaciones es entre 18% y 25%. Las operaciones de factoraje son realizadas

por montos entre \$500,000.00 y \$150 millones de pesos, con vencimientos entre 8 y 180 días, con un promedio de 120 días y con tasas de interés entre TIIE más 14.50 y TIIE más 21.00. Los créditos automotrices otorgados por la Compañía van de \$50,000.00 pesos y hasta el 80% del valor del vehículo financiado, con vencimientos entre 12 y 60 meses, y una tasa de interés fija entre 14% y 18%.

Al 31 de diciembre de 2016, el portafolio de arrendamiento puro, factoraje y crédito automotriz y otros créditos de Unifin, representó 73.02%, 9.56% y 17.42%, respectivamente, de la cartera total de la Compañía (incluyendo cuentas de orden, las cuales comprenden pagos de rentas por devengar).

La Compañía ha experimentado un crecimiento significativo, combinado con altos niveles de rentabilidad y bajas tasas de cartera vencida. Durante el periodo de 2014 a 2016, la cartera de crédito de la Compañía creció a una tasa de crecimiento anual compuesta (incluyendo cuentas de orden) de 62.0%, con un ROE promedio de 30.4% durante dicho periodo y de 24.8% para el periodo 2016. La cartera vencida al final del 2016 fue de únicamente 0.59%. La Compañía considera que dicho crecimiento se atribuye a diversos factores, incluyendo su cobertura geográfica y amplia red de distribución integrada por sus oficinas principales en la Ciudad de México y doce oficinas regionales, su conocimiento del mercado y operativo (*know-how*), su enfoque al desarrollo e innovación de productos para satisfacer las necesidades de capital de sus clientes, la lealtad generada por el servicio personalizado al cliente y su efectivo proceso de originación, cobranza y administración de riesgos.

Al 31 de diciembre de 2014, 2015 y 2016, los activos totales de la Compañía ascendían a \$15,348.1 millones (US\$740.3 millones), \$25,029.7 millones (US\$1,207.3 millones) y \$41,610.3 millones (US\$2,007.1 millones), respectivamente. En los ejercicios concluidos el 31 de diciembre de 2014, 2015 y 2016, la Compañía tuvo una utilidad neta de \$482.4 millones (US\$2.3 millones), \$1,093.5 millones (US\$52.7 millones) y \$1,210.3 millones (US\$58.4 millones), respectivamente. Asimismo, en los ejercicios concluidos el 31 de diciembre de 2014, 2015 y 2016, la Compañía tuvo una utilidad de operación de \$704.8 millones (US\$234.0 millones), \$1,423.7 millones (US\$68.7 millones) y \$1,462.1 millones (US\$70.53 millones), respectivamente. Al 31 de diciembre de 2016, la cartera total de créditos de Unifin (incluyendo cuentas de orden) fue de \$30,142.0 millones (US\$1,453.9 millones) y, a dicha fecha, la Compañía registró un capital contable de \$5,500.6 millones (US\$265.3 millones).

### **Entorno Competitivo Favorable**

Unifin considera estar bien posicionada para tomar ventaja de las oportunidades que se presenten en el mercado financiero mexicano. La Compañía considera que la perspectiva de crecimiento de la economía mexicana representa una oportunidad atractiva para incrementar su negocio y mantener su destacado desempeño histórico. Asimismo, la solidez del sistema financiero mexicano y la agenda en materia de proyectos de infraestructura prospectada por la administración pública para los próximos años, coadyuvan a las expectativas de crecimiento de los negocios de arrendamiento, factoraje, crédito automotriz y otros créditos de la Compañía.

#### *Fuerte entorno macroeconómico*

Se espera que México, como la segunda economía más grande de América Latina (en términos de PIB y de población), crezca 1.5% en el año 2017 y 2.1% en el 2018, de conformidad con el consenso de diversos analistas publicado por Bloomberg (al 31 de marzo de 2017), reflejando una posición favorable respecto del crecimiento estimado para otros países de la región y países en desarrollo. Asimismo, conforme al consenso de analistas antes mencionado, se esperan tasas de inflación de 5.2% y 3.8% (fuente: Bloomberg al 31 de marzo de 2017) para el 2017 y 2018, respectivamente.

#### *Ambicioso plan de infraestructura*

El Programa Nacional de Infraestructura 2014-2018 tiene como objetivo incrementar sustancialmente la inversión público-privado en proyectos de infraestructura. El programa contempla más de 743 proyectos, con un monto total de inversión de \$7,750.5 billones de pesos, de los cuales, 656 proyectos con una inversión estimada de \$5,817.0 billones

de pesos, serán destinados a los sectores de comunicaciones y transportes, energía, gas y petróleo, industria hidroeléctrica y turismo, y aproximadamente el 70.0% de los fondos del programa serán destinados al sector de energía. El 37.0% del fondeo del programa vendrá del sector privado, mientras que el 63.0% restante será de fuentes públicas. Adicionalmente, se espera que el programa genere 380,000 empleos por año y sume aproximadamente 2.0% de crecimiento al Producto Interno Bruto de México. La Compañía considera que dicho aumento en la inversión público-privada, no sólo soportará el crecimiento del país, sino que también representará una oportunidad para Unifin de proporcionar servicios financieros a los contratistas y subcontratistas que participen en los proyectos de infraestructura mencionados. Unifin espera atacar el 0.5% del programa durante los próximos 5 años. Ver sección “Descripción del Negocio—Entorno Competitivo Favorable.”

#### *Baja penetración del crédito a nivel nacional*

Por otra parte, el potencial de crecimiento de la industria financiera en México está soportado por la baja penetración del crédito, en comparación con otros países de la región. Al 31 de diciembre de 2016, el crédito otorgado a empresas e individuos del sector privado representó 13.3% del PIB de México, en comparación con 56.8% en Chile, 26.4% en Brasil y 30.7% en Colombia.

#### *Sector PyME en desarrollo*

Las pequeñas y medianas empresas (PyMEs) se encuentran sustancialmente sub-atendidas en cuanto a acceso a servicios financieros, en comparación con el tamaño que representan respecto de la economía mexicana. Conforme a la última información disponible publicada por la Secretaría de Economía, al 31 de diciembre de 2014, las PyMEs representaban 99.8% del total de las empresas mexicanas y generaron el 52% del PIB, ambas cifras que han aumentado desde el 2008 (95% y 40%, respectivamente). Asimismo, no obstante que las PyMEs emplearon a aproximadamente el 72% de la fuerza laboral mexicana, únicamente recibieron 25% del crédito nacional, de acuerdo con la CNBV.

La concentración de este tipo de empresas en ciertos estados de la República Mexicana también representa una oportunidad atractiva para la Compañía de prestar servicios enfocados a dichos clientes. Conforme a información publicada por el INEGI, cinco estados de México concentran el 41.1% de las PyMES del país, siendo el más relevante el Estado de México, con 12.2%, después la Ciudad de México con 9.7%, Jalisco con 7.2%, Veracruz con 6.1% y Puebla con 5.9%. A través de su oficina principal ubicada en la Ciudad de México, la cual servicios a dicha entidad y su zona metropolitana, así como sus oficinas doce oficinas regionales, Unifin tiene tener acceso al 57.6% de las PyMES del país.

#### **Mercado de arrendamiento en México**

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

- empresas internacionales, incluyendo, entre otras, CHG-MERIDIAN Deutsche Computer Leasing AG, CSI Leasing Inc.;
- participantes que son integrantes de grupos financieros, incluyendo, entre otros, BBVA Leasing, S.A. de C.V., Arrendadora y Factor Banorte, S.A. de C.V., SOFOM, E.R., Grupo Financiero Banorte, Arrendadora Actinver, S.A. de C.V., AF Banregio, S.A. de C.V., SOFOM, E.R., Banregio Grupo Financiero, Arrendadora Ve por Más, S.A. de C.V., SOFOM, E.R., Grupo Financiero Ve por Más e Invex Arrendadora, S.A. de C.V.;
- participantes relacionados con marcas específicas de vehículos y equipo, incluyendo, entre otros, Volkswagen Leasing, S.A. de C.V., Caterpillar Crédito, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R., Hewlett Packard Operations México, S. de R.L. de C.V., GM Financial de México, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R., Paccar Financial México,



UNIFIN FINANCIERA, S.A.B. DE C.V. SOFOM ENR  
Presidente Masaryk 111 – 5 Col. Polanco V Sección  
Ciudad de México, C.P. 11560  
UF19609023NA

S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R., Navistar Financial, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R., Daimler Financial Services, S.A. de C.V., SOFOM, ENR y NR Finance México, S.A. de C.V.; y

- otros actores independientes, incluyendo sin limitar, ABC Leasing, S.A. de C.V., Magna Arrendadora, S.A. de C.V., Arrendomovil de México, S.A. de C.V., Docuformas, S.A.P.I. de C.V. (Liquid Capital), Corporación Financiera Atlas, S.A. de C.V., SOFOM, ENR, Financiera Bepensa, S.A. de C.V., SOFOM, ENR, Engencap Fin, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R. y Tip de México, S.A.P.I. de C.V.

Unifin es la arrendadora independiente (no bancaria) líder en América Latina, conforme al último reporte Alta LAR 100 publicado por The Alta Group en noviembre de 2015.

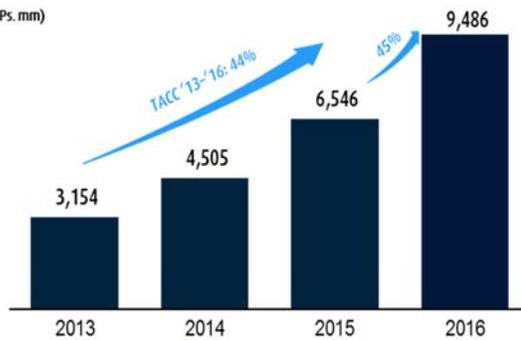
### **Ventajas Competitivas**

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

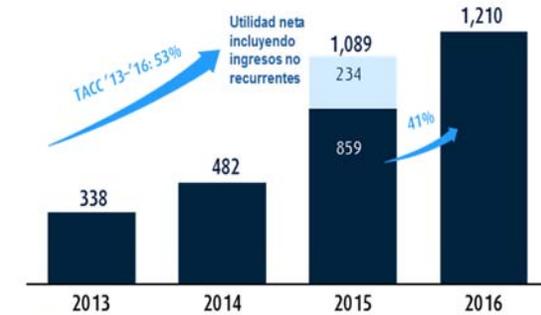
- *Empresa Líder en la Industria de Arrendamiento Operativo en México.* Desde el inicio de sus operaciones en 1993, la Compañía ha experimentado un crecimiento significativo y ha consolidado una posición de liderazgo en el mercado de arrendamiento operativo y una participación activa en la industria financiera en México. Conforme al último reporte emitido por The Alta Group LAR 100 Ranking, Unifin es la arrendadora independiente (no bancaria) líder en América Latina. La Compañía considera que su crecimiento histórico y penetración en el mercado se debe fundamentalmente a su diferenciado modelo de negocios enfocado, principalmente, al constante desarrollo e innovación de productos y soluciones financieras para satisfacer las necesidades de sus clientes; la prestación de un servicio personalizado; habilidad de generar demanda a través de esfuerzos de venta soportados por su amplia red de distribución y estrategias de mercado dirigidas al sector de la mediana empresa y personas físicas con actividad empresarial; y la implementación de procesos y políticas para la originación eficiente de créditos y administración de riesgos, a su vez soportados por avanzados sistemas de tecnología de la información. Con base en nuestro modelo de negocios, en el periodo comprendido del año 2014 al 2016, la Compañía ha incrementado sus ingresos derivados de sus operaciones de arrendamiento operativo, factoraje y créditos comerciales, a una tasa de crecimiento anual compuesta de 72.6%, 36.3% y 151.5%. Durante dicho periodo, la Compañía ha tenido un ROE promedio de 33.2%.

### Ingresos

(Ps. mm)

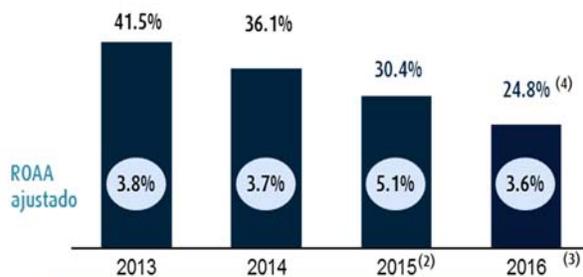


### Utilidad neta<sup>(1)</sup>



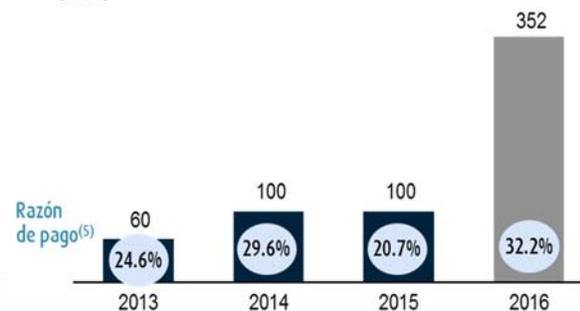
### ROAE y ROAA ajustado<sup>(2)</sup>

■ ROAE ajustado



### Dividendos pagados

(Ps. mm)



**Unifin ha reportado utilidad neta positiva por más de 60 trimestres consecutivos**

Fuente: Reportes públicos de la compañía.

- (1) Cifras detalladas se muestran después de impuestos.
- (2) En 2014, los accionistas hicieron una inyección de capital por Ps\$200 millones.
- (3) Calculado usando la utilidad neta de los últimos 12 meses dividida entre el activo total promedio.
- (4) Calculado usando la utilidad neta de los últimos 12 meses dividida entre el capital contable promedio.
- (5) Calculado como dividendos pagados en el periodo dividido entre la utilidad neta del año anterior.

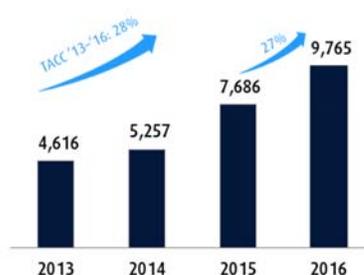
### La originación de Leasing continúa creciendo...

(Ps. mm)



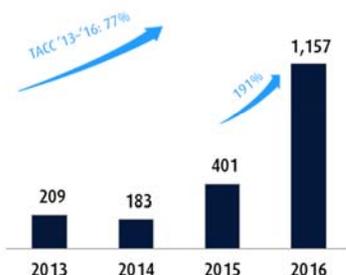
### ...así como Factoraje

(Ps. mm)



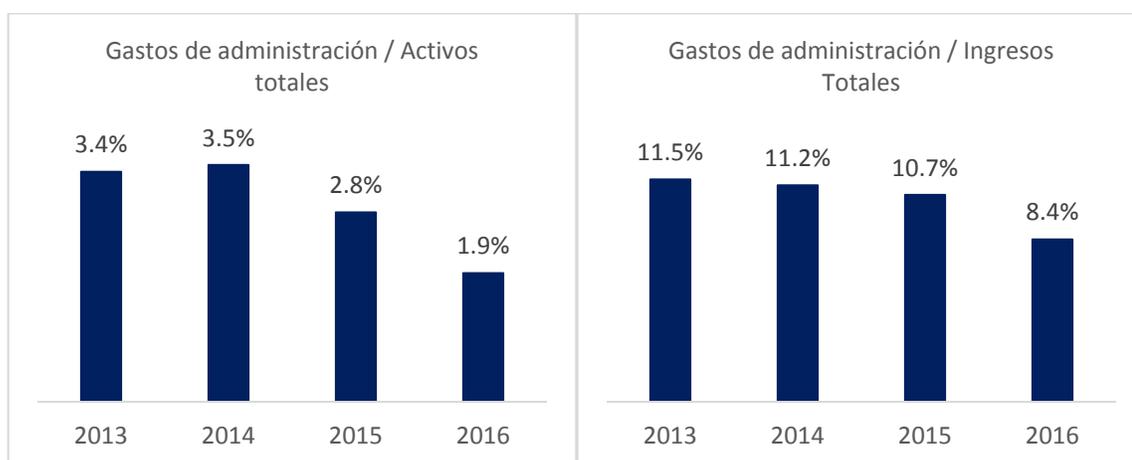
### y Crédito Automotriz

(Ps. mm)



- *Sólida Estructura Comercial y una Plataforma Nacional en Expansión.* La Compañía cuenta con una sólida estructura comercial conformada por una fuerza de ventas altamente capacitada y especializada, así como una amplia red de distribución integrada por sus oficinas principales en la Ciudad de México y doce oficinas regionales ubicadas a lo largo de la República Mexicana. Las oficinas regionales de Unifin están ubicadas en

las zonas geográficas de mayor crecimiento en México y dicha presencia local permite a la Compañía obtener un detallado conocimiento de las necesidades del mercado específico, para ofrecer su portafolio de productos a un gran número de clientes potenciales. Asimismo, su red de distribución le ha permitido mantener bajos costos relacionados con la captación de clientes y optimizar su rentabilidad mediante la integración de su oferta de productos en una sola plataforma. La Compañía, adicionalmente, ha desarrollado planes estratégicos de negocios, incluyendo campañas publicitarias y de mercadotecnia, análisis de mercados e industrias, análisis del comportamiento histórico de la cartera de clientes de la Compañía, e integración de un equipo de ventas especializado por industrias y productos, con el fin de que los esfuerzos de venta de la Compañía se dirijan a clientes potenciales y mercados con atractivas expectativas de crecimiento, identificados a través de dichas estrategias. A pesar de la expansión de su estructura comercial y fuerza de ventas, Unifin ha sido capaz de mantener altos niveles de eficiencia operativa, soportada por atractivos márgenes:



- Proceso Eficiente de Originación de Créditos, Soportado por Políticas Integrales de Administración de Riesgos.* Derivado de su amplia experiencia, la Compañía ha reducido significativamente el tiempo de respuesta en su proceso de aprobación de créditos, manteniendo a su vez altos estándares en la evaluación de riesgo crediticio, lo cual se ve reflejado en la calidad de su cartera. La Compañía ha implementado procesos administrativos estandarizados que, conjuntamente con su plataforma de información tecnológica, le permiten optimizar los requisitos de documentación relacionados con las solicitudes de arrendamiento y otros financiamientos y renovación de los mismos. El proceso de originación de créditos de la Compañía está conformado por tres pilares principales: (i) análisis de crédito basado en factores cualitativos y cuantitativos; (ii) consulta del buró de crédito y del buró legal; y (iii) referencias bancarias y comerciales de los clientes. Conforme al estricto proceso de originación que mantiene la Compañía, un resultado negativo en cualquiera de los aspectos antes mencionados, resulta en el rechazo de la solicitud del crédito, lo cual se muestra en el índice de aprobación de créditos de la Compañía que, fue de aproximadamente 38.0% al 31 de diciembre de 2016. Adicionalmente, el proceso de originación está soportado por tres comités de crédito especializados, cuyas competencias se delimitan conforme al monto de los créditos analizados, y que tienen como objetivo mantener la calidad de la cartera crediticia, así como efficientar los tiempos de respuesta. La Compañía también ha implementado un sistema de administración de riesgos prudente, conformado por políticas y procesos rigurosos, que le permite identificar de forma eficiente el riesgo crediticio y de operación asociado con cada una de sus líneas de negocio y responder oportunamente a problemas potenciales. El sistema de administración de riesgos de la Compañía le permite, de igual forma, dar cumplimiento a los requerimientos internos y legales en materia de prevención de lavado de dinero y protección de datos personales. No obstante el constante y rápido crecimiento de la Compañía y la reducción en sus tiempos de respuesta, a través de procesos y políticas

estrictas y eficientes, la Compañía ha mantenido constantemente un portafolio de alta calidad, con una baja tasa de incumplimiento.

- *Proceso de Cobranza Efectivo que tiene como Consecuencia un Bajo Índice de Cartera Vencida.* Al 31 de diciembre de 2016, el índice de cartera vencida fue de 0.6% respecto de la totalidad de la cartera de la Compañía (incluyendo cuentas de orden) y, durante los últimos cinco años, la Compañía ha registrado, en promedio, índices de cartera vencida menores al 1.0%. La Compañía ha desarrollado un proceso de cobranza eficiente integrado por gestiones vía medios remotos y personales, soportado por un equipo especializado en cobranza administrativa, extra-judicial y judicial, que le ha permitido monitorear cuidadosamente el comportamiento de sus clientes y adoptar oportunamente medidas preventivas y de cobranza adecuadas. Ver sección “Negocio de la Compañía—Cobranza”, para una descripción detallada del proceso de cobranza en las líneas de negocio de arrendamiento, factoraje, crédito automotriz y otros créditos.
- *Portafolio de Clientes Diversificado.* Unifin ofrece sus productos a una amplia y diversa base de clientes que operan en diferentes industrias, lo que le permite administrar su exposición al riesgo crediticio y volatilidad de mercado y mantener el crecimiento sostenido de su cartera. Al 31 de diciembre de 2016, los 25 principales clientes de la Compañía, representan menos del 17.0% de la cartera total, ninguno de los cuales representa más del 1.2% de la cartera total. Asimismo, dicha cartera se encuentra diversificada geográficamente a lo largo de la República Mexicana.

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

Sector económico	Al 31 de diciembre de		
	2014	2015	2016
	(millones de pesos)		
Comercio	932.69	2,319.5	2,446.1
Construcción	1,739.12	2,547.2	3,681.5
Gobierno	0.00	0.00	0.00
Servicios	2,563.18	3,137.4	6,783.2
Transporte	1,361.89	2,073.6	3,037.4
Otros	2,183.03	3,678.3	6,062.7
Total	8,779.91	13,666.00	22,010.9

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

	Al 31 de diciembre de		
	2014	2015	2016
	(millones de pesos)		
<b>Sector económico</b>			
Comercio	276.1	443.5	490.3
Construcción	242.2	318.8	540.5
Gobierno	0.00	0.00	0.00
Servicios	531.6	925.2	1,104.5
Transporte	65.2	114.4	120.8
Otros	179.5	324.5	623.4
<b>Total</b>	<b>1,294.6</b>	<b>2,126.4</b>	<b>2,879.5</b>

- Acceso a Diversas Fuentes de Financiamiento.** El crecimiento de la Compañía está soportado por diversas fuentes de financiamiento, que incluyen líneas de crédito bancarias, créditos otorgados por instituciones pertenecientes a la banca de desarrollo, emisiones de deuda y bursatilizaciones a través de la BMV y, recientemente, a través de deuda colocada en los mercados internacionales. La Compañía considera que no depende significativamente de fuente de financiamiento o institución de crédito alguna, para financiar sus operaciones. Al 31 de diciembre de 2016, el 77.5% de la deuda de la Compañía está integrada por deuda a largo plazo, de la cual 57.1% tiene vencimientos entre uno y tres años; y, 42.9% tiene vencimiento a más de tres años. A dicha fecha, el 64.8% de la deuda total de la Compañía está denominada en pesos y 35.2% en dólares. Como resultado de la emisión de las Notas Internacionales por la cantidad de US\$400 millones de dólares, la Compañía accedió a una fuente adicional de financiamiento a largo plazo, con la cual extendió, en promedio, el vencimiento de todas sus obligaciones e incrementó su deuda denominada en dólares. La Compañía ha contratado instrumentos derivados para efectos de cobertura, con el fin de mitigar los potenciales riesgos en las fluctuaciones del tipo de cambio respecto de la deuda contratada en dólares.
- Sólida base de capital para promover el crecimiento.** El 27 de mayo de 2015, la Compañía llevó a cabo una oferta pública inicial primaria y secundaria de acciones a través de la BMV y una oferta privada primaria y secundaria de conformidad con la regla 144 A y la Regulación S de la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos y la normatividad aplicable de los países en que dicha oferta fue realizada por un monto total de \$3,606.4 millones de pesos, integrada en un 50% por la porción primaria de la oferta y 50% por la porción secundaria de la oferta, incluyendo las opciones de sobreasignación, las cuales representaron el 15% de la oferta total (la “Oferta Pública Inicial”). El capital contable de la Compañía al 31 de diciembre de 2016 es de \$5,500.6 millones lo que representa 13.2% del total de activos.
- Conocimiento del Mercado, Equipo Experimentado y Respaldo de los Accionistas.** La Compañía estima que, a través de los 22 años de experiencia en la industria de arrendamiento, factoraje, crédito automotriz y otros créditos, y, conjuntamente con la experiencia de sus directivos relevantes, cuenta con un conocimiento extensivo del mercado y de los productos y servicios que ofrece, lo que le otorga una ventaja competitiva respecto de sus competidores. Adicionalmente, los miembros del Consejo de Administración de la Compañía y sus directivos relevantes cuentan con amplia experiencia en la industria financiera, habiendo ocupado cargos en instituciones financieras, así como en empresas de arrendamiento, factoraje y otras instituciones crediticias. La Compañía considera que su equipo directivo, su Consejo de Administración y sus accionistas,

conjuntamente con su apoyo, experiencia y conocimiento de la industria, representan un factor que la diferencia de otros participantes en el mercado.

- *Gobierno Corporativo Sólido y Mejores Prácticas de la Industria.* Históricamente, la Compañía ha emitido valores de capital y de deuda mediante ofertas públicas a través de la Bolsa y, consecuentemente, ha estado sujeta a la supervisión de la CNBV. Como resultado de la Oferta Pública Inicial en la Bolsa Mexicana de Valores, la Compañía adoptó el régimen de sociedad anónima bursátil y está sujeta a altos estándares de gobierno corporativo, requerimientos de divulgación de información y otras regulaciones propias de las sociedades anónimas bursátiles. La Compañía estima que su estructura de gobierno corporativo representa una ventaja competitiva respecto de otros participantes independientes y fortalece la confianza de sus clientes e inversionistas. El Consejo de Administración de la Compañía está integrado por el 50% de miembros independientes y la Compañía asimismo cuenta con un Comité de Auditoría y de Prácticas Societarias, integrado en su totalidad por miembros independientes. La Compañía adicionalmente mantiene comités de crédito y riesgo que cumplen sustancialmente con los estándares de la industria financiera en México.
- *Plataforma Operativa que representa Barreras Significativas para la Entrada de Nuevos Participantes en el Mercado.* La Compañía estima que su plataforma de operación ha creado barreras de entrada únicas a potenciales competidores. Conforme a lo mencionado anteriormente, dichas barreras de entrada incluyen: (i) experiencia o *know how*: la Compañía ha obtenido un conocimiento único del mercado de arrendamiento, factoraje, crédito automotriz y otros créditos en México y de las necesidades de sus clientes, lo que a su vez le ha permitido desarrollar un portafolio de productos diversificado; (ii) servicio personalizado: la Compañía ha implementado una cultura de excelencia en el servicio y calidad de sus productos, lo que se ve reflejado en la lealtad sus clientes; (iii) capital, acceso a fondeo y rentabilidad: en adición a los altos requerimientos de capital necesarios para iniciar operaciones de arrendamiento, la Compañía ha logrado mantener adecuadas fuentes de financiamiento y, adicionalmente, su perfil de rentabilidad le permite de igual forma soportar un crecimiento continuo mediante el crecimiento paralelo de sus utilidades; y (iv) sistemas avanzados de tecnología: la Compañía ha desarrollado y continuará desarrollando sistemas avanzados de tecnología para soportar su crecimiento y las mejoras que realice en sus procesos operativos y de administración de riesgos.

## Estrategia de Negocios

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

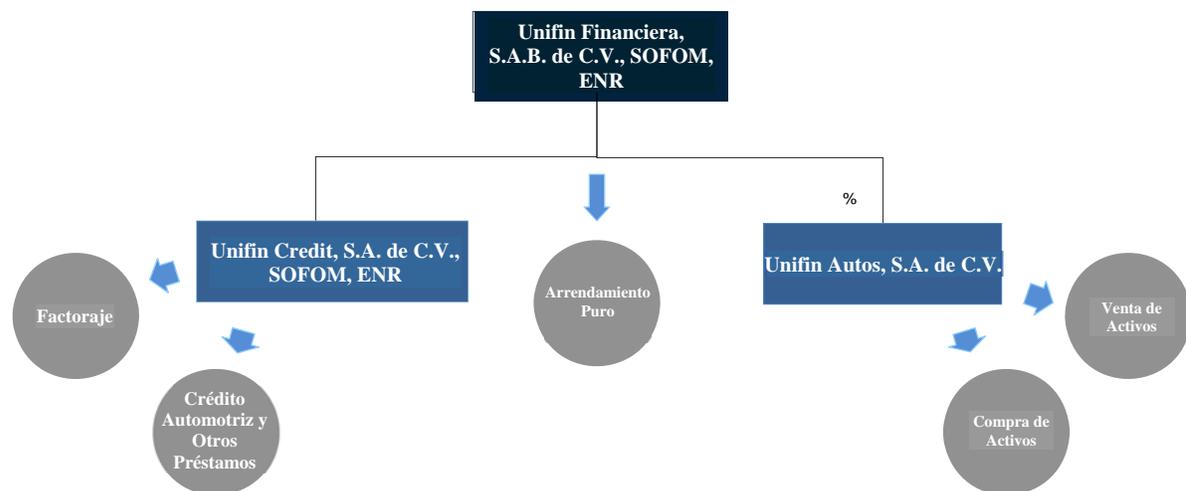
- *Mantener su Posición Líder en el Mercado de Arrendamiento Operativo e Incrementar su participación en la Industria Financiera en México.* La Compañía estima que la industria financiera en México ofrece un potencial de crecimiento atractivo. De conformidad con la última información disponible del Banco Mundial, al 31 de diciembre de 2016 el crédito al sector privado representó 32.7% del PIB de México, en comparación con 111.0% en Chile, 66.8% en Brasil y 47.1% en Colombia. Asimismo, conforme a información de la Secretaría de Economía, las PyMEs en México generan 7 de cada 10 empleos formales, mientras que, de acuerdo al Instituto Mexicano del Emprendedor, únicamente 25% de dichas PyMEs tienen acceso a créditos bancarios. En virtud del estado actual de la industria financiera en México, la Compañía continuará capitalizando su posición líder en el sector de arrendamiento puro en México, así como su conocimiento y experiencia en la industria financiera y las inversiones realizadas en el desarrollo e innovación de productos y en estrategias de mercado, a efecto de incrementar su negocio. La Compañía pretende expandir su negocio de arrendamiento operativo a través de una creciente participación en el sector de la mediana empresa, ofreciendo soluciones financieras especialmente diseñadas para satisfacer las necesidades de dicho sector. Respecto de su línea de factoraje, la Compañía planea incrementar su participación de mercado mediante el incremento de su fuerza de ventas especializada en dicho producto, así como aprovechando el crecimiento esperado en ciertos sectores económicos como el sector de infraestructura y energía, proporcionando soluciones financieras a proveedores,

contratistas y otros participantes de dichas industrias. La Compañía continuará capturando clientes adicionales en su línea de negocio de crédito automotriz y otros créditos, mediante el fortalecimiento de las alianzas comerciales que actualmente tiene establecidas con distribuidores de autos e incrementando sus esfuerzos de venta y mercadotecnia a través de sus oficinas regionales. El crecimiento de las tres líneas de negocio de la Compañía adicionalmente se verá soportado por el establecimiento y apertura de oficinas regionales adicionales.

- *Ventas Cruzadas.* La Compañía pretende incrementar su participación de mercado y resultados financieros llevando a cabo ventas cruzadas entre su oferta de productos y servicios y sus clientes potenciales y existentes. La lealtad de los clientes de la Compañía, que deriva de la calidad de los servicios, así como el monitoreo constante por parte de la Compañía de la situación financiera y proyecciones de negocio de sus clientes, representa una oportunidad para Unifin de ofrecer a su base actual de clientes, productos adicionales que respondan al crecimiento y necesidades de capital de los mismos.
- *Mejorar Eficiencia Operativa.* La Compañía está comprometida a mantener su política de control de gastos y en mejorar su eficiencia operativa, en la medida en que continuará con el crecimiento de su cartera. Unifin considera que una administración eficiente de sus gastos operativos le permitirá incrementar su competitividad y resultados. La Compañía continuamente analiza e implementa soluciones tecnológicas y de negocios, con el fin de identificar las formas más eficientes para mejorar sus procesos internos y de aprobación de crédito, para maximizar sus utilidades. Con estas iniciativas, la Compañía pretende mejorar su eficiencia operativa y situación financiera.
- *Identificar y Buscar Oportunidades de Negocios en Sectores con Altos Niveles de Crecimiento Esperado.* La Compañía ha invertido importantes recursos destinados a identificar clientes potenciales y mercados sub-atendidos y continuará realizando dichas inversiones en el futuro, para dirigir sus esfuerzos de venta a los sectores económicos en los que se esperan altas tasas de crecimiento, tales como el sector de la mediana empresa y otras industrias que se estima se beneficiarán a partir de la implementación de los programas de inversión gubernamentales.
- *Mantener la Lealtad de los Clientes Actuales y Captar Nuevos Clientes.* La Compañía está comprometida a generar lealtad en sus clientes, manteniendo altos estándares en la calidad de su servicio y ofreciendo a sus clientes soluciones financieras que se adecúen a sus requerimientos de capital. Asimismo, la Compañía pretende captar nuevos clientes a través de su actual red de distribución y ampliando la misma mediante la apertura de nuevas oficinas regionales y fortaleciendo sus esfuerzos de ventas dirigidos a clientes potenciales identificados mediante el análisis de información económica y de sectores industriales.
- *Mantener un Balance Sólido entre la Cartera Crediticia y Deuda de la Compañía.* La Compañía continuará manteniendo un sólido balance entre los términos y condiciones de sus obligaciones financieras, incluyendo tasas de interés, denominación y vencimiento, y aquellos pertenecientes a su cartera de créditos, con lo cual reducirá riesgos crediticios. Los arrendamientos otorgados por la Compañía tienen un plazo promedio de 35 meses y sus operaciones de factoraje son por un plazo promedio de 120 días, en comparación con sus principales financiamientos, los cuales tienen vencimientos entre tres y cinco años. La Compañía se esfuerza en extender el vencimiento promedio de su deuda financiera, con el objetivo de disminuir riesgos crediticios. Adicionalmente, la Compañía continuará manteniendo fuentes de fondeo diversas, con el fin de evitar riesgos derivados de la concentración de su deuda en ciertos acreedores.

### **Estructura Corporativa y Líneas de Negocio**

La siguiente gráfica resume la estructura corporativa de la Emisora a la fecha del presente Informe, incluyendo sus principales subsidiarias y líneas de negocio:



La Compañía mantiene una participación minoritaria en Unifin, Agente de Seguros y de Fianzas, S.A. de C.V.

### Reformas Legislativas

El 10 de enero de 2014, se publicó en el DOF la Reforma Financiera. La Reforma Financiera comprende diversas reformas, entre otras, a la Ley de Instituciones de Crédito, LMV, LGOAAC, Ley de Protección y Defensa al Usuario de Servicios Financieros, Ley de Concursos Mercantiles, y Ley para la Transparencia y Ordenamiento de los Servicios Financieros. El principal objetivo de la Reforma Financiera es promover y facilitar el acceso al crédito, fortalecer la supervisión gubernamental, incrementar la competencia en el sector financiero y mantener un sistema financiero sólido y prudente.

La reciente reforma a la LGOAAC establece, entre otros, que serán consideradas como sociedades financieras de objeto múltiple reguladas, aquellas que (i) tengan un vínculo patrimonial con una institución de crédito; (ii) que emitan valores de deuda registrados en el RNV; o (iii) aquellas que voluntariamente adopten dicho régimen, las cuales estarán sujetas a las disposiciones de carácter general que emita la CNBV en cualquiera de las siguientes materias: (i) calificación de cartera crediticia y constitución de estimaciones preventivas por riesgo crediticio; (ii) revelación y presentación de información financiera y auditores externos; (iii) contabilidad; y (iv) prevención de operaciones con recursos de probable procedencia ilícita. En el pasado, la Compañía ha emitido certificados bursátiles inscritos en el RNV al amparo de diversos programas de certificados bursátiles autorizados por la CNBV. A esta fecha la Compañía no cuenta con valores de deuda inscritos en el RNV ni ha presentado una solicitud para adoptar de forma voluntaria el régimen de sociedad financiera de objeto múltiple, entidad regulada. No obstante, en caso de que la Compañía emita en el futuro valores de deuda inscritos en el RNV o adopte dicho régimen voluntariamente, Unifin será una sociedad financiera de objeto múltiple regulada conforme a lo previsto en la LGOAAC y deberá adoptar las medidas necesarias para ajustar sus operaciones y políticas internas aplicables a dichas entidades conforme a las Disposiciones Generales.

### Acontecimientos Recientes

#### *Recompra de notas internacionales*

En el mes de enero de 2015, Unifin efectuó la recompra de una porción de deuda correspondiente a las Notas Internacionales emitidas durante julio de 2014 (bajo la denominación 144A/Reg S de los Estados Unidos) por un monto de US\$33.4 millones. Al 31 de diciembre de 2015, la porción restante de la deuda correspondiente a las citadas Notas Internacionales ascendía a US\$366.6 millones.

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

#### *Emisión de nuevas notas internacionales 2023*

- a) El 27 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, por un monto total de US\$400.0 millones (las “Notas Internacionales 2023”). Las Notas Internacionales 2023 vencen en el año 2023 y devengan intereses a una tasa anual del 7.250% anual.

#### *Oferta Pública Inicial*

El 27 de mayo de 2015 Unifin emitió exitosamente su Oferta Pública Inicial en la Bolsa Mexicana de Valores y de manera internacional bajo la regla 144 A/Reg S por un monto total de Ps. 3,606.4 millones de pesos, compuesto 50% por la porción primaria de la oferta y 50% por la porción secundaria de la oferta; la cantidad incluye la opción de sobreasignación la cual representó 15.0% de la oferta total.

La Oferta Pública Inicial tuvo como objetivo fortalecer la estructura de capital de Unifin y apoyar el crecimiento que la Compañía ha planeado. Con dicho capital Unifin ha sido capaz de consolidar sus operaciones, basadas en sus tres pilares fundamentales: crecimiento, rentabilidad y el más importante, sanidad financiera.

La Oferta Pública Inicial obtuvo una sobre suscripción de siete veces, que representó una demanda de más de 4,000 inversionistas locales e internacionales institucionales, así como de pequeños inversionistas de alta calidad. La Oferta Pública Inicial de Unifin fue la primera del año en Latinoamérica. El precio de la acción ganó 10.2% en su primer día de ejercicio, alcanzando Ps. 30.85 por acción desde Ps. 28.00. Al cierre del 31 de diciembre de 2016, el precio de la acción alcanzó los Ps. 51.40, que representa un rendimiento acumulado de 83.6%.

#### *Mejora en la calificación crediticia*

La calificación crediticia global y local de Unifin se ratificó por parte de Standard & Poor’s es de “BB” en la escala global y de “mxA y mxA-2” en la escala local de largo y corto plazo. De igual manera Fitch Ratings reafirmo las calificaciones de Unifin en “BB” para la escala global y para la escala nacional largo plazo “A(mex)” y F1(mex) para corto plazo. Ambas calificaciones cuentan con perspectiva estable.

La calificadora HR Ratings ratifico sus calificaciones de largo plazo en escala nacional HR AA- y en la escala global de HR BBB- (G), con perspectiva Negativa. Así mismo, ratifico la calificación de corto plazo de HR2.

#### *Emisión de Estructuras Bursátiles*

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 celebra 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, 2 de diciembre de 2016, 12 de febrero de 2016, 19 de noviembre de 2015, 8 de septiembre de 2015, 19 de noviembre de 2013, 2 de mayo de 2012, 16 de febrero y 1 de noviembre de 2011, la Comisión mediante oficios número 153/105977/2016, 153/5726/2015, 153/7644/2013, 153/5727/2015, 153/5047/2015, 153/7676/2013, 153/8359/2012, 153/30501/2011 y 153/31580/2011, autorizó los programas revolventes de certificados bursátiles fiduciarios (Programas Fiduciarios), con clave de pizarra UNFINCB16, UNFINCB16, UNFINCB16-2, UNFINCB15, UNFINCB15, UNIFCB13, UNIFCB12, UNIFCB11 y UNIFCB11-2, por un monto de hasta, \$10,000.0 mdp, \$7,000.0 mdp \$7,000.0 mdp, \$7,000.0 mdp, \$7,000.0 mdp, \$5,000.0 mdp y \$3,500.0 mdp, respectivamente. La Compañía ha llevado a cabo emisiones al amparo de dichos Programas Fiduciarios, celebrando contratos de Fideicomiso fungiendo como fideicomitente; como fiduciarios: Banco Nacional de México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria (Banamex), INVEX Banco, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario y HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria (HSBC), y como representante común, Monex Casa de Bolsa, S. A. de C. V., Monex Grupo Financiero, y como fideicomisarios en primer y segundo lugar los tenedores de los certificados bursátiles y la Compañía, respectivamente.

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

#### *Cambios en el registro contable de IFD's*

El 10 de septiembre de 2015, Unifin realizó cambios en el registro contable de sus Instrumentos Financieros Derivados, denominados *cross-currency swaps*, que cubren la exposición de riesgo cambiario del pasivo correspondiente a las Notas Internacionales, pasando de ser Derivados con fines de Negociación, a Derivados con fines de Cobertura.

#### *Asamblea Anual 2016*

Con fecha 16 de marzo de 2017, la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad aprobó el decreto de dividendos en favor de los accionistas de la Compañía, por la cantidad total de \$352.5 millones de pesos, provenientes del saldo de la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta del ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2013, el cual será pagado a más tardar el 26 de abril de 2017.

Asimismo, dicha Asamblea de Accionistas aprobó ratificar a la totalidad de los miembros del Consejo de Administración de la Compañía así como al Secretario y Pro-secretario del Consejo de Administración.

#### **Oficinas Principales**

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

### c) Factores de riesgo.

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

#### **Riesgos relacionados con el negocio de la Compañía.**

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

Durante el 2016 se presentaron ciertos factores que demoraron de manera considerable la toma de decisión de los clientes de la Compañía. Dentro de dichos factores, destacan la estacionalidad generada por un lento inicio del año, así como los periodos vacacionales. En adición, un difícil panorama económico global predominó durante gran parte del año, donde se pudieron observar fuertes devaluaciones del peso y gran volatilidad en los mercados, como consecuencia de la caída en los precios de commodities e hidrocarburos, que disminuyen la demanda del sector PyME, el mercado objetivo de la Compañía.

La desaceleración económica mundial ha tenido un impacto negativo en la economía mexicana y ha afectado negativamente a la industria de servicios financieros en México. Recientemente, la importante caída de los precios del petróleo desde finales de 2014, atribuida a un excedente de la oferta mundial causada por diversos factores, ha afectado significativamente la industria de petróleo y gas y, en general, la economía y mercado financiero global. El deterioro de dichas condiciones podría tener los siguientes efectos:

- un aumento en la regulación aplicable a la industria financiera, que podría a su vez incrementar los costos de capital de la Emisora y limitar su capacidad para aprovechar oportunidades de negocio;
- incapacidad para realizar estimaciones sobre las pérdidas inherentes a la exposición de crédito o dificultar el análisis y valuación de la Emisora en cuanto a las mismas, incluyendo los pronósticos de las condiciones económicas y la forma en que éstas podrían afectar la capacidad de los clientes de la Emisora para pagar los arrendamientos y créditos; y
- lenta recuperación de la industria financiera, lo que puede afectar el negocio de la Emisora, su condición financiera y sus resultados de operación.

Existe incertidumbre sobre el entorno económico futuro y la Emisora no puede asegurar que las condiciones económicas actuales mejorarán. No obstante que recientemente algunos segmentos de la economía mundial han experimentado una recuperación moderada, la Emisora considera que las condiciones adversas que prevalecen actualmente en ciertas regiones geográficas y sectores económicos, seguirán teniendo un impacto negativo en su negocio, condición financiera y resultados de operación. En caso de una recesión económica o de una recuperación insuficiente, los efectos negativos que dichas condiciones económicas y de mercado tienen sobre la Emisora y los demás participantes en la industria de servicios financieros podrían empeorar.

La persistencia o empeoramiento de trastornos y volatilidad de los mercados financieros globales podrían afectar a la Compañía de manera adversa, incluyendo su capacidad de obtener capital y conservar liquidez, ya sea del todo o en condiciones favorables. La falta de fuentes de financiamiento a través de los mercados de capitales o un aumento excesivo en el costo de financiamiento, puede tener el efecto de aumentar el costo de capital de la Emisora, lo que la obligaría a aumentar las tasas que cobra a sus clientes. Cualquier aumento en el costo del financiamiento podría tener

un efecto material adverso en los márgenes de operación de la Emisora. Asimismo, los resultados financieros de la Compañía están constantemente expuestos a riesgos de mercado, incluyendo riesgos derivados de las fluctuaciones en las tasas de interés y de tipo de cambio, que pueden tener un riesgo material adverso en la situación financiera o resultados de operación de la Compañía.

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

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

En particular, ciertas industrias en las que operan los clientes de la Emisora están fuertemente influenciadas por las condiciones macroeconómicas del país. Dicha contracción económica podría afectar significativamente el rendimiento de la cartera de la Emisora y, como resultado, su negocio, situación financiera y resultados de operación.

Si bien la Emisora ha adoptado políticas y procedimientos para controlar la sanidad de su cartera, dichas políticas y procedimientos pueden fallar y algunos clientes pueden enfrentar problemas de liquidez que, en determinadas circunstancias, podrían causar que dichos clientes o sus acreedores inicien procedimientos concursales o de quiebra, lo que a su vez tendría una afectación en la situación financiera de la Compañía. Como consecuencia, cualquier pago recibido o recuperado por Unifin derivado de transacciones celebradas con clientes sujetos a un procedimiento concursal, durante un plazo legal previo a una sentencia que declare la insolvencia del deudor, puede ser objetado y podría ser declarado nulo y sin efecto. Los resultados de dichos procedimientos, si son adversos a la Emisora, podrían tener un efecto negativo en su negocio, situación financiera y resultados de operación.

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

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

***La incapacidad de la Compañía de mantener un control efectivo sobre su cartera vencida o adecuadas estimaciones preventivas de riesgos crediticios para cubrir pérdidas reales, puede afectar la situación financiera de la Compañía.***

Como proveedor de servicios financieros, la Compañía se enfrenta al riesgo de incumplimiento de los créditos y arrendamientos. Ya sea como resultado del crecimiento de su cartera u otros factores fuera del control de la Compañía (como la desaceleración de la economía mundial o mexicana, otros eventos macroeconómicos y políticos que afectan a México, los acontecimientos que afectan industrias específicas o desastres naturales, entre otros), la Compañía puede no ser capaz de controlar efectivamente el nivel de su cartera vencida. Además, las estimaciones por riesgos crediticios pueden no ser suficientes para cubrir un incremento en la cartera vencida o el deterioro futuro de la calidad de la cartera total de la Compañía. Si la calidad de la cartera de arrendamientos y créditos de la Compañía se deteriora, la Compañía estaría obligada a aumentar sus reservas, lo que puede afectar significativamente su condición financiera y resultados de operación. Por otra parte, no existe un método preciso para predecir las pérdidas derivadas de créditos vencidos, y la Emisora no puede asegurar que sus procedimientos de gestión de control y de riesgo serán eficaces para predecir dichas pérdidas o que sus estimaciones sean suficientes para cubrir las pérdidas reales. La metodología de la Emisora para calcular el riesgo crediticio y el registro de las estimaciones respectivas se basa, en gran medida, en la experiencia histórica, y por lo tanto dicho método podría no ser capaz de estimar con precisión la exposición futura al riesgo, el cual podría ser significativamente mayor al riesgo estimado con base en información histórica. Si la Compañía no es capaz de controlar el nivel de cartera vencida o se deteriora la calidad de su cartera, su negocio, situación financiera y resultados de operación podrían afectarse sustancial y adversamente.

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

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

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

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

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

financiamiento externo podría tener un efecto material adverso en su negocio, situación financiera y resultados de operación.

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

Los términos de la mayoría de los contratos de crédito y emisiones de deuda de Unifin imponen, y los términos de financiamientos futuros podrían imponer restricciones sobre la operación del negocio de Unifin. Los contratos que rigen sus líneas de crédito y emisiones de deuda locales e internacionales contienen restricciones y obligaciones de hacer y no hacer, incluyendo, obligaciones a cargo de la Emisora de mantener determinadas razones financieras, incluyendo razón de cobertura de gastos por intereses, razones de endeudamiento total (excluyendo las bursatilizaciones) respecto de capital contable, capital contable respecto de activos totales, capital contable respecto de cartera total, incluyendo cuentas de orden, así como mantener niveles mínimos de cartera vencida. La capacidad de Unifin para cumplir con dichas razones financieras puede verse afectada por eventos fuera de su control. Adicionalmente, los diversos instrumentos que rigen la deuda de la Compañía, imponen a la Compañía ciertas disposiciones que limitan su capacidad, entre otros, para contratar deuda adicional; constituir gravámenes; para pagar dividendos y realizar ciertas inversiones; disminuir su capital social; establecen que la Compañía y sus subsidiarias únicamente podrán fusionarse o enajenar parcial o totalmente sus activos, si la operación respectiva cumple con ciertos requisitos; establecen requisitos mínimos para llevar a cabo bursatilizaciones de cartera; limitan la capacidad de la Compañía para celebrar operaciones con partes relacionadas; y requieren la autorización previa de ciertos acreedores para cualquier evento de cambio de control, entre otras. Estas restricciones y las razones financieras podrían limitar su capacidad para planear o reaccionar a las condiciones del mercado, o restringir de cualquier otra forma sus actividades o planes de negocio, lo cual podrían afectar adversamente su capacidad para financiar sus operaciones en el curso ordinario o de realizar inversiones estratégicas o participar en otras actividades comerciales que podrían ser de su interés.

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

***La deuda de la Compañía asciende a una cantidad significativa y podría afectar su flexibilidad operativa y financiera y podría afectar negativamente la inversión en las Acciones y el negocio, situación financiera y resultados de operación de la Compañía.***

Al 31 de diciembre de 2016, el total de la deuda financiera vigente de Unifin (incluyendo intereses devengados) asciende a la cantidad de \$29,922.5 millones. De la deuda total de la Compañía a dicho periodo, \$6,733.6 millones, o el 22.5%, consistía en deuda con vencimientos menores a un año o endeudamientos que de otra forma se vencen en el plazo de un año, lo que la Compañía clasifica como deuda a corto plazo. El saldo restante, es decir la cantidad de \$23,188.9 millones o 77.5%, consistía en deuda con vencimientos superiores a un año a partir del 31 de diciembre de 2016, lo que Unifin clasifica como deuda a largo plazo. De esta forma, la capacidad de la Compañía para continuar con el financiamiento de sus operaciones, dependerá de la cobranza de su cartera de arrendamiento, factoraje y crédito. Asimismo, el crecimiento del negocio de la Compañía también dependerá de su capacidad para refinanciar o reestructurar su deuda a corto y largo plazo y las condiciones de liquidez prevalecientes en el mercado financiero. El nivel de deuda de la Compañía podría tener importantes consecuencias, incluyendo las siguientes:

- podría aumentar la vulnerabilidad de la Compañía frente a condiciones económicas adversas, competitivas y de la industria en general;

- la Compañía podría enfrentar dificultades para cumplir con sus obligaciones derivadas de líneas de crédito existentes y otras obligaciones;
- la Compañía podría verse limitada en su capacidad para refinanciar su deuda por, entre otros factores, un aumento en el costo de refinanciamiento;
- la Emisora podría no contar con los recursos financieros suficientes para pagar su deuda a corto y largo plazo en la medida en que se vuelva exigible, o podría no ser capaz de obtener financiamiento adicional para su pago;
- la Emisora podría verse obligada a utilizar una parte adicional de su flujo de efectivo derivado de operaciones para pagar los intereses generados por la deuda actual y futura, lo que podría causar que la Emisora deje de utilizar ciertos recursos disponibles para otros propósitos;
- la Compañía podría verse en la imposibilidad de obtener financiamiento adicional en caso de que sea necesario para respaldar su crecimiento, llevar a cabo nuevos proyectos, satisfacer sus necesidades de capital de trabajo, efectuar inversiones en activos, cubrir el servicio de su deuda y cumplir con sus obligaciones corporativas de carácter general o de otro tipo;
- podría aumentar la exposición de la Compañía al riesgo derivado del incremento en las tasas de interés, en virtud de que algunos de sus créditos son a tasa variable;
- podría restringirse la capacidad de la Compañía de llevar a cabo adquisiciones estratégicas o podría generar la necesidad de llevar a cabo desinversiones no estratégicas;
- la Compañía podría verse limitada en su flexibilidad para planear o reaccionar ante cambios en su negocio y en las industrias en las que opera;
- podría imponer restricciones operativas y financieras significativas para la Emisora, como su capacidad para (1) pagar dividendos o readquirir Acciones, (2) hacer inversiones, (3) constituir gravámenes, (4) realizar operaciones con afiliadas, (5) vender activos, y (6) consolidarse o fusionarse;
- la capacidad de la Compañía para realizar operaciones de cobertura mediante la reducción del número de contrapartes disponibles con las que podría entrar en este tipo de transacciones, así como el volumen de dichas transacciones, podría verse limitada significativamente; y
- la Compañía podría quedar en desventaja frente a sus competidores.

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

***La Compañía ha constituido garantías reales sobre ciertos activos de su propiedad arrendados en el curso ordinario de su negocio, para garantizar obligaciones de sus arrendatarios al amparo de ciertas emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios y otras deudas estructuradas.***

La Compañía ha constituido garantías reales, incluyendo prendas ordinarias o prendas sin transmisión de posesión, respecto de ciertos activos de su propiedad arrendados en el curso ordinario de su negocio, con el fin de garantizar obligaciones de sus arrendatarios, de conformidad con los términos y condiciones de ciertas emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios y otras deudas estructuradas. En caso de incumplimiento por parte de los arrendatarios a sus obligaciones de pago garantizadas con los activos antes mencionados, los acreedores respectivos podrían ejecutar

judicial o extrajudicialmente dichas garantías. En caso de que dichos acreedores ejecuten una parte sustancial de los activos pignorados, la situación financiera de la Compañía podría verse afectada adversamente.

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

Como consecuencia de la Reforma Financiera, se modificaron algunas disposiciones de la Ley de Concursos Mercantiles en relación a la prelación de los acreedores pertenecientes al mismo grupo empresarial, entre otras cuestiones. De conformidad con dichas modificaciones, entre otras cosas: (i) los derechos quirografarios de las personas que controlan al deudor estarán subordinados a los derechos de otros acreedores; (ii) si los derechos de los accionistas de control del deudor representan el 25% o más del total de la deuda reconocida en el procedimiento concursal, tales acreedores necesitarían el consentimiento de por lo menos el 50% de los otros acreedores con el fin de aprobar un acuerdo de reorganización; y (iii) a los accionistas de control del deudor se les prohíbe votar a favor de la designación de un síndico que no esté registrado ante el Instituto Federal de Especialistas de Concursos Mercantiles. Como resultado, si se inicia un procedimiento concursal en contra de las afiliadas de Unifin, sus derechos como acreedor podrían verse limitados o perjudicados.

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

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

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

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

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

Unifin requiere a sus clientes la constitución de garantías reales sobre ciertos activos para garantizar el cumplimiento de los arrendamientos y otros créditos con valor superior a cinco millones de Pesos. En caso de que la Compañía no sea capaz de ejecutar judicial o extrajudicialmente dichas garantías o que el tiempo para ejecutar las mismas exceda de los plazos estimados por la Compañía, los resultados de operación de la Compañía se verán afectados adversamente. Adicionalmente, en caso de que la Compañía ejecute las garantías otorgadas en su favor, el valor de los bienes

pignorados podría verse afectado por una serie de condiciones, tales como daños, pérdidas, devaluación, y el exceso de oferta o demanda reducida de dicho activo. Unifin no puede garantizar que el valor de las garantías mencionadas se mantendrá a lo largo de la vigencia de los créditos respectivos. Tampoco puede garantizar que las suposiciones consideradas por los peritos en la determinación del valor de dichas garantías corresponden a valuaciones exactas del mercado y por lo tanto el valor de dichas garantías puede haberse determinado de forma inexacta. En consecuencia, el precio en el que Unifin sería capaz de ejecutar dichas garantías en caso de un embargo o ejecución podría ser inferior a su valor de mercado, lo cual podría tener un efecto material adverso en la condición financiera y resultados de operación de la Compañía.

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

Unifin está expuesta a riesgo cambiario en la medida que ciertas de sus obligaciones denominadas en dólares no están cubiertas por “swaps” de divisas y cada vez que mantiene una posición abierta en divisas distintas al Peso, y al riesgo de tasa de interés cuando se tiene un desajuste en la revalorización de las tasas de interés o se mantienen valores que devengan intereses con tasas de interés fijas en términos reales o nominales. El tipo de cambio y las tasas de interés en México han estado sujetos a fluctuaciones importantes en los últimos años. Debido a la volatilidad histórica del tipo de cambio del Peso y las tasas de interés en México, los riesgos asociados a ello pueden ser mayores que en otros países. Los tipos de cambio de diversas monedas y las tasas de interés de diversos países han experimentado una volatilidad considerable desde octubre de 2008 a la fecha, debido a varios factores económicos. Si bien Unifin ha seguido numerosos procedimientos de administración de riesgos, no puede garantizar que la Compañía no experimentará pérdidas con respecto a los riesgos mencionados en el futuro, las cuales podrían tener un efecto material adverso en los resultados de operación y situación financiera de la Compañía.

En años recientes, las tasas de interés en México se han mantenido en niveles bajos históricos; sin embargo, no se puede asegurar que dichas tasas de interés se mantendrán en dichos niveles en el futuro. Un aumento sostenido en las tasas de interés también aumentará los costos de financiamiento de la Compañía y puede reducir la demanda de financiamiento. El aumento de las tasas de interés obligaría a la Compañía a re-balancear su cartera de activos y sus pasivos con el objeto de minimizar el riesgo de posibles desajustes y mantener la rentabilidad de la Compañía. Adicionalmente, el aumento de los niveles de las tasas de interés puede afectar negativamente a la economía mexicana y la situación financiera y capacidad de pago de los clientes de la Compañía, lo que a su vez podría causar un deterioro en la calidad de su cartera.

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

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

El negocio de la Emisora depende en gran medida de su capacidad para recopilar oportunamente y procesar una gran cantidad de información relacionada con su base de clientes existente, incluyendo el procesamiento de operaciones cuya complejidad podría aumentar en la medida en que crezca el negocio de la Compañía. El correcto funcionamiento de los sistemas de control financiero, contabilidad y otros sistemas de recopilación y procesamiento de datos es fundamental para la operación del negocio de la Compañía y para su capacidad para competir de forma efectiva. La falla total o parcial de cualquiera de estos sistemas principales o el manejo inadecuado de los datos almacenados en los mismos podría afectar sustancial y adversamente el proceso de toma de decisiones, la gestión de riesgos y sistemas de control interno de la Compañía, así como su capacidad para responder de manera oportuna a las cambiantes condiciones del mercado. Dichas fallas podrían ser causadas por, entre otras cosas, errores de software, ataques de virus informáticos o errores de conversión debido a la actualización del sistema. Cualquier violación a la seguridad de los sistemas de información tecnológica causada por el acceso no autorizado a los mismos, por errores intencionales o pérdida o

corrupción de datos, software, hardware u otro tipo de equipo informático, podría tener un efecto material adverso en el negocio, situación financiera y resultados de operación de la Compañía. Adicionalmente, la Compañía podría experimentar dificultades en la mejora, desarrollo y expansión de sus sistemas de tecnología de la información, de forma oportuna, lo que podría impedir satisfacer las necesidades derivadas del crecimiento de su base de clientes. Los planes de recuperación de datos y sistemas en caso de desastre también pueden ser insuficiente para cubrir todas las eventualidades, y las coberturas o seguros que Unifin pueda tener pueden estar sujetas a limitaciones que las vuelvan inadecuadas o que impidan compensar a la Compañía en su totalidad por las pérdidas derivadas de una interrupción importante u otros daños a sus sistemas. Si la Compañía no puede mantener un sistema eficaz de recopilación y administración de datos, o si no puede actualizar dicho sistema, según sea necesario para cumplir con las cambiantes circunstancias de su negocio, sus operaciones, situación financiera y resultados de operación podrían verse afectados negativamente.

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

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

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

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

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

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

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

Los sistemas de gestión de riesgos, estrategias de cobertura, políticas y otros procesos de administración de riesgos de la Emisora podrían no ser eficaces para mitigar su exposición al riesgo en todos los entornos de mercado o en contra de todo tipo de riesgos, incluyendo los que no son identificados o los imprevistos. Algunos métodos de administración de riesgos se basan en el comportamiento histórico del mercado o eventos pasados. Como resultado, dichos métodos podrían ser inexactos en cuanto a la estimación de riesgos futuros, los cuales podrían ser significativamente mayores a los mostrados por patrones históricos. Otros métodos de administración del riesgo dependen de una evaluación de información relativa a los mercados, clientes u otros asuntos.

Esta información podría ser inexacta, incompleta, no actualizada o no estar debidamente evaluada. La gestión del riesgo operacional, legal o regulatorio en general, requiere, entre otras cosas, de políticas y procedimientos que registren adecuadamente y verifiquen un gran número de transacciones y eventos. Dichas políticas y procedimientos implementados por la Emisora, incluidas las relacionadas con la originación y administración de créditos, mismas que a su vez son modificadas de tiempo en tiempo para responder a los cambios en el mercado, podrían no ser eficaces en su totalidad. Cualquier falla en los procedimientos de administración de riesgo de la Compañía o cualquier estimación inadecuada de los riesgos aplicables, podría tener un efecto material adverso en su negocio, situación financiera y resultados de operación de la Compañía.

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

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

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

Los controles y procedimientos, en particular los relativos a la cobranza y gestión de efectivo, son de vital importancia para las compañías financieras. Cualquier sistema de control, por muy bien diseñado y operado, se basa en parte en ciertas suposiciones y puede garantizar, únicamente de forma razonable y no absoluta, que se cumplirán los objetivos buscados. Cualquier falla o el incumplimiento interno de los controles y procedimientos de la Emisora, o el incumplimiento de las regulaciones relativas a dichos controles y procedimientos, podría tener un efecto material adverso en el negocio, condición financiera y resultados de operación de la Compañía.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Las operaciones de la Compañía están sujetas a leyes y reglamentos en materia financiera. Cualquier incumplimiento de la Compañía a las disposiciones legales aplicables o, en su caso, la incapacidad de la Compañía para ajustar sus procesos y operaciones conforme a las modificaciones que se introduzcan a dichas disposiciones legales, podrían resultar en la imposición de sanciones o multas, o en la implementación de programas correctivos, lo cual podría resultar

en costos adicionales significativos para la Compañía, que a su vez tendrían un efecto adverso en su situación financiera y resultados de operación, así como en la interrupción de sus operaciones o en la implementación de proyectos o planes de negocios.

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

#### **Riesgos relacionados con el Accionista de Control de Unifin.**

*El accionista de control de Unifin ejerce control sobre la Emisora, lo cual podría dar lugar a conflictos de intereses.*

El accionista de control de la Compañía tiene la facultad de dirigir su gestión y determinar el resultado de prácticamente todos los asuntos que puedan ser decididos por la mayoría de los accionistas, incluyendo, entre otros: (1) la elección de la mayoría de los miembros del Consejo de Administración; y (2) la determinación del importe de los dividendos que se distribuyan por la Emisora. Como resultado, podrán existir eventos en los que los intereses del accionista de control estén en conflicto con los intereses de la Emisora.

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

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

#### **Riesgos relacionados con México.**

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

La Emisora está constituida conforme a las leyes de México, y sustancialmente todos sus activos y operaciones están ubicados en México. Consecuentemente, la Compañía está sujeta a riesgos políticos, económicos, legales y reglamentarios de México. El gobierno federal mexicano ha ejercido, y continúa ejerciendo, una influencia significativa sobre la economía mexicana. Por lo anterior, las acciones adoptadas por las autoridades gubernamentales federales de México y políticas relativas a la economía, a las empresas de propiedad estatal e instituciones financieras financiadas o controladas por el Estado, podrían tener un impacto significativo sobre las entidades del sector privado en general y sobre Unifin en particular, así como sobre las condiciones de mercado, incluyendo respecto de los precios y rendimientos de los valores cotizados a través de la Bolsa. Además, el gobierno mexicano podría implementar cambios significativos en las leyes, políticas y regulaciones públicas que podrían afectar las condiciones políticas y económicas en México, lo que a su vez podría afectar adversamente el negocio de la Emisora.

Todas las acciones legislativas o reglamentarias y los cambios necesarios en la operación del negocio de la Emisora como consecuencia de los mismos, incluyendo, sin limitación, los derivados de la Reforma Financiera y de la legislación secundaria que se emita conforme a la misma, podrían resultar en una pérdida de ingresos, limitar su capacidad para perseguir ciertas oportunidades de negocio, aumentar el nivel de reservas, afectar sus requerimientos de capitalización, afectar el valor de sus activos, obligarla a aumentar sus precios reduciendo así la demanda de sus productos, imponerle costos adicionales o afectar adversamente sus negocios. Los cambios en las regulaciones también pueden causar que la Compañía se enfrente a un aumento en el costo de cumplimiento de las mismas y limitar su capacidad para perseguir ciertas oportunidades de negocio y ofrecer ciertos productos y servicios. No obstante que la Compañía no está sujeta a

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

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

A partir de la elección de Enrique Peña Nieto como presidente de México en 2012, el Congreso de la Unión de los Estados Unidos Mexicanos se dividió políticamente, ya que su partido político, el Partido Revolucionario Institucional, no tiene mayoría representativa en el Congreso. Diferentes intereses entre el poder ejecutivo y legislativo podrían resultar en el bloqueo de decisiones relevantes y evitar la aplicación oportuna de las reformas políticas y económicas, lo que a su vez podría tener un efecto material adverso en la economía mexicana.

La Compañía no puede predecir el impacto que las condiciones políticas, económicas y sociales tendrán sobre la economía mexicana. Además, no puede asegurar que los acontecimientos políticos, económicos o sociales en México, sobre los cuales no tiene control, no tendrán un efecto adverso en su negocio, situación financiera, resultados de operaciones y proyecciones. México ha experimentado recientemente períodos de violencia y delincuencia, debido a las actividades del crimen organizado. En respuesta, el gobierno mexicano ha implementado diversas medidas de seguridad y ha reforzado sus fuerzas policiales y militares. A pesar de estos esfuerzos, la delincuencia organizada (especialmente la delincuencia relacionada con las drogas) sigue existiendo en México. Estas actividades, su posible aumento y la violencia asociada con ellas puede tener un impacto negativo en la economía mexicana o en las operaciones de la Emisora en el futuro. La situación social y política en México podría afectar negativamente a la economía mexicana, que a su vez podría tener un efecto material adverso en el negocio, situación financiera, resultados de operaciones y proyecciones de Unifin.

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

Históricamente, México ha registrado altos niveles de inflación y puede experimentar alta inflación en el futuro. De igual forma, la inflación en México ha llevado a mayores tasas de interés, la depreciación del Peso y la imposición de controles gubernamentales sustanciales sobre los tipos de cambio y precios. La tasa anual de inflación de los últimos tres años, determinada conforme a la variación en el Índice Nacional de Precios al Consumidor, según lo señalado por el INEGI, y conforme a las publicaciones del Banco de México, 4.1% en 2014, 2.1% en 2015 y 3.4% en 2016. A pesar de que la inflación ha sido un problema menor en los últimos años, Unifin no puede asegurar que México no experimentará alta inflación en el futuro, como puede ocurrir en caso de un aumento sustancial de la inflación en los Estados Unidos.

Adicionalmente, el aumento de la inflación generalmente incrementa el costo de financiamiento de Unifin, el cual podría no ser capaz de trasladar en su totalidad a sus clientes a través de mayores tasas de interés sin afectar negativamente el volumen de sus créditos. La situación financiera y rentabilidad de la Compañía podrían verse afectadas negativamente por el nivel de y las fluctuaciones en la tasa de interés, las cuales afectarían su capacidad de generar ganancias por el diferencial entre el interés recibido de sus créditos o las rentas que cobra en sus contratos de arrendamiento y su costo de financiamiento. Todos los créditos de la Compañía establecen tasas de interés fijas, que pueden no reflejar el rendimiento real que Unifin recibe en un entorno inflacionario y podrían, en consecuencia, no compensar en su totalidad el riesgo crediticio de su cartera. Si la tasa de inflación aumenta o se vuelve incierta e imprevisible, el negocio, situación financiera y resultados de operación de la Compañía podrían verse afectados de manera adversa.

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

El peso ha sido objeto de devaluaciones significativas frente al dólar y puede estar sujeto a fluctuaciones significativas en el futuro. Recientemente, en el 2016, el valor del peso frente al dólar se depreció en 20.5%. Debido a que prácticamente todos los ingresos de la Emisora son, y se espera que continúen siendo, en Pesos, en caso de que el valor del Peso disminuya frente al Dólar, como ha sucedido recientemente, el costo de financiamiento relacionado con deuda denominada en dólares existente o futura de la Emisora, aumentaría en la medida en que dichas obligaciones no estén cubiertas de otra forma mediante instrumentos financieros derivados. Una depreciación severa del peso también puede dar lugar a la interrupción de los mercados internacionales de divisas. Esto puede limitar la capacidad de la Emisora para transferir o convertir pesos a dólares y otras monedas, con el propósito de realizar oportunamente los pagos de intereses y principal de los valores de deuda denominados en moneda extranjera emitidos por la Compañía, y de cualquier otra deuda en moneda extranjera, en la medida en que dichas obligaciones no sean objeto de cobertura mediante instrumentos financieros derivados.

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

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

La economía mexicana puede verse afectada, en mayor o menor medida, por las condiciones económicas y de mercado en otros países. Aunque las condiciones económicas en otros países pueden diferir significativamente de las condiciones económicas en México, las reacciones de los inversionistas ante acontecimientos ocurridos en otros países pueden tener un efecto adverso sobre el valor de mercado de valores de emisoras mexicanas. En los últimos años, por ejemplo, los precios de los valores de deuda y capital mexicanos disminuyeron sustancialmente como resultado de la desaceleración prolongada de los mercados de valores de los Estados Unidos. Recientemente, los problemas de crédito en los Estados Unidos relacionados principalmente con la venta de hipotecas de alto riesgo han dado lugar a importantes fluctuaciones en los mercados financieros.

Además, en los últimos años las condiciones económicas en México se han correlacionado altamente con las condiciones económicas en los Estados Unidos como resultado del Tratado de Libre Comercio de América del Norte, y el aumento de la actividad económica entre los dos países. Por lo tanto, las condiciones económicas adversas en los Estados Unidos, la terminación o renegociación de dicho Tratado u otros acontecimientos relacionados podrían tener un efecto adverso significativo sobre la economía mexicana. La Emisora no puede asegurar que los acontecimientos en otros países con mercados emergentes, en los Estados Unidos o en otros lugares no afectarán adversamente su negocio, situación financiera y resultados de operación.

***Las reformas a las leyes fiscales mexicanas pueden afectar negativamente a la Emisora.***

El 11 de diciembre de 2013, se publicó en el DOF diversas reformas a la legislación fiscal, las cuales entraron en vigor el 1º de enero de 2014 (la “Reforma Fiscal”). Conforme a la Reforma Fiscal, la tasa del impuesto sobre la renta aplicable a personas morales se mantuvo en 30% y se aprobaron diversas reformas consistentes, principalmente en: (i) reformas a las deducciones permitidas para efectos del impuesto sobre la renta, incluyendo, deducciones anteriormente permitidas respecto de pagos entre partes relacionadas del extranjero y limitando las deducciones respecto de salarios y otras prestaciones laborales; (ii) modificaciones al régimen de personas físicas con el fin de aumentar la base gravable,

restringiendo las deducciones y aumentando la tasa del impuesto sobre la renta aplicable; (iii) imposición de un impuesto definitivo del 10% respecto del pago de dividendos por parte de sociedades en favor de personas físicas o residentes en el extranjero; (iv) estandarización del impuesto al valor agregado en todas las regiones de la República Mexicana; (v) implementación de facturas electrónicas y nuevas declaraciones fiscales ante las autoridades fiscales correspondientes; e (vi) imposición de un impuesto del 10% a cargo de personas físicas respecto de ganancias de capital derivadas de valores listados en la Bolsa.

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

***La información financiera de la Compañía podría no ajustarse a los criterios contables de otras emisoras de Valores.***

La información contenida en los estados financieros de la Compañía se prepara con base en los criterios contables de CNBV, las cuales difieren de las normas internacionales de información financiera típicamente aplicables a emisoras de valores, lo cual podría dificultar la revisión de dicha información por parte de terceros, incluyendo las autoridades competentes. Lo anterior pudiera afectar el desempeño y la rentabilidad de los valores de la Compañía, incluyendo las Acciones.

***Como resultado de la Reforma Financiera, las autoridades gubernamentales en materia financiera cuentan con amplias facultades respecto de ciertas áreas de operación de las entidades financieras, incluyendo en el ámbito de demandas colectivas.***

Como parte de la Reforma Financiera, el Congreso de la Unión aprobó cambios a la Ley de Protección y Defensa al Usuario de Servicios Financieros, que otorgan a la CONDUSEF facultades amplias para supervisar a las instituciones financieras. De conformidad con dichas reformas a la ley mencionada, la CONDUSEF, entre otros: (i) tiene el derecho de iniciar acciones colectivas en contra de instituciones financieras mexicanas en relación con acciones que afecten a grupos de usuarios de los servicios financieros; (ii) mantendrá un nuevo Buró de Entidades Financieras, en el que se compilará toda la información que se considere materialmente relevante para los usuarios de los servicios financieros; (iii) estará facultada para ordenar modificaciones a cualesquiera de los formatos estándar y demás documentos comerciales (por ejemplo, contratos de crédito y préstamos) utilizados por las instituciones financieras, en caso de que considere que dichos contratos contienen disposiciones abusivas; (iv) puede emitir resoluciones dentro de procedimientos de arbitraje, en beneficio de los usuarios, que vinculen procesalmente los activos de las instituciones financieras con anterioridad a la finalización del procedimiento de arbitraje; y (v) cuenta con mayores facultades para imponer sanciones a las instituciones financieras que incumplan con una orden emitida por la propia CONDUSEF. Estas nuevas leyes pueden causar que los usuarios y otros participantes del mercado inicien acciones colectivas en contra de la Emisora, lo que aumenta su exposición a escenarios de responsabilidad. Debido a su falta de experiencia y la falta de precedentes judiciales en relación con estas leyes, Unifin no puede predecir el resultado definitivo de las acciones iniciadas bajo dichas leyes, incluyendo el alcance de cualquier responsabilidad que pueda enfrentar.

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

En Junio de 2014, la Suprema Corte de Justicia de la Nación emitió una jurisprudencia, conforme a la cual se permite a los jueces mexicanos reducir, a su entera discreción, cualesquiera tasas de interés consideradas excesivas y abusivas, incluso aunque no lo solicite expresamente alguna de las partes involucradas en el procedimiento correspondiente, tomando como fundamento para ello la prohibición de la usura contenida en el artículo 21, párrafo 3º, de la Convención Americana sobre Derechos Humanos

La resolución de la Suprema Corte de Justicia de la Nación establece ciertos elementos que deben ser analizados por el juez caso por caso (por ejemplo, las tasas de interés que cobran los bancos en operaciones similares, entre otras cosas). Sin embargo, el fallo no establece limitaciones claras a la autoridad de un juez para reducir las tasas de interés. Unifin

no puede asegurar que no enfrentará procedimientos legales en el futuro en los que un juez pueda ejercer tal autoridad para reducir las tasas de interés que cobra a sus clientes en sus líneas de negocio de factorajes y crédito. Cualquier ejercicio de la autoridad podría afectar adversamente su negocio, situación financiera y resultados de operación.

### **Riesgos relacionados con las Acciones**

#### ***El precio de mercado de las Acciones de la Compañía podría ser volátil.***

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

- la percepción de los inversionistas sobre las perspectivas de la Compañía y las perspectivas de las líneas de negocio en las que opera, incluyendo el arrendamiento, factoraje y otras actividades de crédito;
- diferencias entre los resultados financieros y operativos reales de la Compañía y los esperados por los inversionistas;
- acciones adoptadas por el principal accionista de la Compañía relacionadas con la venta de sus Acciones o la percepción de que se pueden producir este tipo de transacciones;
- decisiones del accionista principal de la Compañía en relación con las operaciones y negocio de la misma;
- el desempeño operativo de empresas similares a la Compañía en México y en el extranjero;
- un aumento en la competencia;
- los actos realizados por los accionistas principales de la Compañía con respecto a la venta de sus Acciones, o las percepciones en el sentido de que éstos planean vender dichas acciones;
- las percepciones acerca de la manera en que los administradores de la Compañía prestan sus servicios y desempeñan sus funciones;
- comunicados por parte de la Compañía o sus competidores sobre importantes adquisiciones, desinversiones, alianzas estratégicas, asociaciones o compromisos de capital;
- modificaciones en el régimen regulatorio aplicable a la Compañía o interpretación del mismo, en particular por lo que se refiere a requerimientos de capital o reservas;
- condiciones económicas generales en México;
- condiciones políticas y de mercado en México, Estados Unidos y otros países;
- fluctuaciones en el tipo de cambio del peso frente al Dólar, en particular las depreciaciones del peso;
- la contratación o salida de directivos relevantes de la Compañía;

- adquisiciones realizadas por la Compañía y su capacidad de absorberla;
- los resultados históricos de operación de la Compañía, así como los resultados trimestrales y anuales proyectados;
- fluctuaciones en las ganancias de la Compañía, incluyendo sus resultados operativos trimestrales; y
- fluctuaciones en los mercados de capitales en general.

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

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

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

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

***La emisión de Acciones en el futuro podría tener un efecto dilutivo en los accionistas de la Compañía.***

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

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

El decreto y pago de dividendos y su importe por parte de la Compañía en favor de sus accionistas está sujeto a la recomendación del Consejo de Administración y a la aprobación de la asamblea general de accionistas. En tanto el accionista principal de la Compañía continúe siendo el propietario de la mayoría de las Acciones, tendrá la facultad de designar a la mayoría de los miembros del Consejo de Administración y de determinar el decreto de dividendos y el importe de los mismos. Además, el pago de dividendos está sujeto a la existencia de utilidades, a la absorción de

pérdidas de ejercicios anteriores y a que los estados financieros del ejercicio que correspondan hayan sido aprobados. No obstante que la Compañía ha decretado y pagado dividendos en el pasado, no puede garantizar que será capaz de pagar dividendos, ni puede garantizar que sus accionistas aprueben una política de dividendos a propuesta de su Consejo de Administración, que su Consejo de Administración presentará dicha propuesta o los términos de la misma.

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

La LMV y los estatutos sociales de la Compañía establecen ciertos requisitos, opciones y restricciones en relación con la adquisición y transmisión de las Acciones. Conforme a los estatutos de la Compañía y sujeto a ciertas excepciones, se requiere autorización del Consejo de Administración de la Compañía para que cualquier persona o grupo de personas vinculadas adquiera, en una o varias operaciones, una tenencia accionaria igual o mayor al 10% del capital social o múltiplos de dicho porcentaje o celebre convenios por los que acuerden votar conjuntamente acciones en ese porcentaje, y la Compañía no permitirá el ejercicio de los derechos corporativos de las Acciones cuya adquisición, requiriéndolo, no haya sido autorizada por el Consejo de Administración. Para mayor información respecto a las restricciones aplicables a la adquisición y transmisión de las Acciones. Estas restricciones podrán desinhibir una oferta pública de compra o afectar el precio de la acción de la Compañía como consecuencia de las limitaciones a un cambio de control.

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

La Compañía está sujeta de diversos requisitos, entre ellos, los de reportes periódicos y el mantenimiento de ciertos requisitos mínimos de bursatilidad a fin de mantener dicho listado en el mercado bursátil. En caso de que la Compañía deje de incumplir sus obligaciones como empresa pública o los requisitos mínimos para continuar listada en la BMV, la Compañía podría ser objeto de la cancelación del listado de sus Acciones de dicha BMV así como de cancelación de las mismas en el RNV o bien estar sujeta a multas, sanciones y/u otras acciones administrativas o regulatorias.

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

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

***La información corporativa que la Compañía divulgue en México puede ser diferente que la de los emisores de otros países, incluyendo Estados Unidos.***

Los emisores de valores en México están obligados a revelar al público información distinta, y en formatos distintos a, los requisitos de revelación de aquellos países con mercados de capitales más desarrollados, incluyendo Estados Unidos. En particular, para efectos regulatorios, los estados financieros consolidados de la Compañía son preparados y

continuarán siendo preparados y presentados a nuestros accionistas de conformidad con los Criterios Contables de la CNBV, que son distintos de US GAAP, las IFRS y otros principios contables adoptados en otros países.

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

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

#### **d) Otros Valores.**

##### **General**

Al 31 de diciembre de 2016, la compañía tenía valores inscritos en el RNV consistentes en Certificados Bursátiles Fiduciarios por \$10,000.0 millones de pesos, a valor nominal

Sin considerar las acciones emitidas como resultado de la Oferta Pública Inicial del 27 de mayo de 2015, al 31 de diciembre de 2015, la Compañía tenía valores inscritos en el RNV consistentes en Certificados Bursátiles Fiduciarios por \$5,000.0 millones de pesos, a valor nominal.

Al 31 de diciembre de 2014, la Compañía tenía valores inscritos en el RNV consistentes en Certificados Bursátiles Fiduciarios por \$2,800.0 millones de pesos, a valor nominal.

##### **Programa de Certificados Bursátiles**

El 1 de octubre de 2009, mediante oficio número 153/79035/2009, la CNBV autorizó un programa de certificados bursátiles quirografarios de largo plazo (el “Programa de Certificados Bursátiles”), bajo la modalidad de programa de colocación con carácter revolvente, por un monto total de hasta \$1,000 millones de pesos, o su equivalente en UDIs, así como la autorización para su oferta pública.

Posteriormente, mediante oficio número 153/30611/2011 de fecha 29 de marzo de 2011, la CNBV autorizó la ampliación del monto del Programa a un monto total autorizado de \$2,000 millones de pesos o su equivalente en UDIs. Durante la vigencia del Programa, pueden realizarse tantas emisiones según lo determine la Compañía, siempre y cuando el saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles en circulación no exceda el monto total autorizado del Programa.

El 16 de abril y 1 de marzo de 2013, 6 de noviembre de 2012 y 29 de marzo de 2011, la CNBV mediante oficios números 153/6632/2013, 153/6472/2013, 153/9207/2012 y 153/3061/2011, autorizó las emisiones de Certificados Bursátiles con claves de pizarra UNIFIN 13-2, UNIFIN 13, UNIFIN 12 y UNIFIN 11, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2016, la Compañía no cuenta con emisiones vigentes de Certificados Bursátiles de Largo Plazo al amparo del Programa de Certificados Bursátiles.

### Programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios (Estructura bursátil)

El 19 de noviembre de 2015, 8 de septiembre de 2015, 19 de noviembre de 2013, 2 de mayo de 2012, 16 de febrero y 1 de noviembre de 2011, la Comisión mediante oficios número 153/5726/2015, 153/7644/2013, 153/7676/2013, 153/8359/2012, 153/30501/2011 y 153/31580/2011, autorizó los programas revolventes de certificados bursátiles fiduciarios (Programas Fiduciarios), con clave de pizarra UNFINCB 15, UNFINCB 15, UNIFCB13, UNIFCB12, UNIFCB11 y UNIFCB11-2, por un monto de hasta \$7,000 millones, \$7,000 millones, \$7,000 millones, \$5,000 millones y \$3,500 millones, respectivamente.

El, 2 de diciembre de 2016, 12 de febrero de 2016, 19 de noviembre de 2015, 8 de septiembre de 2015, 19 de noviembre de 2013, 2 de mayo de 2012, 16 de febrero y 1 de noviembre de 2011, la Comisión mediante oficios número 153/105977/2016, 153/5726/2015, 153/7644/2013, 153/5727/2015, 153/5047/2015, 153/7676/2013, 153/8359/2012, 153/30501/2011 y 153/31580/2011, autorizó los programas revolventes de certificados bursátiles fiduciarios (Programas Fiduciarios), con clave de pizarra UNFINCB16, UNFINCB16, UNFINCB16-2, UNFINCB15, UNFINCB15, UNIFCB13, UNIFCB12, UNIFCB11 y UNIFCB11-2, por un monto de hasta, \$10,000.0 mdp, \$7,000.0 mdp, \$7,000.0 mdp, \$7,000.0 mdp, \$7,000.0 mdp, \$5,000.0 mdp y \$3,500.0 mdp, respectivamente. La Compañía ha llevado a cabo emisiones al amparo de dichos Programas Fiduciarios, celebrando contratos de Fideicomiso fungiendo como fideicomitente; como fiduciarios: Banco Nacional de México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria (Banamex), INVEX Banco, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario y HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria (HSBC), y como representante común, Monex Casa de Bolsa, S. A. de C. V., Monex Grupo Financiero, y como fideicomisarios en primer y segundo lugar los tenedores de los certificados bursátiles y la Compañía, respectivamente.

Las emisiones vigentes de los Programas Fiduciarios al 31 de diciembre de 2016, se detallan a continuación (miles de pesos):

Clave de Pizarra	Fideicomiso Emisor	No. de Títulos	Vencimiento	Tasa (%)	Importe total de la emisión	Calificación S&P y HR Ratings	Fiduciario
UNIFINCB13	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
UNFINCB15	F/2539	20,000,000	Sep 2020	TIIE+1.60	\$2,000,000	mxAAA S&P/HRAAA	Invex
UNFINCB16	F/2720	25,000,000	Feb 2021	TIIE+1.60	\$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	\$1,250,000	mxAAA S&P/HRAAA	Banamex
Total					\$10,000,000		

### Notas Internacionales

El 22 de julio de 2014, la Compañía llevó a cabo la emisión de las Notas Internacionales 2019, por un monto de US\$400 millones. Con efectos al 5 de febrero de 2015, las Notas Internacionales quedaron listadas en la Bolsa de Valores de Luxemburgo (*Luxemburg Stock Exchange*).

En enero de 2015, mediante operaciones en el mercado abierto, compró Notas Internacionales 2019 por la cantidad de US\$33.4 millones de dólares.

Con fecha 14 de septiembre de 2016, la Compañía recompró el equivalente al 86.2% de las Notas Internacionales 2019, a un valor de U.S.\$315.9 millones,

### *Emisión de nuevas notas internacionales 2023*

El 27 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, por un monto total de US\$400.0 millones (las “Notas Internacionales 2023”). Las Notas Internacionales 2023 vencen en el año 2023 y devengan intereses a una tasa anual del 7.250% anual.

### **Obligaciones de Entrega de Información**

Durante los últimos tres ejercicios y a la fecha del presente Informe, la Compañía ha cumplido en forma oportuna y completa con su obligación de proporcionar a la CNBV, a la Bolsa y al público inversionista la información financiera, económica, contable, jurídica y administrativa a que se refieren los artículos 33, 34, 35, 50 y demás aplicables de la Circular Única de Emisoras, con la periodicidad establecida en las disposiciones citadas, incluyendo, enunciativa mas no limitativamente, reportes sobre eventos relevantes, información financiera anual y trimestral, reporte anual, así como información jurídica anual y relativa a Asambleas de Accionistas, ejercicios de derechos o reestructuraciones societarias. En el caso de la información financiera consolidada que se reporta trimestralmente, la misma se presenta de manera acumulada y se acompaña de la información correspondiente al mismo periodo del año anterior.

Asimismo, la Compañía ha entregado en forma completa y oportuna los reportes que la legislación extranjera requiere a la Compañía en relación con la emisión de las Notas Internacionales. Esta información comprende la misma información anual y trimestral que se debe presentar ante la CNBV y a la BMV en idioma inglés y se entrega dentro de los 120 días siguientes al final del año fiscal y dentro de los 60 días siguientes a final de cada trimestre fiscal

#### **e) Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el Registro**

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

#### **f) Destino de los fondos**

Los recursos obtenidos por cada una de las emisiones de Certificados Bursátiles se han aplicado para los fines señalados en el respectivo suplemento, entre los cuales: (i) el prepago de pasivos a cargo de la Compañía; (ii) originación de nueva cartera por parte de la Compañía; y (iii) fines corporativos de carácter general.

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

#### **g) Documentos de carácter público**

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

Adicionalmente, puede consultar la página de la Compañía en Internet: [www.unifin.com.mx](http://www.unifin.com.mx)

Así mismo y a solicitud del inversionista se otorgarán copias de dichos documentos, refiriéndose al Lic. Sergio José Camacho Carmona en las oficinas del Emisor ubicadas en Presidente Masaryk No. 111-5 Col. Polanco V Sección, Delegación Miguel Hidalgo, México, D.F., C.P. 11560 con número telefónico 5249-5800 al 34 y/o al correo electrónico [gmieryteran@unifin.com.mx](mailto:gmieryteran@unifin.com.mx)

## 2) La Emisora.

### a) Historia y Desarrollo de la Compañía.

La Compañía es una sociedad anónima bursátil de capital variable, sociedad financiera de objeto múltiple, entidad no regulada, constituida y regulada conforme a las leyes de México. Unifin se constituyó en 1993 bajo la denominación Arrendadora Axis, S.A. de C.V. En 1996, cambió su denominación a Arrendadora Unifin, S.A. de C.V. Mediante acuerdo de la Asamblea de Accionistas celebrada el 27 de septiembre de 2006, se llevó a cabo una reforma de estatutos para transformar la Compañía a una Sofom ENR. En el año de 2009, nuevamente modificó su denominación a la de “Unifin Financiera”, S.A. de C.V., SOFOM, ENR. Posteriormente, mediante resoluciones unánimes adoptadas por los accionistas de la Emisora de fecha 1 de octubre de 2009, la Compañía se transformó en una *sociedad anónima promotora de inversión*, regulada por las disposiciones aplicables de la LMV, la LGSM y la LGOAAC, adoptando la denominación de “Unifin Financiera”, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, ENR. Finalmente, de conformidad con los acuerdos adoptados por la Asamblea de Accionistas, de fecha 26 de febrero de 2015, la Asamblea de Accionistas de fecha 13 de abril de 2015 y las resoluciones unánimes adoptadas por la totalidad de los accionistas fuera de Asamblea el 7 de mayo de 2015, la Compañía adoptó la modalidad de sociedad anónima bursátil, sociedad financiera de objeto múltiple, entidad no regulada, reformó en su totalidad sus estatutos sociales y modificó su denominación social a la actual de “Unifin Financiera”, S.A.B. de C.V., SOFOM, E.N.R. La Compañía tiene una duración indefinida.

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

El 3 de octubre de 2008, se constituyó Fundación Unifin, A.C. A través de esta asociación, la Compañía realiza donaciones en favor de diversas organizaciones no lucrativas en México a fin de apoyar la educación, la salud, a personas con discapacidades físicas y de aprendizaje, así como diversas organizaciones que tienen como objetivo impulsar el desarrollo de la sociedad mexicana.

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

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

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

La Compañía es una sociedad financiera de objeto múltiple, entidad no regulada o Sofom ENR, de acuerdo con el Artículo 87-B de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito. Actualmente la Compañía está en proceso de convertirse en una Sofom regulada en apego a las modificaciones de la LGOAAC publicadas como parte de la reforma financiera.

En Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 13 de abril de 2015, se aprobó la fusión de la Compañía con Unifin Capital. La Compañía en calidad de entidad fusionante; y de conformidad con la Ley General de Sociedades

Mercantiles y los términos y condiciones establecidos en el acuerdo de fusión entre **las partes, la Compañía asume** todos los derechos y obligaciones de Unifin Capital a partir de esa fecha. Esta fusión se llevó a cabo con base en información financiera no auditada al 31 de marzo de 2015 de la Compañía y Unifin capital.

Las acciones ordinarias y su valor nominal del capital social de la Compañía no sufrieron ningún cambio después de la fusión.

El 27 de mayo de 2015, la Compañía llevó a cabo una oferta pública inicial primaria y secundaria de acciones a través de la BMV y una oferta privada primaria y secundaria de conformidad con la regla 144 A y la Regulación de la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos y la normatividad aplicable de los países en que dicha oferta fue realizada por un monto total de \$3,606.4 millones de pesos, integrada en un 50% la porción primaria de la oferta y 50% por la porción secundaria de la oferta, incluyendo las opciones de sobreasignación, las cuales representaron 15% de la oferta total. 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 la de Unifin Financiera, S.A.B. de C.V., SOFOM, ENR.

La Compañía no ha realizado inversiones relevantes en otras sociedades durante los últimos tres años, ni ha realizado ofertas para tomar el control de otras compañías en dicho periodo.

Las oficinas principales de la Compañía están ubicadas en Presidente Masaryk 111-5, Polanco V Sección, Delegación Miguel Hidalgo, C.P. 11560 México, Ciudad de México, y su teléfono es +52 (55) 5249 5800. La dirección de la página de internet de la Compañía es [www.unifin.com.mx](http://www.unifin.com.mx). La información contenida en dicha página de internet no se considera incluida por referencia en este Informe.

## **b) Descripción del Negocio.**

### **i) Actividad principal.**

Unifin es una sociedad financiera de objeto múltiple, entidad no regulada, que opera en el sector de arrendamiento puro en México. Las principales líneas de negocio de la Compañía son: arrendamiento puro, factoraje y crédito automotriz y otros créditos. A través de su principal línea de negocio, el arrendamiento puro u operativo, Unifin otorga arrendamientos para todo tipo de maquinaria y equipo, vehículos de transporte (incluyendo automóviles, camiones, helicópteros, aviones y embarcaciones) y otros activos de diversas industrias. La Compañía, a través de su negocio de factoraje, proporciona a sus clientes soluciones financieras y de liquidez, adquiriendo o descontando cuentas por cobrar de sus clientes o, en su caso, de los proveedores de sus clientes. La línea de crédito automotriz de la Compañía está dedicada principalmente al otorgamiento de créditos para la adquisición de vehículos nuevos o usados. El negocio de otros créditos se enfoca al financiamiento de capital de trabajo y adquisición de otros bienes de capital.

Unifin se especializa en el sector de la mediana empresa, el cual está desatendido por el sector bancario, a pesar de representar la mayor parte de la actividad económica mexicana y con crecimiento y potencial de expansión atractivo.

El monto por operación de arrendamiento de la Compañía oscila entre \$500,000 y \$150 millones de pesos, con un promedio de \$8.3 millones, con vencimientos entre 12 y 48 meses, y con un promedio ponderado de 35 meses. El rango de la tasa de interés fija para dichas operaciones es entre 18% y 25%. Las operaciones de factoraje son realizadas por montos entre \$500,000.00 y \$150 millones de pesos, con vencimientos entre ocho y 180 días, con un promedio de 120 días y con tasas de interés entre TIIE más 14.50 y TIIE más 21.00. Los créditos automotrices otorgados por la Compañía van de \$50,000.00 pesos hasta el 80% del valor del vehículo financiado, con vencimientos entre 12 y 60 meses, y una tasa de interés fija entre 14% y 18%.

Al 31 de diciembre de 2016, el portafolio de arrendamiento puro, factoraje y crédito automotriz y otros créditos de Unifin, representó 73.02%, 9.56% y 17.42%, respectivamente, de la cartera total de la Compañía (incluyendo cuentas de orden, las cuales comprenden pagos de rentas por devengar).

La Compañía ha experimentado un crecimiento significativo, combinado con altos niveles de rentabilidad y bajas tasas de cartera vencida. Durante el periodo de 2014 a 2016, la cartera de crédito de la Compañía creció a una tasa de crecimiento anual compuesta (incluyendo cuentas de orden) de 62.0%, con un ROE promedio de 30.4% durante dicho periodo y de 24.8% para el periodo 2016. La cartera vencida al final del 2016 fue de únicamente 0.6%. La Compañía considera que dicho crecimiento se atribuye a diversos factores, incluyendo su cobertura geográfica y amplia red de distribución integrada por sus oficinas principales en la Ciudad de México y doce oficinas regionales, su conocimiento del mercado y operativo (*know-how*), su enfoque al desarrollo e innovación de productos para satisfacer las necesidades de capital de sus clientes, la lealtad generada por el servicio personalizado al cliente y su efectivo proceso de originación, cobranza y administración de riesgos.

Al 31 de diciembre de 2014, 2015 y 2016, los activos totales de la Compañía ascendían a \$15,348.1 millones (US\$740.3 millones), \$25,029.7 millones (US\$1,207.3 millones) y \$41,610.3 millones (US\$2,007.1 millones), respectivamente. En los ejercicios concluidos el 31 de diciembre de 2014, 2015 y 2016, la Compañía tuvo una utilidad neta de \$482.4 millones (US\$2.3 millones), \$1,093.5 millones (US\$52.7 millones) y \$1,210.3 millones (US\$58.4 millones), respectivamente. Asimismo, en los ejercicios concluidos el 31 de diciembre de 2014, 2015 y 2016, la Compañía tuvo una utilidad de operación de \$704.8 millones (US\$234.0 millones), \$1,423.7 millones (US\$68.7 millones) y \$1,462.1 millones (US\$70.53 millones), respectivamente. Al 31 de diciembre de 2016, la cartera total de créditos de Unifin (incluyendo cuentas de orden) fue de \$30,142.0 millones (US\$1,453.9 millones) y, a dicha fecha, la Compañía registró un capital contable de \$5,500.6 millones (US\$265.3 millones).

### **Entorno Competitivo Favorable**

Unifin considera estar bien posicionada para tomar ventaja de las oportunidades que se presenten en el mercado financiero mexicano. La Compañía considera que la perspectiva de crecimiento de la economía mexicana representa una oportunidad atractiva para incrementar su negocio y mantener su destacado desempeño histórico. Asimismo, la solidez del sistema financiero mexicano y la agenda en materia de proyectos de infraestructura prospectada por la administración pública para los próximos años, coadyuvan a las expectativas de crecimiento de los negocios de arrendamiento, factoraje, crédito automotriz y otros créditos de la Compañía.

#### *Fuerte entorno macroeconómico*

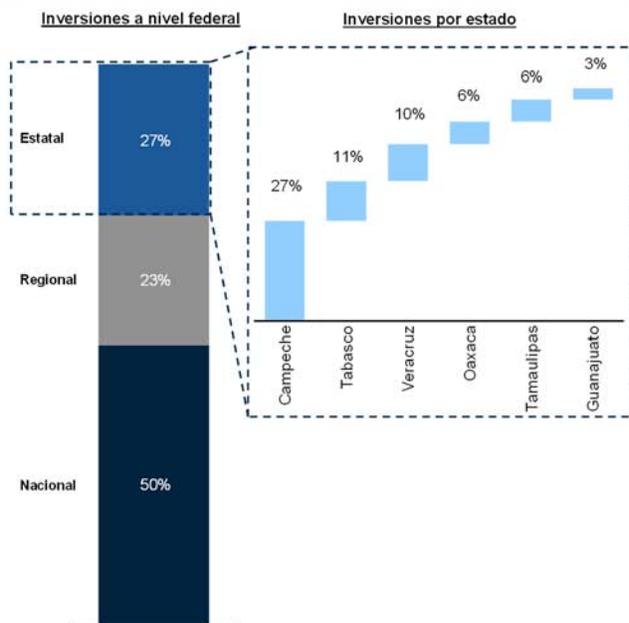
Se espera que México, como la segunda economía más grande de América Latina (en términos de PIB y de población), crezca 1.5% en el 2017 y 2.1% en 2018, de conformidad con el consenso de diversos analistas publicado por Bloomberg, lo que resulta favorable respecto del crecimiento estimado para otros países de la región y países en desarrollo. Esta perspectiva de crecimiento está sujeta, entre otros, a que la administración pública mantenga políticas prudentes en materia monetaria, fiscal y de deuda pública. Asimismo, conforme al consenso de analistas antes mencionado, se esperan tasas de inflación de 5.2% y 3.8% (fuente: Bloomberg al 31 de marzo de 2017) para el 2017 y 2018, respectivamente.

#### *Ambicioso plan de infraestructura*

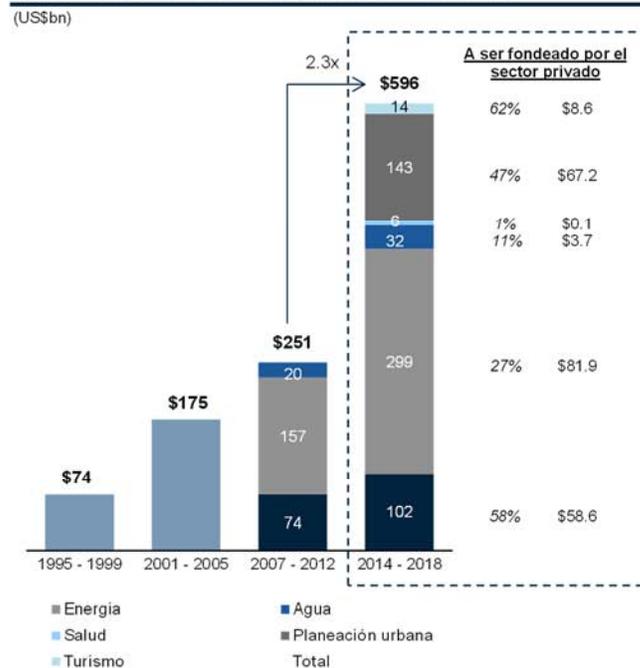
El Programa Nacional de Infraestructura 2014-2018 tiene como objetivo incrementar sustancialmente la inversión público-privado en proyectos de infraestructura. El programa contempla más de 743 proyectos, con un monto total de inversión de \$7,750.5 billones de pesos, de los cuales, 656 proyectos con una inversión estimada de \$5,817.0 billones de pesos, serán destinados a los sectores de comunicaciones y transportes, energía, gas y petróleo, industria hidroeléctrica y turismo, y aproximadamente el 70% de los fondos del programa serán destinados al sector de energía. El 37% del fondeo del programa vendrá del sector privado, mientras que el 63% restante será de fuentes públicas. Adicionalmente, se espera que el programa genere 380,000 empleos por año y sume aproximadamente 2.0% de

crecimiento al Producto Interno Bruto de México. La Compañía considera que dicho aumento en la inversión público-privada, no sólo soportará el crecimiento del país, sino que también representará una oportunidad para Unifin de proporcionar servicios financieros a los contratistas y subcontratistas que participen en los proyectos de infraestructura mencionados. Unifin espera atacar el 0.5% del programa durante los próximos 5 años. A continuación se muestra la composición histórica por sector económico del Programa Nacional de Infraestructura, así como su distribución geográfica para los próximos años:

### Distribución geográfica 2014–2018



### Composición histórica por sector económico



Fuente: 2014 – 18 Programa Nacional de Infraestructura con información de SHCP, PwC, CMIC.  
 Nota: Datos calculados usando un tipo de cambio peso/dólar de \$13.25 al 6 de Agosto de 2014 por Banxico.

### Baja penetración del crédito a nivel nacional

Por otra parte, el potencial de crecimiento de la industria financiera en México está soportado por la baja penetración del crédito, en comparación con otros países de la región. Al 31 de diciembre de 2016, el crédito otorgado a empresas e individuos del sector privado representó 13.3% del PIB de México, en comparación con 56.8% en Chile, 26.4% en Brasil y 30.7% en Colombia.

### Sector PyME en desarrollo

Las pequeñas y medianas empresas (PyMEs) se encuentran sustancialmente sub-atendidas en cuanto a acceso a servicios financieros, en comparación con el tamaño que representan respecto de la economía mexicana. Conforme a la última información disponible publicada por la Secretaría de Economía, al 31 de diciembre de 2014, las PyMEs representaban 99.8% del total de las empresas mexicanas y generaron el 52% del PIB, ambas cifras que han aumentado desde el 2008 (95% y 40%, respectivamente). Asimismo, no obstante que las PyMEs emplearon a aproximadamente el 72% de la fuerza laboral mexicana, únicamente recibieron 25% del crédito nacional.

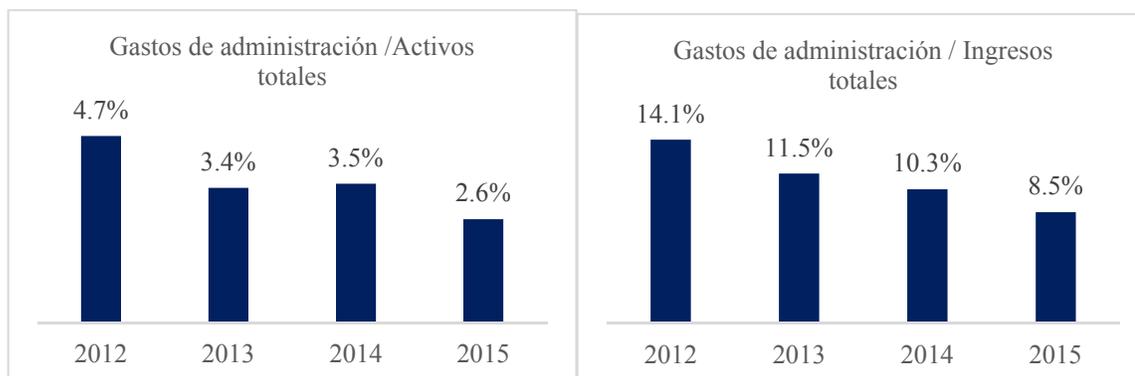
La concentración de este tipo de empresas en ciertos estados de la República Mexicana también representa una oportunidad atractiva para la Compañía de prestar servicios direccionados a dichos clientes. Conforme a información

publicada por el INEGI, cinco estados de México concentran el 38.9% de las PyMES del país, siendo el más relevante el Estado de México, con 12.2%, después la Ciudad de México con 9.1%, Jalisco con 7.0%, Veracruz con 6.1% y Puebla con 5.8%. La oficina principal de Unifin que se ubica en la Ciudad de México y que presta servicios a dicha entidad y su zona metropolitana, así como sus oficinas regionales en Jalisco, Veracruz y Puebla, le permiten tener acceso al 34.1% de las PyMES del país.

### **Ventajas Competitivas**

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

- *Empresa Líder en la Industria de Arrendamiento Operativo en México.* Desde el inicio de sus operaciones en 1993, la Compañía ha experimentado un crecimiento significativo y ha consolidado una posición de liderazgo en el mercado de arrendamiento operativo y una participación activa en la industria financiera en México. Conforme al último reporte emitido por The Alta Group, Unifin es la arrendadora independiente (no bancaria) líder en América Latina. La Compañía considera que su crecimiento histórico y penetración en el mercado se debe fundamentalmente a su diferenciado modelo de negocios enfocado, principalmente, al constante desarrollo e innovación de productos y soluciones financieras para satisfacer las necesidades de sus clientes; la prestación de un servicio personalizado; la habilidad de generar demanda a través de esfuerzos de venta soportados por su amplia red de distribución y estrategias de mercado dirigidas al sector de la mediana empresa y personas físicas con actividad empresarial; y la implementación de procesos y políticas para la originación eficiente de créditos y administración de riesgos, a su vez soportados por avanzados sistemas de tecnología de la información. Con base en nuestro modelo de negocios, en el periodo de tres años comprendido del año 2014 al 2016, la Compañía ha incrementado sus ingresos derivados de sus operaciones de arrendamiento operativo, factoraje y créditos comerciales, a una tasa de crecimiento anual compuesta de 72.6%, 36.3% y 151.5%, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2016, la Compañía ha tenido un ROE promedio de 33.2%. Adicionalmente, Unifin ha superado constantemente el desempeño del sistema bancario mexicano:
- *Sólida Estructura Comercial y una Plataforma Nacional en Expansión.* La Compañía cuenta con una sólida estructura comercial conformada por una fuerza de ventas altamente capacitada y especializada, así como una amplia red de distribución integrada por sus oficinas principales en la Ciudad de México y doce oficinas regionales ubicadas a lo largo de la República Mexicana. Las oficinas regionales de Unifin están ubicadas en las zonas geográficas de mayor crecimiento en México y dicha presencia local permite a la Compañía obtener un detallado conocimiento de las necesidades del mercado específico, para ofrecer su portafolio de productos a un gran número de clientes potenciales. Asimismo, su red de distribución le ha permitido mantener bajos costos relacionados con la captación de clientes y optimizar su rentabilidad mediante la integración de su oferta de productos en una sola plataforma. La Compañía, adicionalmente, ha desarrollado planes estratégicos de negocios, incluyendo campañas publicitarias y de mercadotecnia, análisis de mercados e industrias, análisis del comportamiento histórico de la cartera de clientes de la Compañía, e integración de un equipo de ventas especializado por industrias y productos, con el fin de que los esfuerzos de venta de la Compañía se dirijan a clientes potenciales y mercados con atractivas expectativas de crecimiento, identificados a través de dichas estrategias. A pesar de la expansión de su estructura comercial y fuerza de ventas, Unifin ha sido capaz de mantener altos niveles de eficiencia operativa, soportada por atractivos márgenes:



- Proceso Eficiente de Originación de Créditos, Soportado por Políticas Integrales de Administración de Riesgos.* Derivado de su amplia experiencia, la Compañía ha reducido significativamente el tiempo de respuesta en su proceso de aprobación de créditos, manteniendo a su vez altos estándares en la evaluación de riesgo crediticio, lo cual se ve reflejado en la calidad de su cartera. La Compañía ha implementado procesos administrativos estandarizados que, conjuntamente con su plataforma de información tecnológica, le permiten optimizar los requisitos de documentación relacionados con las solicitudes de arrendamiento y otros financiamientos y renovación de los mismos. El proceso de originación de créditos de la Compañía está conformado por tres pilares principales: (i) análisis de crédito basado en factores cualitativos y cuantitativos; (ii) consulta del buró de crédito y del buró legal; y (iii) referencias bancarias y comerciales de los clientes. Conforme al estricto proceso de originación que mantiene la Compañía, un resultado negativo en cualquiera de los aspectos antes mencionados, resulta en el rechazo de la solicitud del crédito, lo cual se muestra en el índice de aprobación de créditos de la Compañía que, al 2016, fue de aproximadamente 38.0%. Adicionalmente, el proceso de originación está soportado por tres comités de crédito especializados, cuyas competencias se delimitan conforme al monto de los créditos analizados, y que tienen como objetivo mantener la calidad de la cartera crediticia, así como eficientar los tiempos de respuesta. La Compañía también ha implementado un sistema de administración de riesgos prudente, conformado por políticas y procesos rigurosos, que le permite identificar de forma eficiente el riesgo crediticio y de operación asociado con cada una de sus líneas de negocio y responder oportunamente a problemas potenciales. El sistema de administración de riesgos de la Compañía le permite, de igual forma, dar cumplimiento a los requerimientos internos y legales en materia de prevención de lavado de dinero y protección de datos personales. No obstante el constante y rápido crecimiento de la Compañía y la reducción en sus tiempos de respuesta, a través de procesos y políticas estrictas y eficientes, la Compañía ha mantenido constantemente un portafolio de alta calidad, con una baja tasa de incumplimiento.
- Proceso de Cobranza Efectivo que Tiene como Consecuencia un Bajo Índice de Cartera Vencida.* Al 31 de diciembre de 2016, el índice de cartera vencida fue de 0.6% respecto de la totalidad de la cartera de la Compañía (incluyendo cuentas de orden) y, durante los últimos cinco años, la Compañía ha registrado, en promedio, índices de cartera vencida menores al 1%. La Compañía ha desarrollado un proceso de cobranza eficiente integrado por gestiones vía medios remotos y personales, soportado por un equipo especializado en cobranza administrativa, extra-judicial y judicial, que le ha permitido monitorear cuidadosamente el comportamiento de sus clientes y adoptar oportunamente medidas preventivas y de cobranza adecuadas. Ver sección “Negocio de la Compañía—Cobranza”, para una descripción detallada del proceso de cobranza en las líneas de negocio de arrendamiento, factoraje, crédito automotriz y otros créditos.
- Portafolio de Clientes Diversificado.* Unifin ofrece sus productos a una amplia y diversa base de clientes que operan en diferentes industrias, lo que le permite administrar su exposición al riesgo crediticio y volatilidad de mercado y mantener el crecimiento sostenido de su cartera. Al 31 de diciembre de 2016, los 25 principales

clientes de la Compañía, representan menos del 17.0% de la cartera total, ninguno de los cuales representa más del 1.2% de la cartera total. Asimismo, dicha cartera se encuentra diversificada geográficamente a lo largo de la República Mexicana.

	Al 31 de diciembre de		
	2014	2015	2016
<b>Sector económico</b>	<b>(millones de pesos)</b>		
Comercio	932.69	2,319.5	2,,446.1
Construcción	1,739.12	2,457.2	3,681.5
Gobierno	0.00	0.00	0.0
Servicios	2,563.18	3,137.4	6,783.2
Transporte	1,361.89	2,073.6	3,037.4
Otros	2,183.03	3,678.3	6,062.7
<b>Total</b>	<b>8,779.91</b>	<b>13,666.00</b>	<b>22,010.9</b>

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

	Al 31 de diciembre de		
	2014	2015	2016
<b>Sector económico</b>	<b>(millones de pesos)</b>		
Comercio	276.1	443.5	490.3
Construcción	242.2	318.5	540.5
Gobierno	0.00	0.00	0.0
Servicios	531.6	925.2	1,104.5
Transporte	65.2	114.4	120.8
Otros	179.5	324.5	623.4
<b>Total</b>	<b>1,294.6</b>	<b>2,126.4</b>	<b>2,879.5</b>

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

recientemente, a través de deuda colocada en los mercados internacionales. La Compañía considera que no depende significativamente de fuente de financiamiento o institución de crédito alguna, para financiar sus operaciones. Al 31 de diciembre de 2016, el 77.5% de la deuda de la Compañía está integrada por deuda a largo plazo, de la cual 57.1% tiene vencimientos entre uno y tres años; y 42.9% tiene vencimiento a más de tres años. A dicha fecha, 64.79% de la deuda total de la Compañía está denominada en pesos y 35.21% en dólares. Como resultado de la emisión de las Notas Internacionales 2019 por la cantidad de US\$400 millones de dólares, la Compañía accedió a una fuente adicional de financiamiento a largo plazo, con la cual extendió, en promedio, el vencimiento de todas sus obligaciones e incrementó su deuda denominada en dólares. La Compañía ha contratado instrumentos derivados para efectos de cobertura, con el fin de mitigar los potenciales riesgos en las fluctuaciones del tipo de cambio respecto de la deuda contratada en dólares.

- *Sólida base de capital para promover el crecimiento.* El capital contable de la Compañía al 31 de diciembre de 2016 es de \$5,500.6 millones lo que representa 13.2% del total de activos
- *Conocimiento de Mercado, Equipo Experimentado y Respaldo de los Accionistas.* La Compañía estima que, a través de los 22 años de experiencia en la industria de arrendamiento, factoraje, crédito automotriz y otros créditos, y, conjuntamente con la experiencia de sus directivos relevantes, cuenta con un conocimiento extensivo del mercado y de los productos y servicios que ofrece, lo que le otorga una ventaja competitiva respecto de sus competidores. Adicionalmente, los miembros del Consejo de Administración de la Compañía y sus directivos relevantes cuentan con amplia experiencia en la industria financiera, habiendo ocupado cargos en instituciones financieras, así como en empresas de arrendamiento, factoraje y otras instituciones crediticias. El apoyo continuo de los accionistas de Unifin también ha representado un factor clave en el crecimiento sostenido de la Compañía. La Compañía considera que su equipo directivo, su Consejo de Administración y sus accionistas, conjuntamente con su apoyo, experiencia y conocimiento de la industria, representan un factor que la diferencia de otros participantes en el mercado.
- *Gobierno Corporativo Sólido y Mejores Prácticas de la Industria.* Históricamente, la Compañía ha emitido valores de deuda mediante ofertas públicas a través de la Bolsa y, consecuentemente, ha estado sujeta a la supervisión de la CNBV. Como resultado de la Oferta Pública Inicial, la Compañía adoptó el régimen de sociedad anónima bursátil y está sujeta a altos estándares de gobierno corporativo, requerimientos de divulgación de información y otras regulaciones propias de las sociedades anónimas bursátiles. La Compañía estima que su estructura de gobierno corporativo representa una ventaja competitiva respecto de otros participantes independientes y fortalece la confianza de sus clientes e inversionistas. El Consejo de Administración de la Compañía está integrado por 50% de miembros independientes y la Compañía asimismo cuenta con un Comité de Auditoría, integrado en su totalidad por miembros independientes, y un Comité de Prácticas Societarias, integrado en su mayoría por miembros independientes. La Compañía adicionalmente mantiene comités de crédito y riesgo que cumplen sustancialmente con los estándares de la industria financiera en México.
- *Plataforma de Operación que representa Barreras Significativas para la Entrada de Nuevos Participantes en el Mercado.* La Compañía estima que su plataforma de operación ha creado barreras de entrada únicas a potenciales competidores. Conforme a lo mencionado anteriormente, dichas barreras de entrada incluyen: (i) experiencia o *know how*: la Compañía ha obtenido un conocimiento único del mercado de arrendamiento, factoraje, crédito automotriz y otros créditos en México y de las necesidades de sus clientes, lo que a su vez le ha permitido desarrollar un portafolio de productos diversificado; (ii) servicio personalizado: la Compañía ha implementado una cultura de excelencia en el servicio y calidad de sus productos, lo que se ve reflejado en la lealtad sus clientes; (iii) capital, acceso a fondeo y rentabilidad: en adición a los altos requerimientos de capital necesarios para iniciar operaciones de arrendamiento, la Compañía ha logrado mantener adecuadas fuentes de financiamiento y, adicionalmente, su perfil de rentabilidad le permite de igual forma soportar un crecimiento continuo mediante el crecimiento paralelo de sus utilidades; y (iv) sistemas avanzados de tecnología: la

Compañía ha desarrollado y continuará desarrollando sistemas avanzados de tecnología para soportar su crecimiento y las mejoras que realice en sus procesos operativos y de administración de riesgos.

### **Estrategia de Negocios**

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

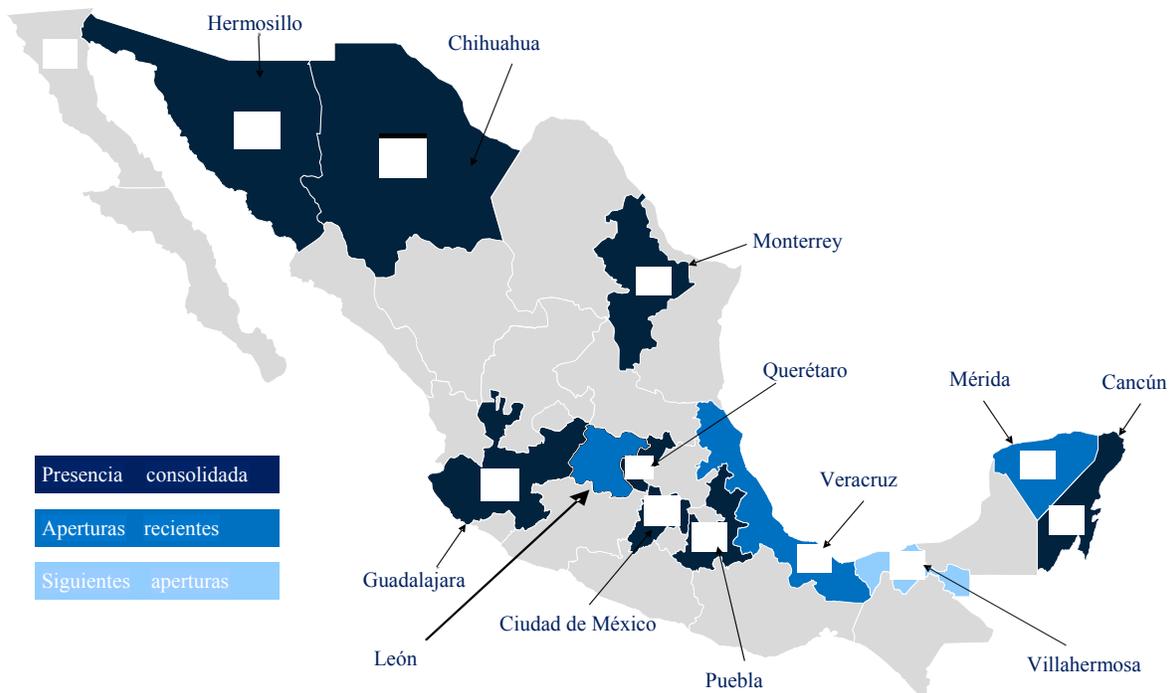
- *Mantener su Posición Líder en el Mercado de Arrendamiento Operativo e Incrementar su Participación en la Industria Financiera en México.* La Compañía estima que la industria financiera en México ofrece un potencial de crecimiento atractivo. De conformidad con la última información disponible del Banco Mundial, al 31 de diciembre de 2016 el crédito al sector privado representó 32.7% del PIB de México, en comparación con 111.0% en Chile, 66.8% en Brasil y 47.1% en Colombia. Asimismo, conforme a información de la Secretaría de Economía, las PyMEs en México generan 7 de cada 10 empleos formales, mientras que, de acuerdo al Instituto Mexicano del Emprendedor, únicamente 25% de dichas PyMEs tienen acceso a créditos bancarios. En virtud del estado actual de la industria financiera en México, la Compañía continuará capitalizando su posición líder en el sector de arrendamiento puro en México, así como su conocimiento y experiencia en la industria financiera y las inversiones realizadas en el desarrollo e innovación de productos y en estrategias de mercado, a efecto de incrementar su negocio. La Compañía pretende expandir su negocio de arrendamiento operativo a través de una creciente participación en el sector de la mediana empresa, ofreciendo soluciones financieras especialmente diseñadas para satisfacer las necesidades de dicho sector. Respecto de su línea de factoraje, la Compañía planea incrementar su participación de mercado mediante el incremento de su fuerza de ventas especializada en dicho producto, así como aprovechando el crecimiento esperado en ciertos sectores económicos como el sector de infraestructura y energía, proporcionando soluciones financieras a proveedores, contratistas y otros participantes de dichas industrias. La Compañía continuará capturando clientes adicionales en su línea de negocio de crédito automotriz y otros créditos, mediante el fortalecimiento de las alianzas comerciales que actualmente tiene establecidas con distribuidores de autos e incrementando sus esfuerzos de venta y mercadotecnia a través de sus oficinas regionales. El crecimiento de las tres líneas de negocio de la Compañía adicionalmente se verá soportado por el establecimiento y apertura de oficinas regionales adicionales.
- *Ventas Cruzadas.* La Compañía pretende incrementar su participación de mercado y resultados financieros llevando a cabo ventas cruzadas entre su oferta de productos y servicios y sus clientes potenciales y existentes. La lealtad de los clientes de la Compañía, que deriva de la calidad de los servicios, así como el monitoreo constante por parte de la Compañía de la situación financiera y proyecciones de negocio de sus clientes, representa una oportunidad para Unifin de ofrecer a su base actual de clientes, productos adicionales que respondan al crecimiento y necesidades de capital de los mismos.
- *Mejorar Eficiencia Operativa.* La Compañía está comprometida a mantener su política de control de gastos y en mejorar su eficiencia operativa, en la medida en que continuará con el crecimiento de su cartera. Unifin considera que una administración eficiente de sus gastos operativos le permitirá incrementar su competitividad y resultados. La Compañía continuamente analiza e implementa soluciones tecnológicas y de negocios, con el fin de identificar las formas más eficientes para mejorar sus procesos internos y de aprobación de crédito, para maximizar sus utilidades. Con estas iniciativas, la Compañía pretende mejorar su eficiencia operativa y situación financiera.
- *Identificar y Buscar Oportunidades de Negocios en Sectores con Altos Niveles de Crecimiento Esperado.* La Compañía ha invertido importantes recursos destinados a identificar clientes potenciales y mercados sub-

atendidos y continuará realizando dichas inversiones en el futuro, para dirigir sus esfuerzos de venta a los sectores económicos en los que se esperan altas tasas de crecimiento, tales como el sector de la mediana empresa y otras industrias que se estima se beneficiarán a partir de la implementación de los programas de inversión gubernamentales.

- *Mantener la Lealtad de los Clientes Actuales y Captar Nuevos Clientes.* La Compañía está comprometida a generar lealtad en sus clientes, manteniendo altos estándares en la calidad de su servicio y ofreciendo a sus clientes soluciones financieras que se adecúen a sus requerimientos de capital. Asimismo, la Compañía pretende captar nuevos clientes a través de su actual red de distribución y ampliando la misma mediante la apertura de nuevas oficinas regionales y fortaleciendo sus esfuerzos de ventas dirigidos a clientes potenciales identificados mediante el análisis de información económica y de sectores industriales.
- *Mantener un Balance Sólido entre la Cartera Crediticia y Deuda de la Compañía.* La Compañía continuará manteniendo un sólido balance entre los términos y condiciones de sus obligaciones financieras, incluyendo tasas de interés, denominación y vencimiento, y aquellos pertenecientes a su cartera de créditos, con lo cual reducirá riesgos crediticios. Los arrendamientos otorgados por la Compañía tienen un plazo promedio de 35 meses y sus operaciones de factoraje son por un plazo promedio de 120 días, en comparación con sus principales financiamientos, los cuales tienen vencimientos entre tres y cinco años. La Compañía se esfuerza en extender el vencimiento promedio de su deuda financiera, con el objetivo de disminuir riesgos crediticios. Adicionalmente, la Compañía continuará manteniendo fuentes de fondeo diversas, con el fin de evitar riesgos derivados de la concentración de su deuda en ciertos acreedores.

**ii) Canales de Distribución.**

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



De conformidad con información del INEGI, las regiones donde Unifin tiene presencia física representan el 63.1% del Producto Interno Bruto de México.

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

- *Contacto Directo con Clientes Potenciales y Existentes:* Unifin identifica clientes potenciales a partir del estudio y análisis de información económica, de industrias y sectorial, desarrollada u obtenida de diversas fuentes, incluyendo cámaras de la industria, otras organizaciones y proveedores de datos, así como de los diversos eventos de publicidad y mercadotecnia que realiza o que patrocina. Los representantes de ventas contactan a dichos clientes potenciales a través de diversos medios, incluyendo visitas personales, llamadas telefónicas y correos electrónicos. El equipo de ventas también se enfoca en mantener contacto constante con clientes existentes, buscando conservar la relación de negocios con éstos.
- *Clientes referidos:* La Compañía también ofrece servicios a clientes referidos directamente por otros clientes, proveedores o socios.
- *Publicidad y Mercadotecnia:* Unifin ha desarrollado una estrategia de mercadotecnia sólida y diversificada que permite promocionar sus servicios a clientes específicos. Dicha estrategia incluye publicidad impresa (incluyendo revistas, periódicos, panfletos, etc.), espectaculares, anuncios de radio y otros eventos.

La línea de negocios de crédito automotriz y arrendamiento se ofrecen también a través de concesionarios automotrices con los cuales Unifin mantiene alianzas de negocio estratégicas. Actualmente, Unifin tiene relaciones de negocios con más de 2,200 proveedores y concesionarios de automóviles, a través de los cuales se ofrecen servicios de crédito automotriz y arrendamiento a sus respectivos clientes.

### iii) Patentes, Licencias, Marcas y Otros Contratos

Unifin Capital ha otorgado a la Compañía una licencia de uso exclusivo por una vigencia indefinida, respecto de las marcas y avisos comerciales relacionados con la operación del negocio de la Compañía. Adicionalmente, Unifin es titular de la marca Unifin® en ciertas clases. Las principales marcas y avisos comerciales registrados respecto de las cuales Unifin tiene el derecho de uso exclusivo son las siguientes: Unifin®, Unifin Financiera®, Unileasing®, Unifinanciar®, Unifactoring®, Unifactoraje®, Unifin Credit®, Uniautos®, Unidos por un mismo fin® y Soluciones Financieras a tu Medida®, cada una de las cuales está registrada en México y pueden ser registradas en otras jurisdicciones.

La siguiente tabla contiene una descripción de las marcas y avisos comerciales registrados por Unifin Capital, respecto de los cuales la Compañía tiene el derecho de uso exclusivo por el plazo antes indicado:

Titular	Registro	Vencimiento	Denominación	Clase
Unifin Financiera	1285169	28-03-2021	UNIAUTOS y diseño	35
Unifin Financiera	877128	04-02-2025	UNIFIN y diseño	11
Unifin Financiera	875877	04-02-2025	UNIFIN y diseño	12
Unifin Financiera	879559	04-02-2025	UNIFIN y diseño	35
Unifin Financiera	895661	04-02-2025	UNIFIN y diseño	36

Unifin Financiera	875878	04-02-2025	UNIFIN y diseño	39
Unifin Financiera	876006	04-02-2025	UNIFIN y diseño	37
Unifin Financiera	1060223	14-11-2026	UNIFIN	11
Unifin Financiera	1023768	14-11-2026	UNIFIN	12
Unifin Financiera	964337	14-11-2026	UNIFIN	35
Unifin Financiera	964338	14-11-2026	UNIFIN	37
Unifin Financiera	964339	14-11-2026	UNIFIN	39
Unifin Financiera	991333	20/03/2027	UNIFIN	11
Unifin Financiera	991334	20/03/2027	UNIFIN	12
Unifin Financiera	986448	20/03/2027	UNIFIN	37
Unifin Financiera	983964	20/03/2027	UNIFIN	39
Unifin Financiera	1001271	14-08-2017	UNIFIN	36
Unifin Financiera	1083046	17-10-2017	UNIFIN	36
Unifin Financiera	1083048	18-10-2017	UNIFIN	35
Unifin Financiera	1123044	11-09-2019	UNIFIN FINANCIERA	11
Unifin Financiera	1123045	11-09-2019	UNIFIN FINANCIERA	12
Unifin Financiera	1155460	11-09-2019	UNIFIN FINANCIERA	35
Unifin Financiera	1123046	11-09-2019	UNIFIN FINANCIERA	36
Unifin Financiera	1136511	11-09-2019	UNIFIN FINANCIERA	37
Unifin Financiera	1123047	11-09-2019	UNIFIN FINANCIERA	39
Unifin Financiera	1227114	10-03-2021	UNIFINANCIAR y diseño	36
Unifin Financiera	1227115	10-03-2021	UNILEASING y diseño	35
Unifin Financiera	1227116	10-03-2021	UNILEASING y diseño	36
Unifin Financiera	1228474	10-03-2021	UNILEASING y diseño	37
Unifin Financiera	1226431	10-03-2021	UNILEASING y diseño	38
Unifin Financiera	1226432	10-03-2021	UNILEASING y diseño	39
Unifin Financiera	1226433	10-03-2021	UNILEASING y diseño	40
Unifin Financiera	1226434	10-03-2021	UNILEASING y diseño	41
Unifin Financiera	1226435	10-03-2021	UNILEASING y diseño	42
Unifin Financiera	1226437	10-03-2021	UNILEASING y diseño	43
Unifin Financiera	1226438	10-03-2021	UNILEASING y diseño	44
Unifin Financiera	1226439	10-03-2021	UNILEASING y diseño	45
Unifin Financiera	1227117	10-03-2021	UNIFACTORING y diseño	36
Unifin Financiera	1227118	10-03-2021	UNICASH y diseño	36
Unifin Financiera	1227119	10-03-2021	UNISECURITY y diseño	36
Unifin Financiera	1277681	10-03-2021	UNIAUTO y diseño	35
Unifin Financiera	1227120	10-03-2021	UNIMAGAZINE y diseño	9
Unifin Financiera	1226441	10-03-2021	UNIMAGAZINE y diseño	38
Unifin Financiera	83036	16-03-2021	SOLUCIONES FINANCIERAS A TU MEDIDA	35

			SOLUCIONES FINANCIERAS A TU	
Unifin Financiera	63963	16/03/2021	MEDIDA	36
Unifin Financiera	1278269	15-11-2021	UNIFACTORAJE	36
Unifin Financiera	68501	15-11-2021	UNIDOS POR UN MISMO FIN	11
Unifin Financiera	68661	15-11-2021	UNIDOS POR UN MISMO FIN	40
Unifin Financiera	68662	15-11-2021	UNIDOS POR UN MISMO FIN	12
Unifin Financiera	68663	15-11-2021	UNIDOS POR UN MISMO FIN	35
Unifin Financiera	68664	15-11-2021	UNIDOS POR UN MISMO FIN	36
Unifin Financiera	68396	15-11-2021	UNIDOS POR UN MISMO FIN	37
Unifin Financiera	68665	15-11-2021	UNIDOS POR UN MISMO FIN	38
Unifin Financiera	68397	15-11-2021	UNIDOS POR UN MISMO FIN	39
Unifin Financiera	68398	15-11-2021	UNIDOS POR UN MISMO FIN	41
Unifin Financiera	68399	15-11-2021	UNIDOS POR UN MISMO FIN	42
Unifin Financiera	68666	15-11-2021	UNIDOS POR UN MISMO FIN	43
Unifin Financiera	68667	15-11-2021	UNIDOS POR UN MISMO FIN	44
Unifin Financiera	68400	15-11-2021	UNIDOS POR UN MISMO FIN	45
Unifin Financiera	1279299	15-11-2021	UNIFIN CREDIT	11
Unifin Financiera	1279300	15-11-2021	UNIFIN CREDIT	12
Unifin Financiera	1279301	15-11-2021	UNIFIN CREDIT	35
Unifin Financiera	1279302	15-11-2021	UNIFIN CREDIT	36
Unifin Financiera	1330319	15-11-2021	UNIFIN CREDIT	37
Unifin Financiera	1330320	15-11-2021	UNIFIN CREDIT	38
Unifin Financiera	1279303	15-11-2021	UNIFIN CREDIT	39
Unifin Financiera	1279304	15-11-2021	UNIFIN CREDIT	40
Unifin Financiera	1363196	15-11-2021	UNIFIN CREDIT	41
Unifin Financiera	1279305	15-11-2021	UNIFIN CREDIT	42
Unifin Financiera	1279306	15-11-2021	UNIFIN CREDIT	43
Unifin Financiera	1279307	15-11-2021	UNIFIN CREDIT	44
Unifin Financiera	1279308	15-11-2021	UNIFIN CREDIT	45
Unifin Financiera	1551267	20-05-2024	UNIFIN UNICS y diseño	9
Unifin Financiera	1510880	05-09-2024	UNIFIN	41
Unifin Financiera	1503151	05-09-2024	UNIFIN	44
Unifin Financiera	1507658	05-09-2024	UNIFIN y diseño	11
Unifin Financiera	1507659	05-09-2024	UNIFIN y diseño	12
Unifin Financiera	1511040	05-09-2024	UNIFIN y diseño	37
Unifin Financiera	1507660	05-09-2024	UNIFIN y diseño	39
Unifin Financiera	1511041	05-09-2024	UNIFIN y diseño	41
Unifin Financiera	1510197	05-09-2024	UNIFIN y diseño	44
Unifin Financiera	1576949	28-04-2025	UNIFIN CAPITAL	11
Unifin Financiera	1576950	28-04-2025	UNIFIN CAPITAL	12

Unifin Financiera	1607338	28-04-2025	UNIFIN CAPITAL	35
Unifin Financiera	1576951	28-04-2025	UNIFIN CAPITAL	36
Unifin Financiera	1576952	28-04-2025	UNIFIN CAPITAL	37
Unifin Financiera	1648524	28-04-2025	UNIFIN CAPITAL	39
Unifin Financiera	1576953	28-04-2025	UNIFIN CAPITAL	41
Unifin Financiera	1576954	28-04-2025	UNIFIN CAPITAL	44
Unifin Financiera	1576955	28-04-2025	UNIFIN CAPITAL	45
Unifin Financiera	1668892	14-04-2026	UNIFIN LEASING y diseño	12
Unifin Financiera	1725966	14-04-2026	UNIFIN LEASING y diseño	35
Unifin Financiera	1668893	14-04-2026	UNIFIN LEASING y diseño	36
Unifin Financiera	1668894	14-04-2026	UNIFIN LEASING y diseño	37
Unifin Financiera	1668895	14-04-2026	UNIFIN LEASING y diseño	38
Unifin Financiera	1668896	14-04-2026	UNIFIN LEASING y diseño	39
Unifin Financiera	1668897	14-04-2026	UNIFIN LEASING y diseño	40
Unifin Financiera	1668898	14-04-2026	UNIFIN LEASING y diseño	41
Unifin Financiera	1668899	14-04-2026	UNIFIN LEASING y diseño	42
Unifin Financiera	1668900	14-04-2026	UNIFIN LEASING y diseño	43
Unifin Financiera	1668901	14-04-2026	UNIFIN LEASING y diseño	44
Unifin Financiera	1667019	14-04-2026	UNIFIN LEASING y diseño	45
Unifin Financiera	1668877	14-04-2026	UNIFIN FACTORING y diseño	12
Unifin Financiera	1725964	14-04-2026	UNIFIN FACTORING y diseño	35
Unifin Financiera	1682126	14-04-2026	UNIFIN FACTORING y diseño	36
Unifin Financiera	1668878	14-04-2026	UNIFIN FACTORING y diseño	37
Unifin Financiera	1668879	14-04-2026	UNIFIN FACTORING y diseño	38
Unifin Financiera	1667012	14-04-2026	UNIFIN FACTORING y diseño	39
Unifin Financiera	1667013	14-04-2026	UNIFIN FACTORING y diseño	40
Unifin Financiera	1667014	14-04-2026	UNIFIN FACTORING y diseño	41
Unifin Financiera	1667015	14-04-2026	UNIFIN FACTORING y diseño	42
Unifin Financiera	1664668	14-04-2026	UNIFIN FACTORING y diseño	43
Unifin Financiera	1668880	14-04-2026	UNIFIN FACTORING y diseño	44
Unifin Financiera	1668881	14-04-2026	UNIFIN FACTORING y diseño	45
Unifin Financiera	1668882	14-04-2026	UNIFIN INSURANCE y diseño	12
Unifin Financiera	1725965	14-04-2026	UNIFIN INSURANCE y diseño	35
Unifin Financiera	1680007	14-04-2026	UNIFIN INSURANCE y diseño	36
Unifin Financiera	1668883	14-04-2026	UNIFIN INSURANCE y diseño	37
Unifin Financiera	1668884	14-04-2026	UNIFIN INSURANCE y diseño	38
Unifin Financiera	1668885	14-04-2026	UNIFIN INSURANCE y diseño	39
Unifin Financiera	1668886	14-04-2026	UNIFIN INSURANCE y diseño	40
Unifin Financiera	1668887	14-04-2026	UNIFIN INSURANCE y diseño	41

Unifin Financiera	1668888	14-04-2026	UNIFIN INSURANCE y diseño	42
Unifin Financiera	1668889	14-04-2026	UNIFIN INSURANCE y diseño	43
Unifin Financiera	1668890	14-04-2026	UNIFIN INSURANCE y diseño	44
Unifin Financiera	1668891	14-04-2026	UNIFIN INSURANCE y diseño	45
Unifin Financiera	1668867	14-04-2026	UNIFIN CREDIT y diseño	12
Unifin Financiera	1725963	14-04-2026	UNIFIN CREDIT y diseño	35
Unifin Financiera	1682125	14-04-2026	UNIFIN CREDIT y diseño	36
Unifin Financiera	1668868	14-04-2026	UNIFIN CREDIT y diseño	37
Unifin Financiera	1668869	14-04-2026	UNIFIN CREDIT y diseño	38
Unifin Financiera	1668870	14-04-2026	UNIFIN CREDIT y diseño	39
Unifin Financiera	1668871	14-04-2026	UNIFIN CREDIT y diseño	40
Unifin Financiera	1668872	14-04-2026	UNIFIN CREDIT y diseño	41
Unifin Financiera	1668873	14-04-2026	UNIFIN CREDIT y diseño	42
Unifin Financiera	1668874	14-04-2026	UNIFIN CREDIT y diseño	43
Unifin Financiera	1668875	14-04-2026	UNIFIN CREDIT y diseño	44
Unifin Financiera	1668876	14-04-2026	UNIFIN CREDIT y diseño	45

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

**iv) Principales Clientes**

La Compañía no depende de uno o varios clientes, cuya **pérdida** pudiera afectar en forma adversa su situación financiera o sus resultados de operación. Ningún cliente de la Compañía representa el diez por ciento o más del total de los ingresos consolidados de la Compañía.

**v) Legislación Aplicable y situación tributaria**

La Compañía es una Sociedad Anónima Bursátil, Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad no Regulada regida por la Ley General de Sociedades Mercantiles, la Ley del Mercado de Valores, la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito y otras regulaciones en materia de servicios financieros, y la legislación común aplicable. Adicionalmente, se encuentra sujeta a la Ley de Mercado de Valores por los valores que tiene inscritos y está obligada a presentar información financiera y corporativa a la CNBV y a la BMV de forma periódica conforme a lo establecido en dicha Ley.

Las operaciones de la Compañía están reguladas principalmente por la LGOAAC, ciertas disposiciones del Banco de México, la Ley de Protección y Defensa al Usuario de Servicios Financieros, la Ley para la Transparencia y Ordenamiento de los Servicios Financieros, la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, las disposiciones expedidas por la CONDUSEF, las Disposiciones Generales y demás normas expedidas por la CNBV.

De conformidad con la LGOAAC, las Sofomes están autorizadas para realizar operaciones de crédito, participar en actividades de arrendamiento financiero y en operaciones de factoraje financiero. Tales actividades no requieren de autorización gubernamental alguna. A efecto de operar como una Sofom, todas las Sofomes, incluyendo las no reguladas, deben registrarse en un registro a cargo de la CONDUSEF.

De conformidad con las reformas a la LGOAAC derivadas de la Reforma Financiera, las Sofomes estarán reguladas y serán supervisadas por la CNBV si (i) tienen un vínculo patrimonial con instituciones de crédito, entre otras entidades financieras, (ii) emiten títulos de deuda registrados ante el RNV, o (iii) si adoptan voluntariamente el régimen de entidad regulada.

Se considera que las Sofomes tienen un vínculo patrimonial con una institución de crédito, entre otras entidades, cuando (i) dicha institución de crédito, entre otras entidades, mantenga el 20% o más de las acciones en circulación de la Sofom, o bien, que la Sofom mantenga dicho porcentaje de acciones de una institución de crédito, entre otras entidades, (ii) una sociedad controladora de un grupo financiero mantenga el 51% o más de las acciones representativas del capital social tanto de una Sofom como de una institución de crédito, o (iii) la Sofom tenga accionistas o socios en común con una institución de crédito, entre otras entidades, de conformidad con los términos descritos en la LGOAAC.

Las Sofomes reguladas con motivo de su vínculo patrimonial con una institución de crédito, entre otras instituciones financieras, están sujetas a diversas disposiciones de la Ley de Instituciones de Crédito y otras disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones de crédito, en materia de, entre otras, diversificación de riesgos, calificación de cartera crediticia, cesión o descuento de cartera crediticia y constitución de estimaciones preventivas por riesgos crediticios, contabilidad, revelación y presentación de información financiera, prevención de operaciones con recursos de probable procedencia ilícita, controles internos y requerimientos de capital.

Las Sofomes reguladas como resultado de la emisión de valores de deuda inscritos en el RNV conforme a la LMV, así como las Sofomes que voluntariamente adopten dicho régimen, están sujetas a las disposiciones aplicables de la Circular Única de Bancos en materia de provisiones preventivas, calificación de cartera, valuación de valores y demás instrumentos financieros, revelación de información financiera, auditores externos independientes e informes de auditoría, entre otros.

Cualquier otra Sofom es clasificada conforme a la LGOAAC como una Sofom no regulada y no está sujeta a la supervisión de la CNBV, salvo por las disposiciones relacionadas con operaciones con recursos de procedencia ilícita y otras disposiciones descritas en esta sección.

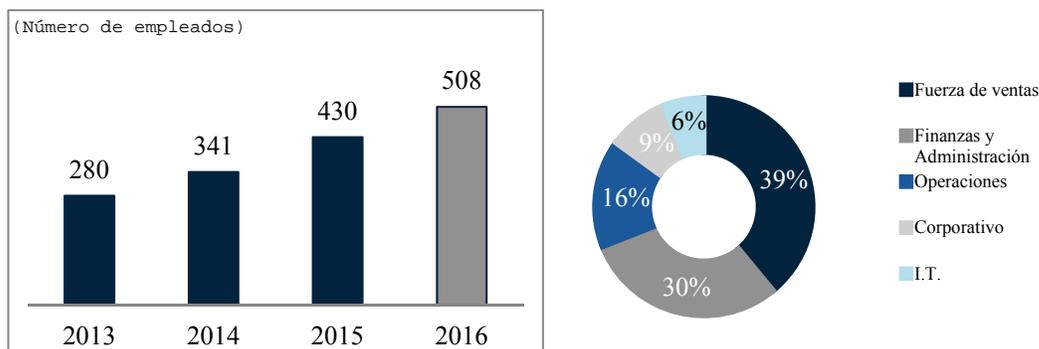
La Compañía está sujeta al régimen fiscal general aplicable a las personas morales residentes en México, establecido en el Título II de la Ley del Impuesto Sobre la Renta y en las disposiciones correlativas del reglamento de dicha ley y la Resolución Miscelánea Fiscal vigente.

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

#### vi) Recursos Humanos

La totalidad de los empleados que prestan servicios a la Compañía son contratados directamente por Unifin Servicios Administrativos, S.A. de C.V. y Unifin Administración Corporativa, S.A. de C.V., con las cuales Unifin tiene celebrados contratos de prestación de servicios. El número total de empleados de las compañías de servicios antes mencionadas que prestan sus servicios a la Emisora se ha incrementado de acuerdo con las necesidades y estrategias de negocios de la misma. Al 31 de diciembre de 2016, 508 empleados prestaban servicios a la Compañía. La totalidad de los empleados contratados por las prestadoras de servicios mencionadas son de confianza, por lo que no existe personal sindicalizado que preste servicios a la Compañía y sus subsidiarias.

La siguiente gráfica muestra: (i) el crecimiento de la fuerza laboral de Unifin de 2013 a 2016, y (ii) el desglose del personal por actividades:



Al 31 de diciembre de 2016, únicamente los empleados de promoción, que representan el 39% del total de la fuerza laboral de la Compañía, estuvieron sujetos a planes de compensación variable, basados en ventas y otros indicadores financieros. Unifin ha establecido una política de compensación variable para dichos empleados, que incluyen ejecutivos de cuenta, gerentes y directores. Respecto a los ejecutivos de cuenta, la Compañía fija un presupuesto para dicho ejecutivo, quien tendrá derecho a recibir una comisión del 12% cuando los créditos originados excedan el presupuesto establecido. En relación con los gerentes, la Compañía otorga una compensación variable del 5% de la cantidad total originada por cada gerente y su equipo, respecto de la cantidad de créditos colocados que excedan del 80% del presupuesto total del grupo. Los directores reciben una comisión del 0.01% de los créditos originados por sus respectivos equipos.

#### vii) Desempeño Ambiental

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

#### viii) Información del Mercado

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

- Empresas internacionales, incluyendo, entre otras, CHG-MERIDIAN Deutsche Computer Leasing AG, CSI Leasing Inc. y;
- Participantes que son integrantes de grupos financieros, incluyendo, entre otros, BBVA Leasing, S.A. de C.V., Arrendadora y Factor Banorte, S.A. de C.V., SOFOM, E.R., Grupo Financiero Banorte, Arrendadora Actinver, S.A. de C.V., AF Banregio, S.A. de C.V., SOFOM, E.R., Banregio Grupo Financiero, Arrendadora Ve por Más, S.A. de C.V., SOFOM, E.R., Grupo Financiero Ve por Más e Invex Arrendadora, S.A. de C.V.;
- Participantes relacionados con marcas específicas de vehículos y equipo, incluyendo, entre otros, Volkswagen Leasing, S.A. de C.V., Caterpillar Crédito, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R., Hewlett Packard Operations México, S. de R.L. de C.V., GM Financiera de México, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R., Paccar Financiera México, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R., Navistar Financiera, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R., Daimler Financial Services, S.A. de C.V., SOFOM, ENR y NR Finance México, S.A. de C.V.; y
- otros actores independientes, incluyendo sin limitar, ABC Leasing, S.A. de C.V., Magna Arrendadora, S.A. de C.V., Arrendomovil de México, S.A. de C.V., Docuformas, S.A.P.I. de C.V. (Liquid Capital), Corporación



UNIFIN FINANCIERA, S.A.B. DE C.V. SOFOM ENR  
Presidente Masaryk 111 – 5 Col. Polanco V Sección  
Ciudad de México, C.P. 11560  
UF19609023NA

Financiera Atlas, S.A. de C.V., SOFOM, ENR, Financiera Bepensa, S.A. de C.V., SOFOM, ENR, Engencap Fin, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R. y Tip de México, S.A.P.I. de C.V..

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

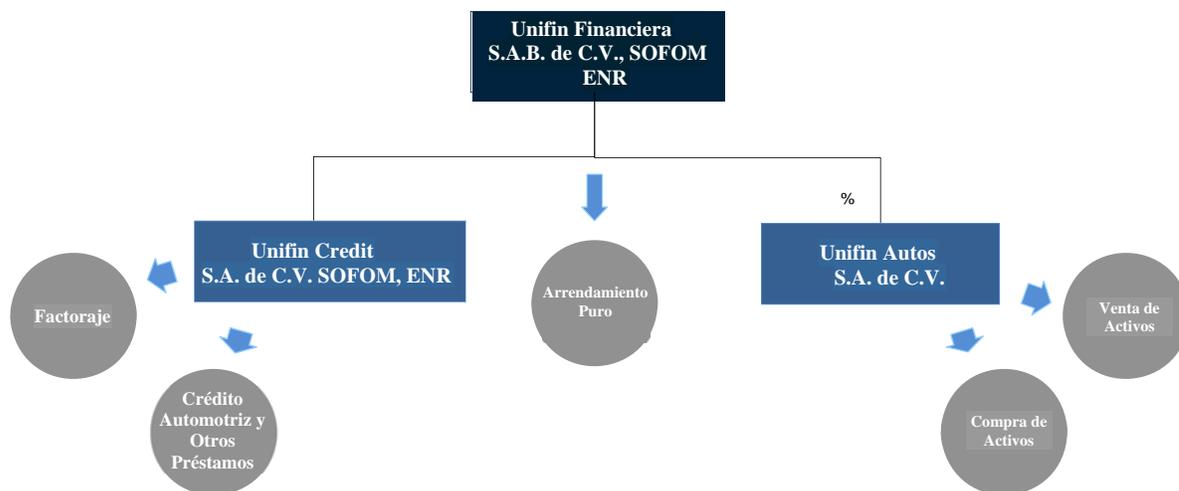
La siguiente gráfica muestra la posición del mercado de la Compañía como arrendadora independiente en Latinoamérica y dentro de las cien principales compañías de arrendamiento en dicha región, conforme al último reporte emitido por The Alta Group en Noviembre de 2015:

Compañía	Posición de	Posición 100	
	empresas Independientes	Latam	País
UNIFIN	1	18	México
CHG Meridian México	2	48	México
CSI Leasing de México	3	51	México
ATC Sitios Infraco SAS	4	57	Colombia
Operadora Mega	5	60	México
Tanner	6	63	Chile
Value	7	67	México
Tattersal	9	81	Chile
Docuformas	10	82	México
Corporación Financiera Atlas	11	86	México

#### ix) Estructura Corporativa

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

La siguiente gráfica resume la estructura corporativa de la Emisora a la fecha del presente Informe, incluyendo sus principales subsidiarias y líneas de negocio:



La Compañía también mantiene una participación minoritaria en Unifin, Agente de Seguros y de Fianzas, S.A. de C.V.

**x) Descripción de los principales activos**

El principal activo de la Compañía está representado por su activo fijo el cual, al 31 de diciembre de 2016, ascendía a la cantidad de \$23,241.3 millones, de la cual \$829.0 millones corresponde a activos propios y \$22,412.3 millones a activos arrendados. Los principales activos fijos propios de la Compañía consisten en equipo de cómputo, mobiliario y equipo de oficina. Los activos fijos arrendados por la Compañía consisten en maquinaria y equipo, equipo de transporte, equipo de cómputo y mobiliario y equipo de oficina. La Compañía ha constituido prendas en primer lugar y grado de prelación, en favor de los fiduciarios emisores de las emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios realizadas al amparo de los Programas Fiduciarios y de otros acreedores, sobre los activos fijos arrendados respecto de los cuales se generan los derechos de cobro cedidos al fiduciario emisor y otros activos, respectivamente, con el fin de garantizar las obligaciones de pago correspondientes. El valor de los activos arrendados otorgados en garantía a valor de adquisición asciende a la cantidad de \$18,625.7 millones de pesos al 31 de diciembre de 2016.

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

**xi) Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales**

De tiempo en tiempo, la Compañía se encuentra involucrada en ciertos procesos judiciales, los cuales son incidentales al curso ordinario de sus negocios. A la fecha del presente Informe, la Compañía considera que dichos procedimientos, en caso de tener una resolución adversa a la Compañía, no tendrían un impacto material adverso en su negocio, situación financiera, flujo de efectivo o resultado de operación.

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

## **xii) Acciones representativas del capital**

### **Descripción General**

La Compañía es una sociedad anónima bursátil de capital variable, sociedad financiera de objeto múltiple, entidad no regulada, constituida y regulada conforme a las leyes de México. Unifin se constituyó en 1993 bajo la denominación Arrendadora Axis, S.A. de C.V. En 1996, cambió su denominación a Arrendadora Unifin, S.A. de C.V. Mediante acuerdo de la Asamblea de Accionistas celebrada el 27 de septiembre de 2006, se llevó a cabo una reforma de estatutos para transformar la Compañía a una Sofom ENR. En el año de 2009, nuevamente modificó su denominación a e “Unifin Financiera”, S.A. de C.V., SOFOM, ENR. Posteriormente, mediante resoluciones unánimes de los accionistas adoptadas el 1 de octubre de 2009, la Compañía se transformó en una *sociedad anónima promotora de inversión*, regulada por las disposiciones aplicables de la LMV, la LGSM y la LGOAAC, adoptando la denominación de “Unifin Financiera”, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, ENR. Mediante resoluciones adoptadas por la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 26 de febrero de 2015, la Asamblea de Accionistas de fecha 13 de abril de 2015 y las resoluciones unánimes adoptadas por la totalidad de los accionistas fuera de Asamblea el 7 de mayo de 2015, con efectos al 22 de mayo de 2015, la Compañía adoptó la modalidad de sociedad anónima bursátil y modificó su denominación a la de “Unifin Financiera”, S.A.B. de C.V., SOFOM, ENR.

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

Los estatutos sociales vigentes de la Emisora han sido presentados ante la CNBV y la BMV, y pueden ser consultados en la página de Internet de la BMV: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx).

### **Capital social**

Al 31 de diciembre de 2016, el capital social de la Compañía fijo y variable ascendía a la cantidad de \$1,102.5 millones de pesos, el cual está representado por un total de 352,800,000 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión del valor nominal, de la Serie “A”, todas ellas totalmente suscritas y pagadas. A dicha fecha, el capital contribuido asciende a la cantidad de \$2,896.2 millones de pesos, el cual considera, entre otros conceptos de capital contribuido, la prima en colocación de acciones registrada con motivo de la Oferta Pública Inicial (ver “-Variaciones en el Capital Social durante los últimos tres años”) y disminuido de los gastos incurridos en dicha colocación.

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

### **Variaciones del Capital Social durante los últimos tres años**

En los últimos tres años, el capital social de la Compañía ha sido aumentado en dos ocasiones, conforme a lo siguiente:

Mediante resoluciones unánimes adoptadas por la totalidad de los accionistas de la Compañía con fecha 23 de junio de 2014, se resolvió aumentar el capital social de la Compañía en la cantidad de \$600 millones de pesos, mediante la emisión de 6,000,000 de acciones ordinarias, nominativas, con valor nominal de \$100.00 M.N., cada una, las cuales fueron suscritas por los accionistas de la Compañía en proporción a su participación en el capital social, y pagadas a un precio de suscripción de \$100.00 M.N. por Acción, de la siguiente forma: (i) la cantidad de \$400 millones de pesos, mediante la capitalización de utilidades provenientes de la Cuenta de Utilidades Acumuladas que lleva la Compañía; y (ii) la cantidad de \$200 millones de pesos, mediante aportaciones de los accionistas.

Conforme a las resoluciones adoptadas por la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de Unifin celebrada el 26 de febrero de 2015 y la Asamblea General Extraordinaria y Ordinaria de Accionistas de fecha 13 de abril de 2015, con efectos al 22 de mayo de 2015 y derivado de la Oferta Pública Inicial, se aumentó el capital social de la Compañía en su parte variable en la cantidad de \$227.5 millones de pesos, representado por 72,800,000 acciones, ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, Serie “A” (acciones que fueron emitidas dando efecto al *split* de acciones aprobado en dicha Asamblea de 32 acciones por una). Se hace constar que cualquier cantidad pagada por los inversionistas en la Oferta Pública Inicial en exceso del valor teórico de las Acciones de la Compañía, que es la cantidad de \$3.1250 M.N., fue registrado como prima en colocación de acciones.

Como consecuencia de dicho aumento, el capital social de la Compañía quedó establecido en la cantidad de \$1,102.5 millones de pesos M.N., representado por 352,800,000 de acciones

### **xiii) Dividendos**

El decreto de dividendos y, en su caso, el monto de los mismos, está sujeto a la aprobación de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas. De conformidad con la LGSM, la Compañía únicamente puede pagar dividendos con cargo a las utilidades retenidas reflejadas en los estados financieros aprobados por los accionistas, siempre y cuando se haya constituido la reserva legal y se hayan amortizado previamente las pérdidas incurridas en años anteriores. Adicionalmente, los términos de los financiamientos incurridos por la Compañía, incluyendo las Notas Internacionales con vencimiento en 2019 y 2023, imponen restricciones a la Compañía respecto del pago de dividendos.

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

Durante los últimos años, la Compañía decretó y pagó dividendos en las siguientes fechas y por las cantidades mencionadas: (i) mediante acuerdo de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 17 de octubre de 2014, la Compañía pagó dividendos a sus accionistas por la cantidad total de \$100 millones de pesos, o \$11.42 pesos por Acción; (ii) mediante acuerdo de la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el 20 de febrero de 2015, la Compañía pagó dividendos a sus accionistas por la cantidad total de \$100 millones de pesos, o \$11.42 pesos por Acción de las utilidades retenidas; (iii) mediante acuerdo de la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el 9 de marzo de 2016, la Compañía pagó dividendos a sus accionistas por la cantidad total de \$352.8 millones de pesos, o \$1.0 pesos por Acción de las utilidades retenidas; y (iv) mediante acuerdo de la Asamblea General Anual Ordinaria de Accionistas celebrada el 16 de marzo de 2017, la Compañía aprobó el pago de dividendos a sus accionistas a razón de \$1.0 pesos por Acción.

### 3) Información Financiera

#### a) Información financiera seleccionada

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

La información del balance general al 31 de diciembre de 2015 y 2016 del estado de resultados al 31 de diciembre de 2015 y 2016 derivan de los Estados Financieros incorporados al presente Informe. La información relacionada al ejercicio 2014 fue obtenida de los Estados Financieros auditados a esa fecha.

Los Estados Financieros fueron preparados de conformidad con los Criterios de Contabilidad de la CNBV, los cuales pueden diferir en ciertos aspectos significativos de U.S. GAAP y las IFRS.

Las cantidades en dólares a continuación son conversiones de las cantidades en pesos indicadas, realizadas exclusivamente para conveniencia del lector. Estas conversiones no deben utilizarse como una declaración de la Compañía en el sentido de que las cantidades en pesos efectivamente corresponden a las cantidades en dólares expresadas, ni que pueden ser convertidas a dólares al tipo de cambio indicado.

	<b>Periodo concluido al 31 de diciembre de</b>		
	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>
	<b>(Millones de pesos excepto por la utilidad por acción)</b>		
<b>Información Estado de Resultados</b>			
Ingresos por arrendamiento operativo	3,648.6	5,480.7	7,773.1
Ingresos por intereses	472.9	747.4	1,183.8
Otros beneficios por arrendamiento	383.2	317.6	528.7
Depreciación de bienes en arrendamiento operativo	-2,150.1	-3,183.6	-4,537.3
Gastos por intereses	-839.7	-1,192.80	-1,988.9
Otros gastos de arrendamiento	-425.0	-348.3	583.6
Margen financiero	1,089.9	1,820.9	2,375.8
Estimación preventiva para riesgos crediticios	30.0	-27.0	-81.5
Margen financiero ajustado por riesgos crediticios	1,119.9	1,793.9	2,294.3
Comisiones y tarifas (neto)	-10.0	-38.6	-51.2
Otros ingresos de la operación (neto)	118.7	36.6	16.4
Resultados por intermediación	11.3	335.2	-
Gastos de administración y promoción	-535.1	-703.4	-797.4
	<u>-415.2</u>	<u>-370.2</u>	<u>-832.2</u>
Resultado de la operación	704.8	1,423.7	1,462.1
Valuación de otras inversiones permanentes	-	-1.4	-
Resultado antes de impuestos a la utilidad	704.8	1,422.3	1,475.5
Impuestos a la utilidad causados	-456.5	-585.5	-656.1
Impuestos a la utilidad diferidos	234.2	256.7	391.0
Impuestos a la utilidad	-222.4	-328.8	-265.1
Resultado neto consolidado	482.4	1,093.5	1,210.4
Utilidad por acción	81.91	4.88	3.43

	Periodo concluido al 31 de diciembre de		
	2014	2015	2016
	(Millones de pesos)		
<b>Información del Balance General</b>			
Efectivo y equivalentes	573.7	1,457.8	1,678.9
Derivados de negociación y caps	856.4	2,141.9	3,886.3
Cartera de crédito vigente:			
Créditos comerciales	2,767.6	5,174.1	7,649.1
Créditos al consumo	236.7	428.6	1,172.4
Total de cartera de crédito	3,004.3	5,602.7	8,821.5
Cartera de crédito vencida:			
Créditos comerciales	70.2	110.9	177.6
Total de la cartera vencida	70.2	110.9	177.6
Cartera de Crédito	3,074.50	5,713.6	8,999.1
Menos:			
Estimación preventiva para riesgos crediticios	-88.1	-114.2	-196.4
Cartera de crédito (neto)	2,986.4	5,599.3	8,802.6
Otras cuentas por cobrar	211.9	282.0	1,140.8
Bienes adjudicados (neto)	130.6	197.3	176.5
Inmuebles, maquinaria y equipo (neto)	9,610.7	14,080.4	23,241.3
Otras inversiones permanentes	14.9	14.0	36.7
Otros activos:			
Pagos anticipados y costos y gastos diferidos	406.0	451.5	1,457.7
Impuestos diferidos	545.8	798.7	1,182.6
Otros activos de largo plazo	11.6	6.8	7.0
<b>Total Activo</b>	<b>15,348.0</b>	<b>25,029.7</b>	<b>41,610.34</b>
Pasivos:			
Deuda financiera			
De corto plazo	166.6	192.3	288.2
De largo plazo	9,975.8	13,356.8	21,291.7
	10,142.4	13,549.1	21,579.9
Préstamos bancarios y de otros organismos:			
De corto plazo	2,061.7	4,716.7	6,445.4
De largo plazo	392.8	780.6	1,897.2
	2,454.5	5,497.3	8,342.6
Otras cuentas por pagar:			
Impuestos a la utilidad por pagar	100.2	30.7	314.0
Acreedores y otras cuentas por pagar	982.3	1,367.4	5,427.5

	1,082.5	1,398.1	5,741.5
Comisiones diferidas	133.3	238.6	445.7
<b>Total pasivo</b>	<b>13,812.7</b>	<b>20,683.1</b>	<b>36,109.7</b>

**Capital contable:**

Capital contribuido	1,000.0	2,899.0	2,896.2
Capital ganado:			
Reserva de capital	46.2	70.3	125.0
Valuación de derivados de cobertura		-81.2	217.7
Resultados de ejercicios anteriores	6.7	365.0	1,051.3
Resultado del ejercicio	482.4	1,093.5	1,210.4
<b>Total capital contable</b>	<b>1,535.3</b>	<b>4,346.6</b>	<b>5,500.6</b>
<b>Total pasivo y capital contable</b>	<b>15,348.1</b>	<b>25,029.7</b>	<b>41,610.3</b>

**Cuentas de orden:**

Rentas por devengar en fideicomiso	6,038.5	10,887.6	16,026.8
Rentas por devengar	2,375.4	2,253.9	5,116.1
<b>Total cuentas de orden</b>	<b>8,413.8</b>	<b>13,141.5</b>	<b>21,142.9</b>

	2014	2015	2016
<b>Razones financieras seleccionadas</b>			
Apalancamiento total (2)	6.33x	3.1x	4.33x
Apalancamiento financiero (3)	5.54x	2.8x	3.21x
Índice de cartera vencida (4)	0.61%	0.59%	0.59%
Índice de cobertura (5)	125.50%	103.00%	110.58%
Índice de eficiencia (6)	48.6%	39.5%	34.3%
Margen operativo (7)	52.7%	57.8%	60.9%
Margen neto (8)	44.27%	60.05%	50.94%
Retorno sobre capital promedio (9)	36.1%	30.42%	24.77%
Retorno sobre activos promedio (10)	3.70%	5.07%	3.56%
Capital contable / activos totales	10.00%	17.37%	13.22%
Tasa de pago de dividendos (11)	29.6%	20.7%	32.26%

- (1) Cantidades convertidas a dólares únicamente para conveniencia del lector, al tipo de cambio de \$20.7314 por Dólar, publicado por el Banco de México en el DOF el día 31 de diciembre de 2016 como el tipo de cambio para solventar obligaciones denominadas en moneda extranjera pagaderas en la República Mexicana vigente el 31 de diciembre de 2016. Las conversiones a dólares realizadas en esta sección para efectos de conveniencia del lector, no deben interpretarse en el sentido de que las cantidades expresadas en pesos representan los dólares indicados o que puedan ser convertidas en dólares a dicho tipo de cambio, o que puedan ser convertidas en lo absoluto.
- (2) Calculado como pasivo total (excluyendo bursatilizaciones) entre capital contable.
- (3) Calculado como deuda financiera total (excluyendo bursatilizaciones) entre capital contable.
- (4) Calculado como cartera vencida / portafolio total, incluyendo cuentas de orden.

- (5) Calculado como estimación preventiva / cartera vencida.
- (6) Calculado como (gastos operativos / (margen financiero + comisiones netas + resultado intermediación).
- (7) Calculado como resultado de operación / margen financiero.
- (8) Calculado como resultado neto / margen financiero.
- (9) Calculado como resultado neto / capital contable promedio de los últimos dos años.
- (10) Calculado como resultado neto / activos promedio de los últimos dos años.
- (11) Calculado como dividendos pagados / resultado neto.
- (12) Excluye reserva extraordinaria causada por una cuenta de factoraje por \$120 millones de pesos; dicha cuenta fue recuperada en su totalidad en junio de 2014.

**b) Información financiera por línea de negocio, zona geográfica y ventas de exportación.**

Conforme a los Criterios de Contabilidad de la CNBV, la Compañía debe de reportar información financiera y descriptiva de cada uno de sus segmentos operativos o, en su caso, ciertas segregaciones de dichos segmentos operativos que cumplan con criterios específicos.

Para efectos administrativos y contables, al 31 de diciembre de 2014, 2015 y 2016 la Compañía ha identificado y segregado los siguientes segmentos operativos:

- arrendamiento puro;
- factoraje financiero; y
- crédito automotriz y otros créditos.

Las siguientes tablas muestran los principales ingresos y costos para cada segmento operativo o línea de negocio de la Compañía, al 31 de diciembre de 2014, 2015 y 2016:

**Al 31 de diciembre de 2014**

	<b>Arrendamiento</b>	<b>Factoraje</b>	<b>Crédito Automotriz y Otros Créditos</b>	<b>Total</b>
Ingresos por Arrendamiento	3,648.6	-	-	3,648.6
Ingresos por intereses	264.9	99.6	108.4	472.9
Otros beneficios por arrendamiento	383.2	-	-	383.2
Depreciación de bienes en arrendamiento	(2,150.1)	-	-	(2,150.1)
Gastos por intereses	(585.3)	(121.8)	(132.6)	(839.7)
Otros gastos por arrendamiento	(425.0)	-	-	(425.0)
Estimación preventiva por riesgos crediticios	(10.0)	40.0	-	30.0
	<u>1,126.3</u>	<u>17.8</u>	<u>(24.2)</u>	<u>1,119.9</u>

**Al 31 de diciembre de 2015**

	<b>Arrendamiento</b>	<b>Factoraje</b>	<b>Crédito Automotriz y Otros Créditos</b>	<b>Total</b>
Ingresos por Arrendamiento	5,480.6	-	-	5,480.6
Ingresos por intereses	141.2	322.6	283.5	747.3
Otros beneficios por arrendamiento	317.6	-	-	317.6
Depreciación de bienes en arrendamiento	(3,183.6)	-	-	(3,183.6)
Gastos por intereses	(864.5)	(134.5)	(193.7)	(1,192.7)
Otros gastos por arrendamiento	(348.3)	-	-	(348.3)
Estimación preventiva por riesgos crediticios	(27.0)	-	-	(27.0)
	<u>1,516.0</u>	<u>188.1</u>	<u>89.8</u>	<u>1,793.9</u>

**Al 31 de diciembre de 2016**

	<b>Arrendamiento</b>	<b>Factoraje</b>	<b>Crédito Automotriz y Otros Créditos</b>	<b>Total</b>
Ingresos por Arrendamiento	7,773.1	0.0	0.0	7,773.1
Ingresos por intereses	150.8	497.6	535.4	1,183.8
Otros beneficios por arrendamiento	528.7	0.0	0.0	528.7
Depreciación de bienes en arrendamiento	(4,537.3)	0.0	0.0	(4,537.3)
Gastos por intereses	(1,689.3)	(185.5)	(114.1)	(1,988.9)
Otros gastos por arrendamiento	(583.6)	0.0	0.0	(583.6)
Estimación preventiva por riesgos crediticios	(67.5)	(14.0)	0.0	(81.5)
	<b>1,574.9</b>	<b>298.1</b>	<b>421.3</b>	<b>2,294.3</b>

**c) Informe de créditos relevantes**

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

	<b>Al 31 de diciembre de</b>		
	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>
		<b>(millones de pesos)</b>	
<b>Deuda de corto plazo:</b>			
Notas Internacionales 2019 y 2023	161.4	178.6	196.1
Certificados Bursátiles	-	-	-
Estructuras Bursátiles	5.2	13.8	92.0
Deuda Bancaria	2,061.7	4,716.70	6,445.4
	<b>2,228.3</b>	<b>4,909.10</b>	<b>6,733.6</b>
<b>Deuda de largo plazo:</b>			
Notas Internacionales 2019 y 2023	5,887.2	6,356.8	9,291.7
Certificados Bursátiles	-	-	-
Estructuras Bursátiles	4,088.6	7,000.0	12,000.0
Deuda Bancaria	392.8	780.6	1,897.2
	<b>10,368.6</b>	<b>14,137.3</b>	<b>23,188.9</b>
<b>Total</b>	<b>12,596.9</b>	<b>19,046.4</b>	<b>29,922.5</b>

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

*Pasivos Bursátiles:*

Al 31 de diciembre de 2016, se encontraban vigentes tres emisiones al amparo de los Programas Fiduciarios, por un monto principal total de \$10,000.0 millones de pesos. La siguiente tabla contiene un resumen de las emisiones vigentes al 31 de diciembre de 2016, al amparo de los Programas Fiduciarios:

Clave de Pizarra	Fideicomiso Emisor	Número de Títulos	Vencimiento	Tasa de Interés (%)	Importe Total de la Emisión (miles)	Calificación S&P y HR Ratings	Fiduciario
UNFINCB13	F/17293-4	10,000,000	nov-18	TIIE+1.60	\$1,000,000	mxAAAS&P/HRAAA	Banamex
UNFINCB15	F/17598-4	20,000,000	feb-20	TIIE+1.60	2,000,000	mxAAAS&P/HRAAA	Banamex
UFINCB15	F/2539	20,000,000	sep-20	TIIE+1.60	2,000,000	mxAAAS&P/HRAAA	INVEX
UFINCB16	F/2720	25,000,000	feb-21	TIIE+1.80	2,500,000	mxAAAS&P/HRAAA	INVEX
UNFINCB16	F/179866	12,500,000	sep-21	TIIE+2.20	1,250,000	mxAAAS&P/HRAAA	Banamex
UNFINCB16-2	F/179866	12,500,000	sep-21	Fija 9.47	1,250,000	mxAAAS&P/HRAAA	Banamex

### Deuda Bancaria

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

	Saldo a la Fecha (millones de pesos)	Denominación	Fecha de Vencimiento	Tasa de Interés (%)	Tipo de Garantía
<b>De exigibilidad inmediata y de corto plazo:</b>					
Nacional Financiera	2,500.00	Pesos	feb-17	TIIE + 2.75	Quirografía
Invex Banco	31.30	Pesos	feb-17	TIIE + 3.85	Valores residuales
Comerica	141.10	Pesos	feb-17	TIIE + 2.75	Valores residuales
CI Banco	200.00	Pesos	nov-17	TIIE + 4.00	Quirografía
Banamex	1,500.00	Pesos	may-17	TIIE (91d) + 3.00	Quirografía
Banco del Bajío	7.50	Pesos	nov-17	TIIE + 3.20	Cartera Arrendamiento
Bancomext	91.00	Pesos	dic-17	TIIE + 2.70	Cartera Arrendamiento
Bladex	87.50	Pesos	dic-17	TIIE + 3.16	Valores residuales
Bladex USD	171.90	Dolares	dic-17	TIIE + 3.72	Valores residuales
Scotiabank	1,343.00	Pesos	nov-17	TIIE + 3.00	Quirografía
Multivalores	300.00	Pesos	dic-17	TIIE + 3.00	Cartera factoraje
Total corto plazo	<u>6,373.30</u>				
<b>De largo plazo:</b>					
Scotiabank	372	Pesos	jun-20	TIIE + 3.60	Cartera Arrendamiento
Bancomext	290	Pesos	nov-20	TIIE + 2.70	Cartera Arrendamiento
Banco del Bajío	78.8	Pesos	ago-21	TIIE + 3.20	Cartera Arrendamiento
Invex	36.6	Pesos	may-18	TIIE + 3.85	Valores residuales
Bladex	377.7	Pesos	jun-19	TIIE + 3.16	Valores residuales
Bladex USD	742	Dolares	jun-19	TIIE + 3.72	Valores residuales
Total largo plazo	<u>1897.1</u>				
<b>Total corto y Largo plazo</b>	<b>8,270.40</b>				

**Al 31 de diciembre de 2015**

	<b>Saldo a la Fecha</b> (millones de pesos)	<b>Denominación</b>	<b>Fecha de Vencimiento</b>	<b>Tasa de Interés (%)</b>	<b>Tipo de Garantía</b>
<b>De exigibilidad inmediata y de corto plazo:</b>					
Nacional Financiera.....	2,352.0	Pesos	N/A	TIIIE+2.75	Quirografaria
Banorte Ixe .....	532.0	Pesos	feb-16	TIIIE+3.50	Cartera de arrendamiento
Comerica.....	170.3	Pesos	mar-16	LIBOR+3.50	Valores residuales
CI Banco	200.0	Pesos	feb-16	TIIIE+3.50	Quirografaria
Banamex	1,000.0	Pesos	ene-16	TIIIE+3.0	Quirografaria
Scotiabank .....	442.2	Pesos	Dic-16	TIIIE+3.60	Quirografaria
Fifomi	3,129	Pesos	Abr-16	TIIIE+1.95	Cartera
Total corto plazo	<u>4,699.7</u>				
<b>De largo plazo:</b>					
Scotiabank .....	247.6	Pesos	Jul-18	TIIIE+3.60	Quirografaria
Bancomext.....	208.9	Pesos	Ago-19	TIIIE+2.70	Cartera de arrendamiento
Fideicomiso Fondo Minero .....	4.3	Pesos	Feb-17	TIIIE+1.95	Cartera de arrendamiento
Eximbank.....	9.3	USD	Jun-17	3.13%	Cartera de arrendamiento
Invex .....	60.3	Pesos	Feb-17	TIIIE+3.85	Valores residuales
Bladex	250.0	Pesos	Oct-17	TIIIE+3.085	Valores residuales
Total largo plazo	<u>780.5</u>				
Total corto y Largo plazo	5,497.2				

**Al 31 de diciembre de 2014**

	<b>Saldo a la Fecha</b> (millones de pesos)	<b>Denominación</b>	<b>Fecha de Vencimiento</b>	<b>Tasa de Interés (%)</b>	<b>Tipo de Garantía</b>
<b>De exigibilidad inmediata y de corto plazo:</b>					
Nacional Financiera.....	1,500	Pesos	N/A	TIIIE+2.75	Quirografaria
Banorte Ixe .....	300	Pesos	28-feb-15	TIIIE+3.50	Cartera de arrendamiento
Comerica.....	145	Pesos	13-oct-15	LIBOR+3.50	Quirografaria
CI Banco	100	Pesos	20-ago-15	TIIIE+4.50	Quirografaria
Corporación Interamericana de Inversiones	12.5	Pesos	15-mayo-15	TIIIE+2.4	Quirografaria
Intereses devengados por pagar .....	4.2	Pesos			
Total de exigibilidad inmediata y corto plazo	<u>2,061.7</u>	Pesos			
<b>De largo plazo:</b>					
Scotiabank .....	233.5	Pesos	30-nov-19	TIIIE+3.75	Cartera de arrendamiento
Bancomext.....	109.5	Pesos	12-mar-19	TIIIE+2.75	Cartera de arrendamiento
Fideicomiso Fondo Minero.....	25.7	Pesos	N/A	TIIIE+1.95	Cartera de arrendamiento
Eximbank.....	24.1	USD	25-jun-16	3.13%	Hipotecario
Total de largo plazo.....	<u>392.8</u>	Pesos			
Total de préstamos bancarios y de otros organismos	2,454.5	Pesos			

*Notas Internacionales 2019*

El 22 de julio de 2014, 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, por un monto total de US\$400.0 millones (las “Notas Internacionales 2019” y conjuntamente con las Notas Internacionales 2023, las “Notas Internacionales”).

En enero de 2015, mediante operaciones en el mercado abierto, compró Notas Internacionales 2019 por la cantidad de US\$33.4 millones de dólares.

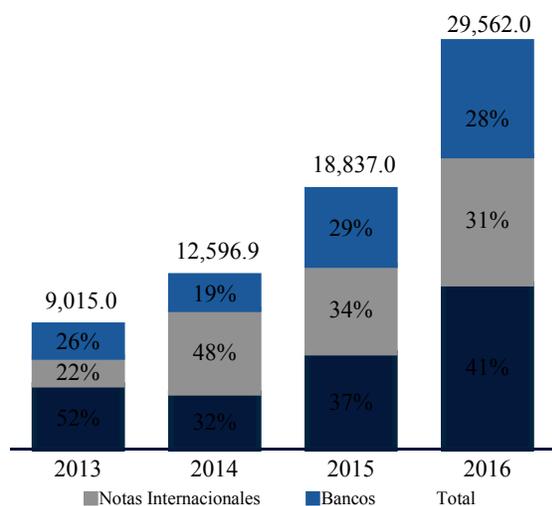
Con fecha 14 de septiembre de 2016, la Compañía recompró el equivalente al 86.2% de las Notas Internacionales 2019, a un valor de Dls.315.9 millones, de los cuales Dls.311.9 millones se adquirieron a un precio unitario de Dls.105 y Dls.4.1 millones se adquirieron a un precio unitario de Dls.102.

### Notas Internacionales 2023

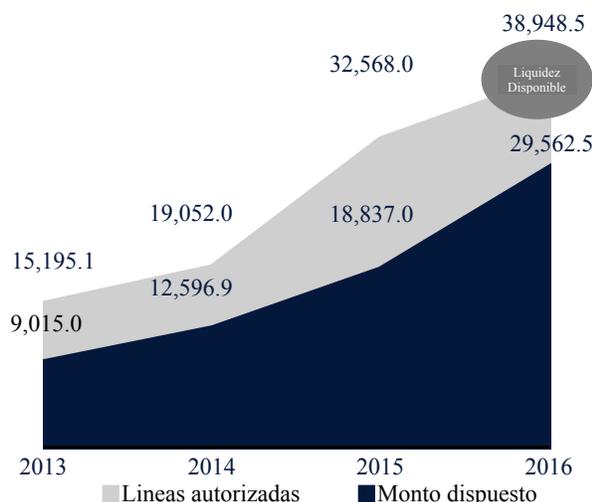
El 27 de septiembre de 2016, la Compañía concluyó una oferta privada y colocación de valores de deuda en la forma de notas (Senior Notes) en Estados Unidos y otros mercados extranjeros de conformidad con la regla 144A y la Regulación S de la Ley de Valores de 1933 de Estados Unidos y la normatividad aplicable en los países en que dicha oferta se realizó, por un monto total de US\$400.0 millones (las “Notas Internacionales 2023”). Las Notas Internacionales 2023 vencen en el año 2023 y devengan intereses a una tasa anual del 7.250% anual.

La Compañía se encuentra al corriente en el pago de capital e intereses de los financiamientos antes descritos. La siguiente gráfica resume la deuda de la Compañía y disponibilidades, por los periodos indicados.

(Ps. millones)



(Ps. millones)



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

### Obligaciones de Hacer y No Hacer

Los certificados bursátiles, contratos de créditos y las notas internacionales de la Compañía contienen diversas obligaciones de hacer y no hacer, incluyendo el cumplimiento de ciertas razones financieras y otros requisitos. Al 31 de

diciembre de 2016, las principales obligaciones de la Compañía bajo dichos certificados, contratos de crédito y notas, consisten en mantener las siguientes razones financieras:

- Índice de Cobertura de Cargos Fijos (flujo de efectivo neto consolidado / cargos fijos): 2.00:1:00
- Índice de Capitalización (capital contable / activos totales):  $\geq 9.5\%$
- Índice de Capitalización (capital contable / cartera total, incluyendo cuentas de orden):  $\geq 10.0\%$
- Razón de Apalancamiento (deuda total, excluyendo bursatilizaciones / capital contable):  $\leq 7$  veces
- Cartera Vencida (cartera vencida más rentas pendientes de devengar / cartera total, incluyendo cuentas de orden):  $\leq 9\%$
- Cartera Vencida (cartera vencida / cartera total, incluyendo cuentas de orden)  $\leq 4\%$
- Índice de Cobertura de Cartera Vencida (estimaciones preventivas por riesgos crediticios / cartera vencida)  $\geq 1$  vez
- Índice de Cobertura de Deuda (efectivo y equivalentes más portafolio total neto / deuda total, excluyendo bursatilizaciones):  $\leq 7$  veces

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

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

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

#### **d) Resultados de la operación**

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

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

- ingresos por arrendamiento, que incluyen: (i) rentas; (ii) comisiones derivadas de una cuota fija cobrada por transacción; (iii) otros ingresos derivados de seguros que cubren las operaciones de arrendamiento de la Compañía, y (iv) otros beneficios de arrendamiento.

- ingresos por factoraje, que incluyen (i) ingresos derivados de la diferencia que resulte entre el valor nominal de las cuentas por cobrar y el precio de adquisición de las mismas (“descuento”); (ii) intereses moratorios derivados del incumplimiento en el pago del deudor original y; (iii) otros ingresos derivados de reservas y gastos incurridos en las operaciones de factoraje que son trasladados al cliente.
- ingresos por operaciones de crédito automotriz y otros préstamos comerciales, que incluyen: (i) intereses, (ii) comisiones derivadas de una cuota fija cobrada por transacción y; (iii) otros ingresos derivados de reservas y seguros que cubren los activos financiados.

*Margen financiero ajustado por riesgos crediticios.* El margen financiero ajustado por riesgos crediticios de la Compañía comprende:

- margen financiero ajustado por riesgos crediticios derivado de operaciones de arrendamiento, que incluye ingresos por arrendamiento menos: (i) depreciación; (ii) gastos por intereses; (iii) estimación preventiva para riesgos crediticios y cuentas incobrables; y (iv) otros gastos de arrendamiento;
- margen financiero ajustado por riesgos crediticios derivado de operaciones de factoraje, que incluye ingresos por factoraje menos: (i) gastos por intereses; y (ii) estimación preventiva para riesgos crediticios y cuentas incobrables; y
- margen financiero ajustado por riesgos crediticios derivado de operaciones de crédito automotriz y otros préstamos comerciales, que incluye ingresos por crédito automotriz y otros préstamos comerciales menos (i) gastos por intereses; y (ii) estimación preventiva para riesgos crediticios y cuentas incobrables.

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

*Comisiones y tarifas cobradas, neto.* Las comisiones y tarifas cobradas, neto, por la Compañía incluyen (i) comisiones derivadas de cuotas fijas cobradas a los clientes por cada operación de factoraje (incluye comisiones por apertura o renovación de una línea de factoraje existente); y (ii) comisiones pagadas por créditos bancarios y otros financiamientos.

La información financiera de los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2016 deriva de los Estados Financieros incluidos en este Informe. La información correspondiente al ejercicio de 2014 se obtuvo de los Estados Financieros dictaminados en ese año.

	Periodo concluido el 31 de diciembre de			Cambio Porcentual	
	2014	2015	2016	2015 vs. 2014	2016 vs. 2015
Ingresos por arrendamiento operativo	3,648.60	5,480.60	7,773.14	50.21%	41.83%
Ingresos por intereses	472.80	747.40	1,183.77	58.08%	58.39%
Otros beneficios por arrendamiento	383.20	317.50	528.72	-17.15%	66.53%
Depreciación de bienes en arrendamiento operativo	-2,150.10	-3,183.50	-4,537.35	48.06%	42.5%
Gastos por intereses	-839.60	-1,192.80	-1,988.85	42.07%	66.7%
Otros gastos por arrendamiento	-425.00	-348.30	-583.57	-17.85%	67.5%
<b>Margen financiero</b>	<b>1,089.90</b>	<b>1,820.90</b>	<b>2,375.86</b>	<b>67.07%</b>	30.48%
Estimación preventiva para riesgos crediticios	30.00	27.00	-81.50	-190.00%	201.85%
<b>Margen financiero ajustado por riesgos crediticios</b>	<b>1,119.90</b>	<b>1,793.90</b>	<b>2,294.36</b>	<b>60.18%</b>	<b>27.90%</b>

Comisiones y tarifas netas	-10.00	-38.50	-51.21	285.00%	33.02%
Otros ingresos de la operación - Neto	118.70	36.60	16.36	-69.17%	-55.31%
Resultado por intermediación	11.30	335.10	-	2,865.49%	-100.00%
Gastos de administración y promoción	-535.10	-703.30	-797.41	31.43%	-13.38%
<b>Total Gastos operativos</b>	<b>-415.10</b>	<b>-370.10</b>	<b>-832.26</b>	<b>-10.84%</b>	<b>124.88%</b>
<b>Resultado de la operación</b>	<b>704.80</b>	<b>1,423.70</b>	<b>1,462.1</b>	<b>102.00%</b>	<b>2.7%</b>
<b>Resultado antes de impuestos a la utilidad</b>	<b>704.80</b>	<b>1,422.30</b>	<b>1,475.5</b>	<b>101.86%</b>	<b>3.7%</b>
Impuestos a la utilidad	-222.30	-328.80	-265.16	47.91%	-19.36%
<b>Resultado neto consolidado</b>	<b>482.40</b>	<b>1,093.50</b>	<b>1,210.35</b>	<b>126.68%</b>	<b>10.69%</b>

*Periodo concluido el 31 de diciembre de 2016, comparado con el periodo concluido el 31 de diciembre de 2015*

*Ingresos por Arrendamiento Operativo*

Los ingresos por arrendamiento operativo, consistentes principalmente de rentas, aumentaron en \$2,292.5 millones, o 41.83%, a \$7,773.1 millones en el año concluido el 31 de diciembre de 2016, de \$5,480.6 millones en el año concluido el 31 de diciembre de 2015. Dicho aumento se debe al crecimiento de la cartera de arrendamiento, como resultado de la demanda creada, del crecimiento orgánico de la Compañía y del aumento en su red de distribución y equipo de ventas.

*Ingresos por Intereses*

Los ingresos por intereses de la Compañía aumentaron en 436.4 millones, o 58.38%, a \$1,183.8 millones en el periodo concluido el 31 de diciembre de 2016, de \$747.4 millones en el periodo concluido el 31 de diciembre de 2015. Esta variación se debe al crecimiento de la cartera.

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

	Periodo concluido el 31 de diciembre de			
	2015	Porcentaje de Ingresos por Intereses	2016	Porcentaje de Ingresos por Intereses
	(millones de pesos, excepto porcentajes)			
Arrendamiento Operativo	141.2	18.89%	150.8	12.74%
Factoraje Financiero	322.6	43.17%	497.6	42.04%
Crédito Automotriz y Otros Préstamos	283.5	37.94%	535.3	45.22%

*Otros Beneficios por Arrendamiento*

Otros beneficios por arrendamiento, que consisten principalmente en la venta de activos fijos, incrementaron en \$211.2 millones, o 66.51% a \$528.7 millones en el periodo concluido el 31 de diciembre de 2016, de \$317.5 millones en el mismo periodo del año anterior. Este incremento se debió a la terminación de ciertos contratos de arrendamiento en el curso ordinario de los negocios.

*Depreciación de Bienes en Arrendamiento Operativo*

La depreciación de bienes en arrendamiento operativo aumentó en \$1,353.8 millones, o 42.52%, a \$4,537.3 millones en el año concluido el 31 de diciembre de 2016, de \$3,183.5 millones en el año concluido el 31 de diciembre de 2015.

Dicho aumento está relacionado directamente con el crecimiento de activos depreciables mantenidos como resultado del crecimiento de las operaciones de arrendamiento, como se ha señalado anteriormente.

#### *Gastos por Intereses*

Los gastos por intereses aumentaron en \$796.0 millones, o 66.73%, a \$1,988.9 millones en el año concluido el 31 de diciembre de 2016, de \$1,192.8 millones en el año concluido el 31 de diciembre de 2015. Dicho aumento se debió principalmente a la emisión de las Notas Internacionales 2023 y al incremento de la deuda de la Compañía que soporta el crecimiento de su negocio.

La siguiente tabla muestra los gastos por intereses por segmento por los periodos indicados.

	<b>Periodo concluido el 31 de diciembre de</b>			
	<b>2015</b>	<b>Porcentaje de Gastos por Intereses</b>	<b>2016</b>	<b>Porcentaje de Gastos por Intereses</b>
	<b>(en millones de pesos, excepto porcentajes)</b>			
Arrendamiento Operativo	864.5	72.48%	1,689.34	84.94%
Factoraje Financiero	134.5	11.28%	185.42	9.32%
Crédito Automotriz y Otros Préstamos	193.7	16.24%	114.087	5.74%

#### *Otros Gastos por Arrendamiento*

Otros gastos por arrendamiento, los cuales consisten principalmente del costo venta de activos, aumentaron en \$235.2 millones, o 67.53% a \$583.6 millones en el año concluido el 31 de diciembre de 2016, de \$348.3 millones en el año concluido el 31 de diciembre de 2015.

#### *Margen Financiero*

El margen financiero aumentó en \$554.9 millones, o 30.48%, a \$2,375.9 millones en el año concluido el 31 de diciembre de 2016, de \$1,820.9 millones en el año concluido el 31 de diciembre de 2015. Dicho aumento se debe a los factores descritos anteriormente.

#### *Estimación preventiva por riesgos crediticios*

La estimación preventiva por riesgos crediticios incrementó en \$54.5 millones, o 201.85%, a \$81.5 millones en el año concluido el 31 de diciembre de 2016, de \$27.0 millones en el año concluido el 31 de diciembre de 2015. Dicho aumento se debió al incremento en la cartera.

#### *Margen Financiero Ajustado por Riesgos Crediticios*

El margen financiero ajustado por riesgos crediticios aumentó en \$500.5 millones, o 27.90%, a \$2,294.4 millones en el año concluido el 31 de diciembre de 2016, de \$1,793.9 millones en el año concluido el 31 de diciembre de 2015. Dicho incremento se debió a los factores mencionados anteriormente.

#### *Comisiones y Tarifas Netas*

Las comisiones y tarifas netas aumentaron en \$12.6 millones, o 32.73%, a \$51.2 millones en el año concluido el 31 de diciembre de 2016, de \$38.5 millones en el año concluido el 31 de diciembre de 2015. Esta variación resulta del incremento en las comisiones por disponibilidad en las líneas de crédito.

#### *Otros Ingresos de la Operación – Neto*

Otros ingresos de la operación – neto, que incluyen la recuperación de gastos por seguros, venta de activos, reservas por disminución en el valor de mercado de activos y otros ingresos, disminuyeron en \$20.3 millones, o 55.34%, a \$16.4 millones en el año concluido el 31 de diciembre de 2016, de \$36.6 millones en el año concluido el 31 de diciembre de 2015. Esta disminución se debe a una devolución de impuesto sobre la renta a la Compañía durante el año 2015.

#### *Resultado por intermediación*

El resultado por intermediación disminuyó en \$335.2 millones de pesos, a \$0.0 millones de pesos o 100.0%, en el año concluido el 31 de diciembre de 2016, de una utilidad de \$335.2 millones de pesos en el año concluido el 31 de diciembre de 2015. Lo anterior, debido a la realización de cambios en el registro contable de UNIFIN en septiembre de 2015, en sus Instrumentos Financieros Derivados, denominados *cross-currency swaps*, que cubren la exposición de riesgo cambiario del pasivo correspondiente a las Notas Internacionales, pasando de ser Derivados con fines de Negociación, a Derivados con fines de Cobertura y no reconocerse en el estado de resultados sino en el capital contable.

#### *Gastos de Administración y Promoción*

Los gastos de administración y promoción aumentaron en \$94.0 millones, o 13.37% a \$797.4 millones en el año concluido el 31 de diciembre de 2016, de \$703.3 millones en el año concluido el 31 de diciembre de 2015. Esta variación se debe principalmente al crecimiento de la fuerza laboral de la Compañía y a la apertura de nuevas oficinas regionales. Sin embargo, como porcentaje de los ingresos, los gastos de administración y promoción disminuyeron en 2.34%, de 10.75% en el año concluido el 31 de diciembre de 2015, a 8.41% en el año concluido el 31 de diciembre de 2016.

#### *Resultado de la Operación*

El resultado de la operación de la Compañía aumentó en \$38.4 millones, o 2.69%, a \$1,462.1 millones en el año concluido el 31 de diciembre de 2016, de \$1,423.7 millones en el año concluido el 31 de diciembre de 2015. Dicho aumento se debió principalmente al conjunto de factores descritos anteriormente.

#### *Impuestos a la Utilidad*

Los impuestos a la utilidad disminuyeron en \$63.7 millones, o 19.36%, a \$265.2 millones en el año concluido el 31 de diciembre de 2016, de \$328.8 millones en el año concluido el 31 de diciembre de 2015. Esta variación se debe principalmente a los gastos por la emisión de las Notas Internacionales 2023 deducibles en su totalidad en el periodo, beneficiando así la tasa efectiva del ejercicio. La tasa del impuesto sobre la renta efectiva de la Compañía disminuyó de 23.25% en 2015 a 17.97% en 2016.

#### *Resultado neto consolidado*

El resultado neto consolidado de la Compañía aumentó en \$116.8 millones, o 10.69%, de \$1,210.3 millones en el periodo concluido el 31 de diciembre de 2015, a \$1,093.5 millones en el periodo concluido el 31 de diciembre de 2016. El aumento mencionado se debió principalmente a la combinación de factores descritos anteriormente.

#### ***Periodo concluido el 31 de diciembre de 2015, comparado con el periodo concluido el 31 de diciembre de 2014***

#### *Ingresos por Arrendamiento Operativo*

Los ingresos por arrendamiento operativo, consistentes principalmente de rentas, aumentaron en \$1,832.0 millones, o 50.21%, a \$5,480.6 millones en el año concluido el 31 de diciembre de 2015, de \$3,648.6 millones en el año concluido

el 31 de diciembre de 2014. Dicho aumento se debe al crecimiento de la cartera de arrendamiento, como resultado de la demanda creada, del crecimiento orgánico de la Compañía y del aumento en su red de distribución y equipo de ventas.

#### *Ingresos por Intereses*

Los ingresos por intereses de la Compañía aumentaron en 274.5 millones, o 58.08%, a \$747.4 millones en el periodo concluido el 31 de diciembre de 2015, de \$472.8 millones en el periodo concluido el 31 de diciembre de 2014. Esta variación se debe al crecimiento de la cartera.

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

	Periodo concluido el 31 de diciembre de			
	2014	Porcentaje de Ingresos por Intereses	2015	Porcentaje de Ingresos por Intereses
	(millones de pesos, excepto porcentajes)			
Arrendamiento Operativo.....	264.3	56.02%	141.2	18.89%
Factoraje Financiero.....	99.3	21.06%	322.6	43.17%
Crédito Automotriz y Otros Préstamos .....	108.3	22.92%	283.5	37.94%

#### *Otros Beneficios por Arrendamiento*

Otros beneficios por arrendamiento, que consisten principalmente en la venta de activos fijos, disminuyeron en \$65.7 millones, o 17.15% a \$317.5 millones en el periodo concluido el 31 de diciembre de 2015, de \$383.2 millones en el mismo periodo del año anterior. Esta disminución se debió al incremento en los vencimientos de los arrendamientos operativos en el tiempo.

#### *Depreciación de Bienes en Arrendamiento Operativo*

La depreciación de bienes en arrendamiento operativo aumentó en \$1,033.4 millones, o 48.06%, a \$3,183.5 millones en el año concluido el 31 de diciembre de 2015, de \$2,150.1 millones en el año concluido el 31 de diciembre de 2014. Dicho aumento está relacionado directamente con el crecimiento de activos depreciables mantenidos como resultado del crecimiento de las operaciones de arrendamiento, como se ha señalado anteriormente.

#### *Gastos por Intereses*

Los gastos por intereses aumentaron en \$353.2 millones, o 42.07%, a \$1,192.8 millones en el año concluido el 31 de diciembre de 2015, de \$839.6 millones en el año concluido el 31 de diciembre de 2014. Dicho aumento se debió principalmente a la emisión de las Notas Internacionales 2019 y al incremento de la deuda de la Compañía que soporta el crecimiento de su negocio, así como a la pérdida cambiaria generada en el periodo como consecuencia de la emisión de las Notas Internacionales 2019.

La siguiente tabla muestra los gastos por intereses por segmento por los periodos indicados.

	Periodo concluido el 31 de diciembre de			
	2014	Porcentaje de Gastos por Intereses	2015	Porcentaje de Gastos por Intereses
	(en millones de pesos, excepto porcentajes)			
Arrendamiento Operativo.....	585.3	69.7%	864.5	72.48%
Factoraje Financiero.....	121.8	14.5%	134.5	11.28%
Crédito Automotriz y Otros Préstamos .....	132.6	15.8%	193.7	16.24%

#### *Otros Gastos por Arrendamiento*

Otros gastos por arrendamiento, los cuales consisten principalmente del costo venta de activos, disminuyeron en \$76.7 millones, o 18.0%, a \$348.3 millones en el año concluido el 31 de diciembre de 2015, de \$425.0 millones en el año concluido el 31 de diciembre de 2014.

#### *Margen Financiero*

El margen financiero aumentó en \$731.0 millones, o 67.1%, a \$1,820.9 millones en el año concluido el 31 de diciembre de 2015, de \$1,089.9 millones en el año concluido el 31 de diciembre de 2014. Dicho aumento se debe a los factores descritos anteriormente.

#### *Estimación preventiva por riesgos crediticios*

La estimación preventiva por riesgos crediticios aumentó en \$57.0 millones, o 10.0%, a \$27.0 millones en el año concluido el 31 de diciembre de 2015, de \$30.0 millones en el año concluido el 31 de diciembre de 2014. Dicha disminución se debió principalmente a la recuperación de cartera vencida.

#### *Margen Financiero Ajustado por Riesgos Crediticios*

El margen financiero ajustado por riesgos crediticios aumentó en \$674.0 millones, o 60.18%, a \$1,793.9 millones en el año concluido el 31 de diciembre de 2015, de \$1,119.9 millones en el año concluido el 31 de diciembre de 2014. Dicho incremento se debió a los factores mencionados anteriormente.

#### *Comisiones y Tarifas Netas*

Las comisiones y tarifas netas aumentaron en \$28.5 millones, o 286.0%, a \$38.6 millones en el año concluido el 31 de diciembre de 2015, de \$10.0 millones en el año concluido el 31 de diciembre de 2014. Esta variación resulta del incremento en las comisiones por disponibilidad en las líneas de crédito.

#### *Otros Ingresos de la Operación – Neto*

Otros ingresos de la operación – neto, que incluyen la recuperación de gastos por seguros, venta de activos, reservas por disminución en el valor de mercado de activos y otros ingresos, disminuyeron en \$82.1 millones, o 69.1%, a \$36.6 millones en el año concluido el 31 de diciembre de 2015, de \$118.7 millones en el año concluido el 31 de diciembre de 2014.

#### *Resultado por intermediación*

El resultado por intermediación aumentó en \$323.8 millones de pesos, a una utilidad no monetaria de \$335.1 millones de pesos o 2,866.4%, en el año concluido el 31 de diciembre de 2015, de una utilidad de \$11.3 millones de pesos en el año concluido el 31 de diciembre de 2014. Lo anterior, como consecuencia de la valuación a *fair market value* de los

*cross currency swaps* de tipo de cambio contratado para efectos de cobertura de las Notas Internacionales 2019, así como la utilidad resultante de la compra de US\$33.4 millones de las citadas Notas Internacionales 2019.

En septiembre de 2015, UNIFIN realizó cambios en el registro contable de sus Instrumentos Financieros Derivados, denominados *cross-currency swaps*, que cubren la exposición de riesgo cambiario del pasivo correspondiente a las Notas Internacionales, pasando de ser Derivados con fines de Negociación, a Derivados con fines de Cobertura.

#### *Gastos de Administración y Promoción*

Los gastos de administración y promoción aumentaron en \$168.2 millones, o 31.43% a \$703.3 millones en el año concluido el 31 de diciembre de 2015, de \$535.1 millones en el año concluido el 31 de diciembre de 2014. Esta variación se debe principalmente al crecimiento de la fuerza laboral de la Compañía y a la apertura de nuevas oficinas regionales. Sin embargo, como porcentaje de los ingresos, los gastos de administración y promoción disminuyeron en 2.80%, de 10.30% en el año concluido el 31 de diciembre de 2014, a 8.50% en el año concluido el 31 de diciembre de 2015.

#### *Resultado de la Operación*

El resultado de la operación de la Compañía aumentó en \$718.9 millones, o 102.0%, a \$1,423.7 millones en el año concluido el 31 de diciembre de 2015, de \$704.8 millones en el año concluido el 31 de diciembre de 2014. Dicho aumento se debió principalmente al conjunto de factores descritos anteriormente.

#### *Impuestos a la Utilidad*

Los impuestos a la utilidad aumentaron en \$106.5 millones, o 47.8%, a \$328.8 millones en el año concluido el 31 de diciembre de 2015, de \$222.3 millones en el año concluido el 31 de diciembre de 2014. Esta variación se debe principalmente al incremento en las operaciones de la Compañía. La tasa del impuesto sobre la renta efectiva de la Compañía disminuyó de 31.55% en 2014 a 23.25% en 2015.

#### *Resultado neto consolidado*

El resultado neto consolidado de la Compañía aumentó en \$611.1 millones, o 126.7%, de \$482.4 millones en el periodo concluido el 31 de diciembre de 2014, a \$1,093.5 millones en el periodo concluido el 31 de diciembre de 2015. El aumento mencionado se debió principalmente a los factores descritos anteriormente.

### **e) Situación financiera, liquidez y recursos de capital.**

#### ***General***

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

- flujo de operaciones (incluyendo ingresos por arrendamiento operativo e ingresos por intereses);
- efectivo derivado de operaciones de bursatilización de la cartera de arrendamientos; y
- efectivo derivado de créditos y financiamientos diversos incluyendo la colocación de certificados bursátiles en la BMV y notas en el extranjero.

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

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

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

El flujo de efectivo derivado de operaciones, financiamientos y disponibilidades fue suficiente para satisfacer los requerimientos derivados de las operaciones y servicio de deuda de la Compañía durante el año 2014, 2015 y 2016. La Compañía estima que el flujo de efectivo derivado de sus operaciones, su financiamiento existente, así como las disponibilidades, son suficientes para fondear sus operaciones y servicio de deuda durante el año 2017.

### ***Cartera***

La cartera total a que hace referencia esta sección incluye el total de la cantidad principal de los créditos vigentes y vencidos a las fechas indicadas. El término “total cartera de crédito” incluye el total de los créditos vigentes y vencidos. El término “total cartera de crédito neto” se refiere al total de la cartera de crédito vigente (definida como la cartera de crédito vigente neto de estimación preventiva de riesgos crediticios) más el total de la cartera vencida (definida como cartera de crédito vencida neto de estimación preventiva de riesgos crediticios).

Al 31 de diciembre de 2014, 2015 y 2016, la cartera total, incluyendo cuentas de orden, ascendía a la cantidad de, \$11,488.3 millones, \$18,855.0 millones, \$30,141.97 respectivamente. De 2014 a 2015, la cartera total incrementó 64.12%, debido al crecimiento de la cartera de arrendamiento operativo, principalmente. De 2015 a 2016, la cartera total aumentó en 59.86%, debido principalmente al crecimiento de la cartera de arrendamiento operativo.

Al 31 de diciembre de 2014, 2015 y 2016 la cartera total, sin incluir cuentas de orden, ascendía a la cantidad de \$3,074.5 millones, \$5,713.5 millones y \$8,998.9 millones respectivamente.

Las siguientes tablas muestran la cartera vigente, la cartera vencida, las estimaciones preventivas para riesgos crediticios y la cartera de crédito – neto, de las operaciones de arrendamiento, factoraje y crédito de la Compañía por los periodos indicados, sin considerar cuentas de orden, que son rentas por devengar de operaciones de arrendamiento operativo, las cuales ascienden a \$8,413.8, \$13,141.5 y \$21,142.98 al 31 de diciembre de 2014, 2015 y 2016 respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2014

	<b>Total Cartera de Crédito</b>	<b>Cartera Vigente</b>	<b>Cartera Vencida</b>	<b>Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios</b>	<b>Cartera de Crédito - Neto</b>
	(millones de pesos)				
Arrendamiento Operativo..	366.1	295.4	70.2	(64.2)	301.9
Factoraje.....	1,294.7	1,294.7	-	(10.1)	1,284.6
Crédito Automotriz y otros créditos.....	1,413.7	1,413.7	-	(13.8)	1,399.9
<b>Total.....</b>	<b>3,074.5</b>	<b>3,004.3</b>	<b>70.2</b>	<b>(88.1)</b>	<b>2,986.4</b>
Cuentas de Orden	8,413.8				

Al 31 de diciembre de 2015

	<b>Total Cartera de Crédito</b>	<b>Cartera Vigente</b>	<b>Cartera Vencida</b>	<b>Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios</b>	<b>Cartera de Crédito - Neto</b>
	(millones de pesos)				
Arrendamiento Operativo	524.5	413.6	110.9	(95.1)	429.4
Factoraje	2,126.4	2,126.4	-	(5.8)	2,120.6
Crédito Automotriz y otros créditos	3,062.7	3,062.7	-	(13.3)	3,049.4
<b>Total</b>	<b>5,713.6</b>	<b>5,602.7</b>	<b>110.9</b>	<b>(114.2)</b>	<b>5,599.4</b>
Cuentas de Orden	13,141.5				

Al 31 de diciembre de 2016

	<b>Total Cartera de Crédito</b>	<b>Cartera Vigente</b>	<b>Cartera Vencida</b>	<b>Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios</b>	<b>Cartera de Crédito - Neto</b>
	(millones de pesos)				
Arrendamiento Operativo	867.9	691.4	176.5	(3.9)	733.0
Factoraje	2,880.4	2,880.4	-	(12.3)	2,856.4
Crédito Automotriz y otros créditos	5,250.7	5,249.6	1.1	(180.2)	5,228.2
<b>Total</b>	<b>8,999.0</b>	<b>8,821.4</b>	<b>177.6</b>	<b>(196.4)</b>	<b>8,817.6</b>
Cuentas de Orden	21,143.0				

***Cartera vigente por el periodo concluido el 31 de diciembre de 2016, comparado con el periodo concluido el 31 de diciembre de 2015.***

El total de la cartera de la Compañía, sin considerar las cuentas de orden, ascendió a \$8,999.0 millones al 31 de diciembre de 2016, lo que representó un aumento de \$3,285.4 millones, o 57.50%, en comparación al 31 de diciembre de 2015.

La cartera total de arrendamiento, sin considerar las cuentas de orden, ascendió a \$867.9 millones al 31 de diciembre de 2016, lo que refleja un aumento de \$343.4 millones, o 65.48%, en comparación al 31 de diciembre de 2015. La cartera total de arrendamiento, como porcentaje de la cartera total, fue de 9.64% al 31 de diciembre de 2016 y 9.18% al 31 de diciembre de 2015.

La cartera total de arrendamiento, (incluyendo las cuentas de orden), ascendió al 31 de diciembre de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, a \$13,666.0 millones y \$22,010.9 millones, respectivamente, o 73.02% y 72.48% respectivamente de la cartera total, incluyendo cuentas de orden.

La cartera total de factoraje ascendió a \$2,880.4 millones al 31 de diciembre de 2016, lo que refleja un aumento de \$754.0 millones, o 35.46%, en comparación al 31 de diciembre de 2015. La cartera total de factoraje, como porcentaje de la cartera total, fue de 32.01% al 31 de diciembre de 2016 y 37.22% al 31 de diciembre de 2015.

La cartera total de factoraje, como porcentaje de la cartera total, incluyendo cuentas de orden, fue de 9.56% al 31 de diciembre de 2016, y de 11.28% al 31 de diciembre de 2015.

La cartera total de crédito automotriz y otros créditos ascendió a \$5,250.7 millones al 31 de diciembre de 2016, lo que refleja un incremento de \$2,188.0 millones, o 71.44%, en comparación al 31 de diciembre de 2015. La cartera vigente de crédito automotriz y otros préstamos, como porcentaje de la cartera total, fue de 58.35% al 31 de diciembre de 2016 y 53.60% al 31 de diciembre de 2015.

La cartera total de crédito automotriz y otros créditos, como porcentaje de la cartera total, incluyendo cuentas de orden, fue de 17.42% al 31 de diciembre de 2016, y de 16.24% al 31 de diciembre de 2015.

***Cartera vigente por el periodo concluido el 31 de diciembre de 2015, comparado con el periodo concluido el 31 de diciembre de 2014.***

El total de la cartera de la Compañía, sin considerar las cuentas de orden, ascendió a \$5,713.5 millones al 31 de diciembre de 2015, lo que representó un aumento de \$2,639.1 millones, o 85.84%, en comparación al 31 de diciembre de 2014.

La cartera total de arrendamiento, sin considerar las cuentas de orden, ascendió a \$524.5 millones al 31 de diciembre de 2015, lo que refleja un aumento de \$158.4 millones, o 43.28%, en comparación al 31 de diciembre de 2014. La cartera total de arrendamiento, como porcentaje de la cartera total, fue de 9.18% al 31 de diciembre de 2015 y 11.91% al 31 de diciembre de 2014.

La cartera total de arrendamiento, incluyendo las cuentas de orden, ascendió al 31 de diciembre de 2015 y al 31 de diciembre de 2014, a \$13,666.0 millones y \$8,779.8 millones, respectivamente, o 72.48% y 76.4%, respectivamente de la cartera total, incluyendo cuentas de orden.

La cartera total de factoraje ascendió a \$2,126.3 millones al 31 de diciembre de 2015, lo que refleja un aumento de \$831.6 millones, o 64.23%, en comparación al 31 de diciembre de 2014. La cartera total de factoraje, como porcentaje de la cartera total, fue de 37.22% al 31 de diciembre de 2015 y 42.11% al 31 de diciembre de 2014.

La cartera total de factoraje, como porcentaje de la cartera total, incluyendo cuentas de orden, fue de 11.28% al 31 de diciembre de 2015, y de 11.3% al 31 de diciembre de 2014.

La cartera total de crédito automotriz y otros créditos ascendió a \$3,062.7 millones al 31 de diciembre de 2015, lo que refleja un incremento de \$1,648.9 millones, o 116.64%, en comparación al 31 de diciembre de 2014. La cartera vigente de crédito automotriz y otros préstamos, como porcentaje de la cartera total, fue de 53.60% al 31 de diciembre de 2015 y 45.98% al 31 de diciembre de 2014.

La cartera total de crédito automotriz y otros créditos, como porcentaje de la cartera total, incluyendo cuentas de orden, fue de 16.24% al 31 de diciembre de 2015, y de 12.3% al 31 de diciembre de 2014.

***Cartera vencida por el periodo concluido el 31 de diciembre de 2016, comparado con el periodo concluido el 31 de diciembre de 2015.***

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la cartera vencida total de la Compañía ascendió a \$177.58 millones y \$110.8 millones, respectivamente, lo que representó 0.59% y 0.59% de la cartera total, incluyendo cuentas de orden, respectivamente en los años indicados. El total de cartera vencida se incrementó en \$66.7 millones, o 60.2% respecto de 2015. Este incremento se explica principalmente por la colocación de contratos de arrendamiento nuevos.

***Cartera vencida por el periodo concluido el 31 de diciembre de 2015, comparado con el periodo concluido el 31 de diciembre de 2014.***

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la cartera vencida total de la Compañía ascendió a \$110.8 millones y \$70.2 millones, respectivamente, lo que representó 0.59% y 0.69% de la cartera total, incluyendo cuentas de orden, respectivamente en los años indicados. El total de cartera vencida se incrementó en \$26.1 millones, o 29.6% respecto de 2015. Este incremento se explica principalmente por la colocación de contratos de arrendamiento nuevos.

La siguiente tabla presenta la antigüedad de la cartera vencida de arrendamiento, factoraje y crédito de la Compañía, por los periodos indicados.

<b>Rentas exigibles derivadas de arrendamientos</b>				
<b>Al 31 de diciembre de</b>				
<b>Días</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	
<b>(millones de pesos)</b>				
Días de mora.....	>31	70.15	110.9	176.5
<b>Pagos exigibles derivados de factoraje</b>				
<b>Al 31 de diciembre de</b>				
<b>Días</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	
<b>(millones de pesos)</b>				
Días de mora.....	>31	0.0	0.0	0.0
<b>Pagos exigibles derivados de créditos automotrices y otros préstamos</b>				
<b>Al 31 de diciembre de</b>				
<b>Días</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	
<b>(millones de pesos)</b>				
Días de mora.....	>31	0.0	0.0	1.1

### Vencimientos de la Cartera de la Compañía

La siguiente tabla muestra el perfil de vencimiento de la cartera total de la Compañía, incluyendo cuentas de orden.

	Al 31 de diciembre de					
	2014		2015		2016	
	Cantidad Principal	% de la Cartera <sup>(2)</sup>	Cantidad Principal (millones de pesos)	% de la Cartera <sup>(2)</sup>	Cantidad Principal	% de la Cartera <sup>(2)</sup>
Con vencimiento dentro de 180 días .....	4,291.6	37.4%	5,613.4	29.8%	5,783.7	19.2%
Con vencimiento entre 181 y 365 días .....	1,870.9	16.3%	3,497.0	18.5%	7,636.8	25.3%
Con vencimiento mayor a 365 días .....	5,325.8	46.4%	9,744.7	51.7%	16,721.5	55.5%
Total de la cartera vigente <sup>(1)</sup> .....	11,488.3	100%	18,855.1	100.0%	30,142	100.0%

(1) La composición de vencimientos se determina con base en el periodo remanente de vigencia del crédito.

(2) El porcentaje de la cartera se integra por la cantidad del crédito relevante en el periodo correspondiente dividido entre la suma de todos los créditos del mismo periodo.

### Integración de la Cartera por Clientes

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

	Al 31 de diciembre de		
	2014	2015	2016
Arrendamiento .....	1,630	2,111	2,645
Factoraje .....	303	450	767
Crédito Automotriz y otros Préstamos .....	1,175	1,489	1,666

### Estimación Preventiva por Riesgos Crediticios

La cartera de arrendamiento operativo, factoraje y crédito (exceptuando los créditos a entidades federativas y municipios), se califica de acuerdo con una metodología general en que se aplican los niveles de riesgo establecidos para cada tipo de crédito a los saldos deudores mensuales individuales, y cuyo saldo representa, cuando menos, el equivalente a cuatro millones de UDIs a la fecha de calificación. Los créditos cuyo saldo a la fecha citada calificación fueran menor, se califican asignando probabilidades de incumplimiento de manera paramétrica, con base en el número de incumplimientos que se observan a partir de la fecha del primer evento de incumplimiento y hasta la fecha de la citada calificación.

Los créditos comerciales a entidades federativas y municipios se califican aplicando la metodología general correspondiente al tipo de crédito con base en un modelo de pérdida esperada en el cual se estimen las pérdidas de los siguientes doce meses con la información crediticia que mejor las anticipe, tomando en cuenta la probabilidad de incumplimiento, severidad de la pérdida y exposición al incumplimiento, clasificando esta cartera en distintos grupos y previendo variables distintas para la estimación de la probabilidad de incumplimiento.

Para la calificación de la cartera de arrendamiento, factoraje y crédito menor a cuatro millones de UDIs, la Compañía califica, constituye y registra en su contabilidad las estimaciones preventivas para riesgos crediticios con cifras el último día de cada mes, considerando la probabilidad de incumplimiento.

La Compañía de manera periódica evalúa si un crédito vencido debe permanecer en el balance general, o bien si debe ser castigado. En su caso, dicho castigo se realiza cancelando el saldo insoluto del crédito contra la estimación preventiva para riesgos crediticios. En caso de 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.

La estimación preventiva para riesgos crediticios se integra como sigue:

Riesgo	Estimación Preventiva (%)	Al 31 de diciembre de	Al 31 de diciembre de	Al 31 de diciembre de
		2014	2015	2016
(millones de pesos)				
A1	0 a 0.50	54.8	1.6	149.2
A2	0.51 a 0.99	13.5	-	-
B1	1.00 a 4.99	-	-	1.0
B2	5.00 a 9.99	-	-	-
B3	10.00 a 19.99	0.6	0.5	0.5
C-1	20.00 a 39.99	-	4.8	-
C-2	40.00 a 59.99	1.3	10.0	23.7
D	60.00 a 89.99	-	-	5.5
E	90.00 a 100.00	2.4	8.3	1.5
Total		72.6	115.2	181.4

A continuación, se presenta un análisis de los movimientos de la estimación preventiva para riesgos crediticios, por los años terminados el 31 de diciembre de 2014, 2015 y 2016:

	Al 31 de diciembre de		
	2014	2015	2016
(millones de pesos)			
Saldos al principio del año	120.2	88.1	114.2
Incrementos	10.0	27.0	81.5
Liberación de reservas	(40.0)	(0.9)	0.7
Castigos	(2.1)	-	-
Saldos al final del año	88.1	114.2	196.4

### *Análisis de Flujos de Efectivo*

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

Al 31 de diciembre de		
2014	2015	2016
(millones de pesos)		

Flujos netos de efectivo de actividades de operación	4,562.6	6,420.8	14,292.7
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	(5,098.7)	(7,335.8)	(13,716.3)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	100	1,799.0	(355.3)

***Flujos de Efectivo por el periodo concluido el 31 de diciembre de 2016, comparado con el periodo concluido el 31 de diciembre de 2015***

Considerando el flujo de efectivo de actividades de operación, el flujo de efectivo de actividades de inversión y el flujo de efectivo de actividades de financiamiento, la Compañía registró un aumento de disponibilidades de \$221.1 millones en el año concluido el 31 de diciembre de 2016, en comparación con un incremento de disponibilidades de \$884.0 millones en el año concluido el 31 de diciembre de 2015.

*Actividades de Operación.* El flujo de efectivo neto derivado de actividades de operación aumento a \$14,292.7 millones al 31 de diciembre de 2016, de \$6,420.8 millones en el año concluido el 31 de diciembre de 2015. Este cambio deriva principalmente mayor colocación de los productos de la compañía.

*Actividades de Inversión.* El flujo de efectivo neto derivado de actividades de inversión se incrementó a \$13,716.3 millones al 31 de diciembre de 2016, de \$7,335.8 millones en el año concluido el 31 de diciembre de 2015. Este cambio se debió principalmente al incremento en la adquisición de activos para destinarlos a las operaciones de arrendamiento operativo.

*Actividades de Financiamiento.* El flujo de efectivo neto derivado de actividades de financiamiento disminuyó a \$352.3 millones al 31 de diciembre de 2016, de \$1,799.0 millones en el año concluido el 31 de diciembre de 2015. Este cambio se debió principalmente al pago de dividendos decretados y pagados por la Compañía en 2016.

***Flujos de Efectivo por el periodo concluido el 31 de diciembre de 2015, comparado con el periodo concluido el 31 de diciembre de 2014***

Considerando el flujo de efectivo de actividades de operación, el flujo de efectivo de actividades de inversión y el flujo de efectivo de actividades de financiamiento, la Compañía registró un aumento de disponibilidades de \$884.0 millones en el año concluido el 31 de diciembre de 2015, en comparación con una disminución de disponibilidades de \$436.1 millones en el año concluido el 31 de diciembre de 2014.

*Actividades de Operación.* El flujo de efectivo neto derivado de actividades de operación aumento a \$6,420.8 millones al 31 de diciembre de 2015, de \$4,562.6 millones en el año concluido el 31 de diciembre de 2014. Este cambio deriva principalmente mayor colocación de los productos de la compañía.

*Actividades de Inversión.* El flujo de efectivo neto derivado de actividades de inversión se incrementó a \$7,335.8 millones al 31 de diciembre de 2015, de \$5,098.7 millones en el año concluido el 31 de diciembre de 2014. Este cambio se debió principalmente al incremento en la adquisición de activos para destinarlos a las operaciones de arrendamiento operativo.

*Actividades de Financiamiento.* El flujo de efectivo neto derivado de actividades de financiamiento incrementó a \$1,799.0 millones al 31 de diciembre de 2015, de \$100.0 millones en el año concluido el 31 de diciembre de 2014. Este cambio se debió principalmente al efecto entre las aportaciones de capital realizadas por los accionistas y el pago de dividendos decretados.

**f) Control interno.**

Las operaciones de la Compañía se encuentran sustentadas y reguladas por un sistema de gestión (*Enterprise Resource Planning – ERP*) que controla y registra los flujos operativos de las mismas, desde su inicio, hasta la descarga y afectación contable. El sistema de control interno de la Compañía basa su estructura en la delimitación de responsabilidades y realiza sus procesos de acuerdo a las políticas internas, así como de conformidad con los criterios y disposiciones emitidas por la CNBV y otras entidades. La Compañía ha realizado inversiones importantes en dicho sistema, con el fin de optimizar sus procesos y garantizar la confiabilidad de su información.

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

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

**g) Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas.**

Un resumen de las principales políticas de contabilidad de la Compañía se incluye en la Nota 3 de los Estados Financieros contenidos en el presente Informe. A continuación, se señalan las políticas de contabilidad que la Compañía considera ser las más importantes en relación con la presentación de su condición financiera y resultados de operación y que requieren de un juicio subjetivo o complejo por parte de la administración.

***Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios***

La cartera de arrendamiento operativo, factoraje y créditos comerciales (exceptuando los créditos a entidades federativas y municipios) se califica de acuerdo con una metodología general en que se aplican niveles de riesgo establecidos para cada tipo de créditos a los saldos deudores mensuales individuales.

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

***Deterioro del Valor de los Activos***

En la determinación del deterioro del valor de los activos, cuando sea aplicable, la Compañía aplica los siguientes criterios:

***Activos no financieros***

Al final de cada periodo reportado, la Compañía evalúa si existe cualquier indicador de deterioro en el valor de los activos no financieros. Si dichos indicadores existen, o cuando sea necesario llevar a cabo una prueba para determinar dicho deterioro, la Compañía estima el valor de recuperación del activo en cuestión. El valor de recuperación será lo que resulte mayor entre el valor razonable del activo menos los costos de disposición y su valor en uso. El valor de recuperación se determina de forma individual para cada activo, salvo que el activo respectivo no genere flujos de efectivo que sean claramente independientes de otros activos o grupos de activos, en cuyo caso, el valor de recuperación será determinado a nivel grupal conforme al flujo de efectivo generado por dichos activos conjuntamente. Al determinar

el valor en uso de un activo, se descuentan a valor presente los flujos de efectivo futuros estimados, utilizando una tasa de descuento, antes de impuestos, que refleje la valoración del mercado sobre el valor del dinero sobre el tiempo y los riesgos específicos relacionados con el activo respecto del cual no se han ajustado las estimaciones de flujos de efectivo futuros.

En caso de que se estime que el valor de recuperación de un activo (o unidad generadora de flujos de efectivo) será menor a su valor en libros, el valor en libros de dicho activo (o unidad generadora de flujos de efectivo) se reducirá hasta que alcance su importe recuperable. Cualquier pérdida por deterioro de valor se reconocerá inmediatamente en el resultado del periodo, a menos que el activo se contabilice por su valor revaluado, en cuyo caso, se tratará como un decremento de la revaluación a efectuar.

Se revertirá la pérdida por deterioro del valor reconocida en periodos anteriores para un activo, solo si se hubiere producido un cambio en las estimaciones utilizadas, para determinar el importe recuperable del mismo, desde que se reconoció la última pérdida por deterioro. De ser este el caso, el importe en libros de un activo incrementado tras la reversión de una pérdida por deterioro del valor, no excederá al importe en libros que podría haberse obtenido si no se hubiere reconocido una pérdida por deterioro del valor para dicho activo en periodos anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro del valor de un activo, se reconocerá en el resultado del periodo, a menos que el activo se contabilice según su valor revaluado, en cuyo caso, se tratará como un aumento por revaluación.

#### *Vida útil de las propiedades, planta y equipo*

En la preparación de los Estados Financieros de conformidad con los Criterios de Contabilidad de la CNBV, ciertas estimaciones y supuestos realizados en relación con la vida útil de la propiedad, planta y equipo podrían afectar el valor de dichos activos, así como el monto total de gastos por depreciación reportado al final de cada periodo. Los factores utilizados para determinar la vida útil de dicha propiedad, planta y equipo incluyen la vida útil estimada de los bienes y la vida tecnológica estimada del activo.

Las propiedades, plantas y equipos son depreciados usando el método de línea recta al distribuir el costo de adquisición de los activos menos su valor residual estimado durante la vida útil estimada del activo. Los bienes en régimen de arrendamiento financiero se amortizan durante sus vidas útiles previstas siguiendo el mismo sistema que opera respecto de activos propios. Sin embargo, cuando no hay certeza razonable de que la propiedad se obtendrá al final del plazo del arrendamiento, los activos se amortizan durante lo que resulte menor entre el plazo de arrendamiento y su vida útil.

La siguiente tabla muestra la vida útil de las propiedades, planta y equipo de la Compañía.

<u>Vida Útil</u>	<u>Año</u>
Equipo de Tecnología de la Información	3
Vehículos	5
Maquinaria y equipo	5

La vida útil estimada, valores residuales y métodos de depreciación son revisados al final de cada periodo de reporte, para reflejar de forma prospectiva cualquier cambio registrado. La depreciación comienza cuando los activos están en condición de ser usados.

#### **4) Administración.**

##### **a) Audidores externos**

Los estados financieros consolidados de la Emisora, por los ejercicios sociales concluidos al 31 de diciembre de 2015 y 2016, incluidos en este Informe han sido auditados por Pricewaterhousecoopers, S.C.

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

El Consejo de Administración de la Emisora es responsable del nombramiento de sus auditores externos.

PricewaterhouseCoopers, S.C. no ha proporcionado servicio alguno distinto al de auditoría en los últimos tres años.

**b) Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés.**

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

La siguiente tabla muestra las cantidades incurridas respecto de operaciones con partes relacionadas celebradas en términos de mercado, por los años concluidos el 31 de diciembre de 2014, 2015 y 2016:

	31 de diciembre de		
	2014	2015	2016
	(millones de pesos)		
<b>Ingresos</b>			
Renta de vehículos	4.1	2.0	-
Otros ingresos	-	1.3	-
Venta de vehículos	-	15.8	21.1
<b>Gastos</b>			
Gastos administrativos	299.3	455.4	508.2
Donaciones	2.0	4.4	8.8
		-	-

La siguiente tabla muestra los saldos mantenidos con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2014, 2015 y 2016:

	31 de diciembre de		
	2014	2015	2016
	(millones de pesos)		
<b>Cuentas por Cobrar</b>			
Administradora Brios, S.A. de C.V. <sup>(1)</sup> .....	48.8	75.6	236.8
Administración de Flotillas, S.A. de C.V. ....	0.6	0.1	-
Aralpa Capital, S.A. de C.V. ....	0.6	1.2	-
The Company's Officers .....	-	-	-
Unifin Capital, S.A. de C.V. ....	0.2	-	-
Unifin Administración Corporativa, S.A. de C.V. ....	2.2	17.6	17.6
Unifin Servicios Administrativos S.A. de C.V. ....	-	-	12.0
Others .....	-	-	0.7
<b>Cuentas por Pagar</b>			
Unifin Administración Corporativa, S.A. de C.V. <sup>(2)</sup> ..	0.2	0.0	13.5
Unifin Servicios Administrativos, S.A. de C.V. <sup>(2)</sup> .....	-	-	7.4
Administradora Brios, S.A. de C.V. ....	2.3	2.3	2.3
Unifin Capital, S.A. de C.V. (antes Unifin Corporativo, S.A. de C.V.) .....	0.1	-	-
Otros	-	-	2.3

- (1) Operaciones de crédito celebradas entre la Compañía, como acreedor, y Administradora Bríos, S.A. de C.V., como deudor.
- (2) Sociedades prestadoras de servicios de personal.

### c) Administradores y accionistas

La administración de la Compañía está confiada a su Consejo de Administración, el cual, de conformidad con sus estatutos sociales, podrá estar integrado por un máximo de 21 consejeros, de los cuales por lo menos el 25% deben ser independientes. Por cada consejero propietario podrá designarse a su respectivo suplente, en el entendido de que los consejeros suplentes de los consejeros independientes, deberán tener este mismo carácter.<sup>20</sup>

Al 31 de diciembre de 2016, el Consejo de Administración de la Compañía está conformado por 10 consejeros, elegidos o ratificados por la Asamblea General Anual Ordinaria de Accionistas de la Compañía celebrada el 16 de marzo de 2017, quienes ocuparán su cargo por el periodo de un año, pero continuarán en el desempeño de sus funciones aún concluido dicho periodo, hasta por un plazo de 30 días, a falta de designación de las personas que habrán de sustituirlos o cuando dichas personas no tomen posesión de su cargo.

La siguiente tabla muestra la integración actual del Consejo de Administración de la Compañía al 31 de diciembre de 2016:

<b>Nombre</b>	<b>Cargo</b>	<b>Edad</b>	<b>Año de Designación</b>
Rodrigo Lebois Mateos	Presidente	53	1993
Luis Gerardo Barroso González	Relacionado	53	2001
Rodrigo Balli Thiele	Relacionado	42	2015
Almudena Lebois Ocejo	Relacionado	28	2015
Rodrigo Lebois Ocejo	Relacionado	26	2016
Federico Chávez Peón Mijares	Independiente	50	2003
José Luis Llamas Figueroa	Independiente	53	2007
José Luis Fernández Fernández	Independiente	57	2012
Juan Marco Gutiérrez Wanless	Independiente	57	2015
Enrique Luis Castillo Sánchez Mejorada	Independiente	60	2015
Juan José Trevilla Rivadeneyra	Secretario	64	2012
Fernando Manuel Rangel Zorrilla	Secretario Suplente	42	2012

(1) Miembro independiente.

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

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

*Luis Gerardo Barroso González.* El señor Barroso es Director General de la Compañía y ha sido miembro del Consejo de Administración desde el año 2001. Antes de su ingreso a la Compañía, el señor Barroso ocupó diversos cargos en Arrendadora Somex, S.A. de C.V. de 1984 a 1992, hasta ocupar la Dirección Ejecutiva de Nuevos Proyectos y Administración. En 1992, se incorporó a Multivalores Arrendadora, S.A. de C.V. como Director de Promoción hasta diciembre de 1995, fecha en la que ocupó el cargo de Director General y fue designado miembro de su Consejo hasta 2001. El señor Barroso también fue miembro del Consejo de Administración de la Asociación Mexicana de Arrendadoras Financieras, A.C. y Multicapitales. Actualmente, es miembro propietario o suplente del Consejo de Administración de las siguientes empresas: Unifin Credit, Unifin Autos, Unifin Capital, Unifin, Agente de Seguros y Fianzas, S.A. de C.V., Unifin Administración Corporativa, S.A. de C.V. y Unifin Servicios Administrativos, S.A. de C.V. El señor Barroso cuenta con una licenciatura en Administración de Empresas de la Universidad Anáhuac y un Diplomado en Finanzas del Instituto Mexicano de Valores.

*Rodrigo Balli Thiele.* El señor Balli es Director General de operaciones de la compañía desde el 2005, anterior a unirse a UNIFIN, de 1995 a 1997 ocupó varias posiciones en áreas de ventas y administrativas de Bryco Control de Plagas, S.A. de C.V. De 1997 al 2000 laboró como Director de Evaluación de Riesgos de Proyectos en Home Care. Del 2000 al 2003 fue Director adjunto de derivados y promotor de instrumentos de deuda en Enlace Int, S.A. de C.V. y Prebon Yamane Inc. Del 2003 al 2005 colaboró con Hoteles Fairmont como líder de proyecto para el desarrollo de una serie de proyectos turísticos. El Sr. Balli cuenta con una licenciatura en economía por el Instituto Tecnológico Autónomo de México, (ITAM).

*Almudena Lebois Ocejo.* Es directora General de Aralpa Capital S.A. de C.V. fondo de inversión privado. Antes de unirse a Aralpa Capital S.A. de C.V. fue Gerente adjunto de Crédito de UNIFIN. En el 2012 trabajó como Analista de tesorería de Navix de México S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R. e hizo una colaboración con Deloitte en el área de consultoría. Almudena Lebois es miembro del Consejo de Administración y del Comité de Inversiones de Anteris Capital, S.A.P.I. de C.V. La Sra. Lebois cuenta con una doble titulación, licenciatura en Finanzas y contabilidad por la Universidad Anáhuac de México, así como una Maestría en Banca y Mercados financieros de la cual se graduó con honores de la misma universidad. Tiene gran variedad de certificaciones en análisis de crédito y riesgos por Moody's Analytics de Nueva York.

*Rodrigo Lebois Ocejo.* Es fundador, administrador único y Director General de EQ Credit, S.A. de C.V. desde el 2013 y de ROMU Promotores S.A. de C.V. desde el 2015. Anteriormente, el Sr. Lebois Ocejo ocupó diferentes puestos en UNIFIN, incluyendo gerente de ventas de arrendamiento y líder de la alianza estratégica con Ford Motor Company. También laboró en Banorte-IXE, S.A. Institución de Banca Múltiple como analista de Banca Corporativa. Rodrigo Lebois Ocejo tiene una licenciatura en Administración de Empresas por la Universidad del valle de México y cursos administrativos por el West London College.

*Federico Chávez Peón Mijares.* El señor Chávez Peón Mijares ha sido miembro del Consejo de Administración de la Compañía desde el año 2003. Actualmente, el señor Chávez Peón es Socio y Director General de Promecap, S.A. de C.V. Es o ha sido miembro del Consejo de Administración de diversas compañías, entre las que destacan, Carrix, Inc., Grupo Aeroportuario del Sureste, S.A.B. de C.V., Inversiones y Técnicas Aeroportuarias, S.A.P.I. de C.V., Grupo Famsa, S.A.B. de C.V., Industrias Innopack, S.A. de C.V., Maxcom Telecomunicaciones, S.A.B. de C.V. y Organización Cultiba, S.A.B. de C.V.

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

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

*Juan Marco Gutiérrez Wanless.* El señor Gutiérrez es miembro del Consejo de Administración de la Compañía desde el año 2015. Actualmente es Socio Fundador y Director General de Anteris Capital, ha ocupado diversos puestos ejecutivos incluyendo, Director General de Grupo KUO, S.A.B. de C.V., Desc Corporativo, S.A. de C.V. y Pegaso, S.A. de C.V. y Director General Adjunto de Promecap, S.A. de C.V. y Telefónica Móviles, S.A. de C.V. Actualmente es miembro del Consejo de Administración de Quálitas Controladora, S.A.B. de C.V. y de Quálitas Compañía de Seguros, S.A.B. de C.V., y es miembro del Comité de Inversiones de Quálitas, Compañía de Seguros, S.A.B. de C.V., así como miembro del Consejo de Administración de Office Depot de México, S.A. de C.V. y consejero de la Facultad de Ingeniería de la Universidad Anáhuac. El señor Gutiérrez es ingeniero industrial, egresado de la Universidad de Anáhuac y cuenta con estudios de maestría en administración de empresas.

*Enrique Castillo Sánchez Mejorada.* El señor Castillo ha sido miembro del Consejo de Administración de la Compañía desde el año 2015. Es Licenciado en Administración de Empresas de la Universidad Anáhuac y cuenta con una experiencia de más de 34 años en el sector financiero. Inició su trayectoria en el Banco Nacional de México, S.A. de C.V. Actualmente es Presidente del Consejo de Administración y Director General de Banco Nacional de México y miembro del Consejo de Administración de Grupo Herdez, S.A.B. de C.V., Grupo Alfa S.A. B. de C.V., Southern Cooper Corporation, y Médica Sur S.A.B. de C.V. El Sr. Castillo también fue Presidente del Consejo de Administración de Ixe Grupo Financiero. Asimismo, fungió como Vicepresidente y posteriormente, como Presidente de la Asociación Mexicana de Bancos. El Sr. Castillo ha tenido puestos directivos en Nacional Financiera, Casa de Bolsa Inverlat, S.A. Seguros América, S.A., Banco Mexicano, S.A. y Credit Suisse México.

*Juan José Trevilla Rivadeneyra.* El señor Trevilla ha sido Secretario no miembro del Consejo de Administración de la Compañía desde el año 2012. Funge como Secretario del Consejo de diversas empresas bursátiles y privadas. Es socio fundador de Larena, Trevilla, Fernández y Fabregas. Es asesor legal para compañías en el sector turístico, infraestructura, prestación de servicios, concesiones de servicios públicos y contrataciones, entre otros. El señor Trevilla cuenta con una licenciatura en derecho por la Universidad Autónoma de México.

*Fernando Manuel Rangel Zorrilla.* El señor Rangel es Director Jurídico y ha ocupado el cargo de Secretario Suplente no miembro del Consejo de Administración desde el año 2012. Anteriormente y desde 1998, ocupó diversos cargos dentro de la dirección legal de Grupo Financiero Santander, S.A.B. de C.V., particularmente en las divisiones corporativa y financiera. El señor Rangel se integró a Unifin como Director Jurídico en el año 2010. El señor Rangel cuenta con una licenciatura en derecho por la Universidad Tecnológica de México.

## **Accionistas**

El Fideicomiso número 2452 constituido con Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero es propietario, directa o indirectamente de más del 60.0% de las Acciones de la Compañía, por lo que dicho Fideicomiso ejerce el control de la Compañía. El señor Rodrigo Lebois Mateos y miembros de su familia directa, como grupo de personas, y el señor Luis Gerardo Barroso González son titulares, indirectamente, de más del 10.0% del capital social de la Compañía. El señor Rodrigo Lebois Mateos, indirectamente, ejerce el control de Unifin. Conforme a los términos

establecidos en el Fideicomiso 2452, las acciones que formen parte del patrimonio del Fideicomiso serán votadas siempre en bloque y en el mismo sentido. Asimismo, el Fideicomiso 2452 establece ciertas restricciones en cuanto a la transmisión y gravamen de los derechos fideicomisarios inherentes al mismo.

El señor Rodrigo Lebois Mateos y miembros de su familia directa que tienen el carácter de consejeros y el señor Luis Gerardo Barroso González, Director General y consejeros de la Compañía, son beneficiarios conjuntamente e indirectamente de más del 60.0% del capital social de la Compañía. Salvo por las personas mencionadas, ninguno de los demás consejeros o directivos relevantes de la Compañía tiene una tenencia individual mayor del 1.0% y menor del 10.0% del capital social de la Compañía.

### Directivos Relevantes

La siguiente tabla muestra los nombres y cargos de los directivos relevantes de la Compañía, así como el número de años al servicio de la misma, entre otros:

Nombre	Posición	Años en Unifin
Luis Gerardo Barroso González	Director General	15
Sergio José Camacho Carmona	Director General de Administración y Finanzas	1
Gerardo Tietzsch Rodríguez-Peña	Director General de Negocios	1
Rodrigo Balli Thiele	Director General de Operaciones	11
Michael Goeters Arbide	Director General Adjunto de Promoción Leasing	13
Juan Jose Del Cueto Martínez	Director General Adjunto	6
Eduardo Castillo Sanchez-Mejorada	Director General Adjunto Crédito Automotriz	2
María de Lourdes Campos Toca	Director de Factoraje	<1
Fernando Manuel Rangel Zorrilla	Director Jurídico	5

A continuación, se incluye una breve biografía de cada uno de los directivos relevantes, cuyas biografías no se incluyen en la sección anterior “Consejo de Administración.”

*Juan José del Cueto Martínez.* El señor del Cueto es el Director General Adjunto de la Compañía. Tiene más de 20 años de experiencia en dirección, desarrollo e implementación de nuevos negocios, así como procesos de control interno y administrativos. Fue el fundador y director de finanzas en Grupo Barca S.A. de C.V., en donde participó activamente

en el desarrollo de diversos proyectos inmobiliarios tales como Centro Comercial del Puente, Centro Cuautitlán Periférico, Fraccionamiento Club de Golf Malinalco y Corporativo Radio Mil. Tiene una licenciatura en economía por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM).

*Rodrigo Balli Thiele.* El señor Balli es Director General Adjunto de Operaciones desde el año 2005. Antes de su incorporación a la Compañía, de 1995 a 1997, ocupó cargos diversos en las áreas de administración y ventas en Bryco Control de Plagas, S.A. de C.V.; de 1997 a 2000 fue Director General y de Evaluación de Proyectos de Riesgos en Home Care; de 2000 a 2003 fue Subdirector de Derivados y operador de mercado de dinero en Enlace Int. S.A. de C.V. y Prebon Yamane Inc. De 2003 a 2005 colaboró con la cadena de hoteles Fairmont en el desarrollo de diversos proyectos turísticos. El señor Balli cuenta con una licenciatura en economía por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM).

*Michael Salvador Goeters Arbide.* El señor Goeters es Director General Adjunto de Leasing. Antes de su integración a la Compañía, fue Director Divisional de Arrendamiento y Factoraje en Banco Santander Mexicano y Director de Banca Comercial del segmento Empresas, también en Banco Santander Mexicano. A partir del 2003, funge como Director Adjunto de la Compañía. El señor Goeters cuenta con una licenciatura en administración de empresas de la Universidad Intercontinental y ha cursado diversos estudios de post-grado en la Escuela Bancaria y Comercial, Wharton Business School y en la BMV, entre otros.

*Eduardo Alejandro Castillo Sánchez Mejorada.* El señor Castillo es Director General Adjunto de Crédito Automotriz. Cuenta con más de 30 años de experiencia en la industria financiera. Antes de su integración a la Compañía en 2014, el señor Castillo ocupó diversos puestos ejecutivos de 1983 a 1991 incluyendo, Director de Promoción de Casa de Bolsa Inverlat. También fue socio fundador de Impulsora Dinámica de Empresas, en donde participó activamente en el proceso de privatización de la banca. En 1992, formó parte del grupo comprador de Bursamex Casa de Bolsa y Grupo Financiero del Suerte, del cual fue miembro del Consejo de Administración y Director General Adjunto de Promoción hasta 1994. Fue socio fundador de Castillo Consultores e Interasadores, firmas de asesoría patrimonial. Tiene una licenciatura en administración de empresas por la Universidad Anáhuac.

*María de Lourdes Campos Toca.* La Señora Campos es Directora General de Factoraje. Antes de su integración a la compañía en 2015, la señora Campos ocupó diversos puestos ejecutivos de 1989 a 2015 incluyendo, Directora de factoraje de Banco Invex, Directora de Factoraje en IXE Banco/Banco Mercantil del Norte, Directora de Administración y Tesorería en Ventura Capital Privado, Directora divisional de Negocios y Servicios Bancarios en Banco Mexicano y Directora General en Factoraje Invermexico, entre otros. Tiene una Licenciatura en Administración de empresas turísticas por parte de la Universidad Anáhuac y un diplomado en Banca y crédito por parte del Instituto Tecnológico Autónomo de México.

*Sergio Camacho Carmona.* El Señor Camacho es Director General de Administración y Finanzas de Unifin desde el 2016, actualmente es miembro del comité de crédito, finanzas, planeación y sistemas. Antes de unirse a la compañía fue Director de Finanzas en Fermaca. Ocupó varias posiciones en Kimberly – Clark de Mexico S.A.B de C.V. de 1999 al 2014, incluyendo Tesorero Corporativo y Director de Relación con inversionistas. El Señor Camacho cuenta con una licenciatura en Economía y una Maestría en Dirección de Empresas (MBA), ambos por el Instituto Tecnológico Autónomo de México, (ITAM), es graduado del General Management Program por la Harvard Business School.

*Gerardo Erwin Tietzth* El señor Tietzsch es nuestro Director General de Negocios. Antes de unirse a Unifin en 2015, fue Director Adjunto de Banca de Inversión y mercado de capitales en Casa de Bolsa Banorte-IXE, S.A. de C.V. Grupo financiero Banorte. Anteriormente a esa posición fue Director de Finanzas Corporativas y Banca de Inversión en IXE Casa de Bolsa S.A.B. de C.V., Ixe Grupo Financiero. Previamente, en el año 2000, trabajó en Venture Capital Privado (Fondo de Capital Privado). El señor Tietzsch cuenta con un título en ingeniería por la Universidad Iberoamericana y un MBA por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM).

### **Parentesco entre los Consejeros y Directivos Relevantes de la Compañía**

El señor Rodrigo Lebois Mateos es padre de la señora Almudena Lebois Ocejo y del señor Rodrigo Lebois Ocejo, ambos miembros del Consejo de Administración. Los señores Enrique Luis Castillo Sánchez Mejora, miembro del Consejo de Administración y Eduardo Alejandro Castillo Sánchez Mejorada, Director General Adjunto Regional de la Compañía, son hermanos.

### **Comité de Auditoría y Prácticas Societarias**

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

El objetivo, facultades y responsabilidades de dicho Comité se encuentran previstos en la LMV y en los estatutos sociales de la Compañía. La función principal del Comité, en materia de auditoría, consiste en asistir al Consejo de Administración en la determinación, implementación y evaluación del sistema de control interno de la Compañía, verificar la administración y manejo de los negocios de la Compañía e implementar las resoluciones adoptadas por la asamblea de accionistas. En dicha materia, sus responsabilidades principales son: (i) evaluar el desempeño de los auditores externos de la Compañía y analizar sus reportes; (ii) discutir los estados financieros de la Compañía con las personas responsables de su elaboración y revisión, y con base en ello, recomendar o no al Consejo de Administración su aprobación; (iii) informar al Consejo de Administración la situación que guarda el sistema de control interno y auditoría interna, incluyendo las irregularidades que, en su caso, detecte; (iv) emitir su opinión en relación con las políticas y criterios contables y de información de la Compañía y la situación financiera y los resultados de la misma; (v) apoyar al Consejo de Administración en la elaboración de informes; (vi) vigilar que las operaciones relevantes y entre partes relacionadas se lleven a cabo conforme a lo previsto en la LMV; (vii) solicitar la opinión de expertos independientes en los casos en que lo juzgue convenientes, para el adecuado desempeño de sus funciones; (viii) requerir a los directivos relevantes reportes relativos a la elaboración de la información financiera; (ix) investigar los posibles incumplimientos de los que tenga conocimientos, a las operaciones, lineamientos y políticas de operación, sistema de control interno y auditoría interna y registro contable; (x) recibir observaciones formuladas por los accionistas, consejeros, directivos relevantes, empleados y, en general, de cualquier tercero, respecto de los asuntos descritos en el inciso (ix) anterior; (xi) informar al Consejo de Administración de las irregularidades importantes detectadas con motivo del ejercicio de sus funciones y, en su caso, de las acciones correctivas adoptadas o proponer las que deban aplicarse; (xii) convocar a asambleas de accionistas; (xiii) vigilar que el Director General dé cumplimiento a los acuerdos de las Asambleas de Accionistas y del Consejo de Administración, conforme a las instrucciones dictadas por la propia Asamblea o el Consejo; y (xiv) vigilar que se establezcan mecanismos y controles internos que permitan verificar que los actos y operaciones de la Compañía se apeguen a la normatividad aplicable, así como implementar metodologías que posibiliten revisar dicho cumplimiento.

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

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

### **Comité Ejecutivo**

Conforme a lo establecido en los estatutos sociales, la Sociedad ha creado un Comité Ejecutivo, el cual conocerá y opinará sobre asuntos financieros, de planeación general, estratégica y organizacional, y cualesquiera otros asuntos relacionados con el desarrollo del negocio y las operaciones de la Sociedad, conforme a las facultades que le delegue la Asamblea de Accionistas o el Consejo de Administración. El señor Rodrigo Lebois Mateos es el Presidente del Comité Ejecutivo y los señores Luis Gerardo Barroso González, Gerardo Mier y Terán Suárez, José María Muñiz Liedo y Rodrigo Balli Thiele son miembros propietarios de dicho Comité.

### **Comité de Finanzas y Planeación**

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

### **Comité de Crédito**

La Compañía cuenta con un Comité de Crédito integrado por once miembros. Actualmente, forman parte de este comité los señores Rodrigo Lebois Mateos, Luis Gerardo Barroso González, Gerardo Mier y Terán Suárez, Rodrigo Balli Thiele, Eduardo Alejandro Castillo Sánchez Mejorada, Michael Salvador Goeters Arbide, Diego Tomás Aspe Poniatowski, Almudena Lebois Ocejo, Gerardo Erwin Tietzsch Rodríguez Peña, Sergio José Camacho Carmona y María de Lourdes Campos Toca. El Sr. Fernando Manuel Rangel Zorrilla es el Secretario sin derecho a voto. El Comité de Crédito revisa y aprueba las operaciones de arrendamiento, factoraje o crédito por una cantidad entre \$7.5 y \$150 millones de pesos.

### **Comité Corporativo de Crédito**

Unifin mantiene un Comité Corporativo de Crédito, integrado actualmente por los señores Rodrigo Lebois Mateos, Luis Gerardo Barroso González, Rodrigo Balli Thiele, Gerardo Mier y Terán Suárez y Gerardo Erwin Tietzsch Rodríguez Peña. El Sr. Fernando Manuel Rangel Zorrilla es el Secretario, sin derecho a voto. El Comité Corporativo de Crédito aprueba transacciones por una cantidad superior a \$150 millones de pesos.

### **Comité de Tecnología de la Información**

La Compañía cuenta con un Comité de Tecnología de la Información encargado de supervisar los sistemas de tecnología de la información de la Compañía y analiza y propone nuevas alternativas para actualizar dichos sistemas, equipo y plataforma tecnológica. Los miembros de dicho Comité son los señores Luis Gerardo Barroso González, Juan José del Cueto Martínez, Gerardo Mier y Terán Suárez, Gerardo Erwin Tietzsch Rodríguez Peña, Joaquín Riba Fernández, Rodrigo Balli Thiele, Robert Nathan Amper Spitz, Jorge Brandt Loya y Ricardo Legorreta Hernández. Los señores Jorge Brandt y Ricardo Legorreta son miembros independientes.

### **Comité de Comunicación y Control**

En cumplimiento de las disposiciones legales aplicables, la Compañía y Unifin Credit mantienen un Comité de Comunicación y Control. Dicho Comité tiene como función principal asegurar el cumplimiento de la Compañía de sus obligaciones en materia de prevención de lavado de dinero. Actualmente, el Comité de Comunicación y Control de Unifin está integrado por los señores Luis Gerardo Barroso González, Juan José del Cueto Martínez, María Esther Talavera Medina, quien también actúa como Oficial de Cumplimiento, Diego Tomás Aspe Poniatowski, Michael Salvador Goeters Arbide, Rodrigo Balli Thiele y Eduardo Alejandro Castillo Sánchez Mejorada. El Comité de Comunicación y Control de Unifin Credit está integrado por Diego Tomás Aspe Poniatowski, Juan José del Cueto

Martínez, Michael Salvador Goeters Arbide y Rodrigo Balli Thiele. La Sra. Rubicelia Zamora Pastrana es la Oficial de Cumplimiento para Unifin Credit.

### **Comité de Mercadotecnia**

La Compañía cuenta con un Comité de Mercadotecnia integrado por ocho miembros y encargado de revisar las estrategias de publicidad y promoción de la Compañía. Actualmente, dicho Comité está integrado por los señores Rodrigo Lebois Mateos, Gerardo Erwin Tietzsch Rodríguez Peña, Rodrigo Lebois Ocejo, Rodrigo Balli Thiele, Felipe Arana, Martín Orbea Oyhanarte, Eduardo Villalobos Pani y Yocelyn Terán Cerrillo. Martín Orbea, Felipe Arana, Eduardo Villalobos y Rodrigo Lebois Ocejo son miembros independientes.

### **Compensación de los Consejeros y Directivos Relevantes**

Al 31 de diciembre de 2015 y 2016, el importe total de las contraprestaciones pagadas a los directivos relevantes de la Compañía ascendió a \$96.0 millones de pesos y \$101.3 millones de pesos, respectivamente, incluyendo compensaciones fijas, variables y otras prestaciones en términos de la ley aplicable.

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

La Asamblea General Ordinaria de Accionistas determina los emolumentos pagaderos anualmente a los consejeros por los servicios prestados a la Compañía en tal carácter. La Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el 16 de marzo de 2017, aprobó pagar a los miembros independientes del Consejo de Administración y al Secretario no miembro del Consejo, un honorario por la cantidad de \$30,000.00 por cada sesión del Consejo a la que asistan, así como la cantidad de \$50,000.00 al Presidente del Comité de Auditoría y de Prácticas Societarias y la cantidad de \$25,000.00 a los miembros de dichos Comités, por cada sesión de Comité a la que asistan.

### **Planes de Compensación en Acciones**

En la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el 22 de febrero de 2015, se aprobó la implementación de un plan de compensación en acciones en beneficio de los funcionarios y empleados de la Compañía hasta por una cantidad equivalente al 4% de las acciones en circulación de la Compañía. La Asamblea de Accionistas delegó facultades suficientes al Consejo de Administración para estructurar, implementar, administrar y modificar el referido plan de compensación (con excepción de cualquier modificación al monto máximo autorizado) y establecer los criterios y políticas aplicables para la determinación de los funcionarios y empleados que participarán en dicho plan y el monto de las acciones que podrán recibir y/o adquirir bajo el mismo.

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

### **Obligaciones de los Consejeros y Directivos Relevantes**

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

#### **d) Estatutos sociales y otros convenios.**

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

#### **Descripción General**

La Compañía es una sociedad anónima bursátil de capital variable, sociedad financiera de objeto múltiple, entidad no regulada, constituida y regulada conforme a las leyes de México. Unifin se constituyó en 1993 bajo la denominación Arrendadora Axis, S.A. de C.V. En 1996, cambió su denominación a Arrendadora Unifin, S.A. de C.V. Mediante acuerdo de la Asamblea de Accionistas celebrada el 27 de septiembre de 2006, se llevó a cabo una reforma de estatutos para transformar la Compañía a una Sofom ENR. En el año de 2009, nuevamente modificó su denominación a e “Unifin Financiera”, S.A. de C.V., SOFOM, ENR. Posteriormente, mediante resoluciones unánimes de los accionistas adoptadas el 1 de octubre de 2009, la Compañía se transformó en una *sociedad anónima promotora de inversión*, regulada por las disposiciones aplicables de la LMV, la LGSM y la LGOAAC, adoptando la denominación de “Unifin Financiera”, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, ENR. Finalmente, de conformidad con los acuerdos adoptados por la Asamblea de Accionistas de fecha 26 de febrero de 2015, la Asamblea de Accionistas de fecha 13 de abril de 2015 y las resoluciones unánimes adoptadas por la totalidad de los accionistas fuera de Asamblea el 7 de mayo de 2015, la Compañía adoptó la modalidad de sociedad anónima bursátil, reformó en su totalidad sus estatutos sociales y modificó su denominación social a la actual de “Unifin Financiera”, S.A.B. de C.V., SOFOM, E.N.R. La Compañía tiene una duración indefinida.

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

Los estatutos sociales vigentes de la Emisora han sido presentados ante la CNBV y la BMV, y pueden ser consultados en la página de Internet de la BMV: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx).

#### **Derechos de Voto y Asambleas de Accionistas**

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

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

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

- prórroga de la duración de la Compañía;
- disolución anticipada de la Compañía;

- aumento o disminución del capital social de la Compañía;
- cambio en el objeto social o nacionalidad de la Compañía;
- transformación, fusión o escisión de la Compañía;
- emisión de acciones preferentes u obligaciones;
- amortización de Acciones con cargo a las utilidades repartibles;
- la cancelación de la inscripción de las Acciones en el RNV o en cualquier bolsa de valores en la que se coticen;
- cualquier reforma a los estatutos sociales de la Compañía; y
- cualquier otro asunto que, conforme a la ley mexicana o a los estatutos sociales de la Compañía, requiera ser aprobado por la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas.

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

Las convocatorias para las Asambleas de Accionistas deben publicarse en uno de los periódicos de mayor circulación a nivel nacional, con por lo menos 15 días naturales de anticipación a la fecha de la Asamblea. Cada convocatoria debe indicar el lugar, hora y orden del día de la reunión. La información relativa a los asuntos incluidos en el orden del día debe mantenerse a disposición de los accionistas desde la fecha de publicación de la convocatoria hasta la fecha de la asamblea respectiva.

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

#### **Quórum de las Asambleas de Accionistas.**

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

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

en la misma cuando menos el 50% del capital social de la Compañía y sus resoluciones serán válidas cuando sean aprobadas por las acciones que representen por lo menos el 50% del capital social de la Compañía.

### **Consejo de Administración.**

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

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

### **Dividendos y Distribuciones.**

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

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

### **Aumentos y Disminuciones del Capital Social**

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

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

### **Adquisición de Acciones Propias**

La Compañía podrá adquirir sus propias acciones, sujeto a las siguientes condiciones y requisitos:

- la adquisición se efectúe a través de la BMV;
- la adquisición y, en su caso, la enajenación a través de la BMV, se realice a precio de mercado, salvo que se trate de ofertas públicas o de subastas autorizadas por la CNBV;
- la adquisición se realice con cargo al capital contable de la Compañía, en cuyo supuesto, las acciones adquiridas podrán mantenerse en tenencia propia sin necesidad de realizar una reducción de capital social, o bien, con cargo al capital social de la Compañía, en cuyo caso se convertirán en acciones no suscritas que se conservarán en tesorería, sin acuerdo de la Asamblea de Accionistas. En todo caso, la Compañía deberá anunciar el importe de su capital suscrito y pagado cuando dé publicidad a su capital autorizado;
- la Asamblea General Ordinaria de Accionistas deberá acordar expresamente, para cada ejercicio, el monto máximo de recursos que podrá destinarse a la compra de acciones propias, con la única limitante de que la sumatoria de los recursos que pueden destinarse a ese fin, en ningún caso podrá exceder del salto total de las utilidades netas de la Compañía, incluyendo las retenidas;
- la Compañía deberá estar al corriente en el pago de sus obligaciones derivadas de instrumentos de deuda inscritos en el RNV; y
- la adquisición y enajenación de acciones propias en ningún caso podrá dar lugar a que se excedan los porcentajes referidos en el artículo 54 de la LMV, ni a que se incumplan los requisitos de mantenimiento de listado establecidos por la BMV.

En tanto las Acciones pertenezcan a la Compañía, no podrán ser representadas ni votadas en las Asambleas de Accionistas, ni ejercerse derechos sociales o económicos de tipo alguno.

### **Propiedad de Acciones por parte de las Subsidiarias de la Emisora**

Las subsidiarias de la Compañía no podrán adquirir, directa o indirectamente, Acciones de la Compañía.

### **Amortización**

Sujeto a la aprobación de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, la Compañía podrá amortizar sus Acciones mediante (i) la disminución de su capital social, o (ii) la aplicación de utilidades retenidas. La amortización por aplicación de utilidades retenidas se llevará a cabo en forma proporcional entre todos los accionistas.

### **Disolución o Liquidación**

En caso de disolución de la Compañía, la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas nombrará uno o varios liquidadores para que concluyan los asuntos de la Compañía. Todas las acciones que se encuentren totalmente pagadas en la fecha de disolución, tendrán derecho a participar proporcionalmente en cualquier distribución que se efectúe con motivo de su liquidación.

### **Inscripción y Transmisión de Acciones**

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

acompañadas de las constancias expedidas por los participantes del Indeval respectivos. Todas las transmisiones de Acciones se efectuarán a través de los registro mantenidos por el Indeval.

### **Ausencia de Derechos de Preferencia**

En caso de aumento de capital con nuevas aportaciones en numerario o bienes distintos al numerario, los accionistas de la Compañía no gozarán del derecho de preferencia previsto en el artículo 132 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, para suscribir las acciones que se emitan para representar dicho aumento, salvo que la Asamblea General de Accionistas que apruebe el aumento decida otorgar dicho derecho de preferencia, debiendo asimismo determinar los términos en los que será otorgado. En caso de aumentos de capital como resultado de la capitalización de primas sobre acciones, de utilidades retenidas, de reservas u otras partidas del patrimonio, los accionistas participarán en dicho aumento en proporción al número de sus acciones. Si, en este caso, se llegaren a emitir nuevas acciones, se distribuirán proporcionalmente entre los accionistas en la misma proporción.

### **Ciertos Derechos de Minoría**

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

- los accionistas titulares de acciones con derecho a voto, incluso limitado o restringido, por cada diez por ciento que tengan en lo individual o en conjunto del capital social de la Compañía, tendrán derecho a:
  - designar y revocar en una Asamblea General de Accionistas a un miembro del Consejo de Administración. Tal designación, sólo podrá revocarse por los demás accionistas cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los demás consejeros, en cuyo caso las personas sustituidas no podrán ser nombradas con tal carácter durante los doce meses inmediatos siguientes a la fecha de revocación.
  - requerir al presidente del consejo de administración o de los comités que lleven a cabo las funciones en materia de prácticas societarias y de auditoría, en cualquier momento, se convoque a una asamblea general de accionistas, sin que al efecto resulte aplicable el porcentaje señalado en el artículo 184 de la LGSM.
  - solicitar que se aplase por una sola vez, por tres días naturales y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados, sin que resulte aplicable el porcentaje señalado en el artículo 199 de la LGSM.
- los accionistas que representen cuando menos el 20% del capital social podrán oponerse a cualquier resolución adoptada por la asamblea general de accionistas y obtener la suspensión de la ejecución de dicha resolución por un juez competente, siempre y cuando (i) presenten la demanda respectiva dentro de los 15 días siguientes a la clausura de la asamblea respectiva, (ii) la resolución impugnada sea violatoria de la ley o los estatutos de la Compañía, (iii) dichos accionistas no hayan asistido a la Asamblea o hayan votado en contra de dicha resolución y (iv) otorguen fianza para garantizar el pago de los daños ocasionados a la Compañía como resultado de la suspensión de dicha resolución, en el supuesto de que se dicte sentencia definitiva en contra de la demanda presentada por dichos accionistas; y
- los accionistas que representen cuando menos el 5% del capital social podrán demandar la responsabilidad de cualquiera de los consejeros de la Compañía y el pago de los daños o perjuicios sufridos por la misma como resultado de la violación de sus deberes de diligencia o lealtad. La acción para demandar la responsabilidad de los consejeros caduca a los cinco años.

### **Disposiciones tendientes a prevenir la adquisición del control de la Compañía**

En términos de lo previsto en el artículo 130 de la LGSM y del artículo 48 de la LMV, los estatutos sociales de la Compañía establecen, como medida tendiente a prevenir la adquisición de acciones representativas del capital social que otorguen el control de la Compañía, ya sea en forma directa o indirecta, que se requiere de la autorización previa del Consejo de Administración para que cualquier persona o grupo de personas (conforme dicho término se define en la LMV), adquiera, por cualquier medio o título, acciones o derechos sobre acciones, como resultado de lo cual alcance una tenencia accionaria que, individual o conjuntamente, sea igual o mayor al 10% (diez por ciento) de las acciones en circulación de la Compañía, o múltiplos de dicho porcentaje, o celebre convenios por los que acuerden votar conjuntamente acciones en ese porcentaje, ya sea que la adquisición se lleve a cabo mediante una operación o varias operaciones simultáneas o sucesivas, sin límite de tiempo, directamente o a través de interpósitas personas.

La persona o grupo de personas interesadas en adquirir una participación accionaria igual o superior al 10% de las Acciones de la Compañía deberán presentar una solicitud de autorización por escrito dirigida al Presidente y al Secretario no miembro del Consejo de Administración de la Compañía, especificando, cuando menos, (i) la identidad, nacionalidad e información general de cada uno de los potenciales adquirentes, así como el grado de parentesco consanguíneo, por afinidad o civil entre ellos, en el entendido de que, tratándose de una persona moral, deberá especificarse la identidad de la personas o personas que controlen, directa o indirectamente, a dicha persona moral; (ii) el número y la serie de las acciones emitidas por la Compañía que sean propiedad de la persona o grupo de personas que pretenden realizar la adquisición o respecto de las cuales tengan cualquier derecho, ya sea por contrato o de cualquier otra forma, o una manifestación expresa de que se trata de un tercero que no es, a esa fecha, accionista de la Compañía ni tiene derecho alguno sobre las acciones de la Compañía; (iii) el número y la serie de las acciones que se pretenda adquirir, o respecto de las cuales pretenda obtener derechos, así como la naturaleza jurídica de los actos o actos que se pretenden realizar en relación con dicha adquisición; (iv) una manifestación sobre si existe la intención de adquirir una “influencia significativa” o el “control” de la Compañía, conforme dichos términos se definen en la LMV, o si se pretende adquirir en el futuro acciones representativas del capital social de la Sociedad o derechos respecto de las mismas, adicionales a las señaladas en la solicitud; (v) declaración sobre si los potenciales adquirentes son o no competidores de la Sociedad o si mantienen alguna relación jurídica, de parentesco o de hecho con algún competidor; (vi) el origen de los recursos en virtud de los cuales se pretenda realizar la adquisición especificando la identidad y nacionalidad de quienes provean dichos recursos y si son competidores de la Sociedad o guardan relación con éstos así como las condiciones del financiamiento o aportación incluyendo una descripción de la garantías correspondientes; (vii) una manifestación de si se actúa por cuenta propia o de terceros y en éste último caso la identidad de dicho tercero; y (viii) cualquier otra información o documentación adicional que se requiera por el Consejo de Administración para adoptar su resolución la cual será solicitada dentro de los 30 (treinta) días siguientes a la presentación de la solicitud.

El Consejo de Administración deberá emitir su resolución en un plazo no mayor a tres meses contados a partir de la fecha en que se presente la solicitud de autorización de adquisición correspondiente, o de la fecha en que reciba la información adicional que hubiere requerido, según sea el caso y, en todo caso, deberá de tomar en cuenta, para efectos de su resolución, (i) si la adquisición que se pretenda llevar a cabo es en el mejor interés de la Compañía, sus subsidiarias y sus accionistas, y si es acorde con la situación financiera, operativa y perspectivas de negocios de la Compañía; (ii) si la persona o personas que pretendan llevar a cabo la adquisición, son competidores directos o indirectos de la Compañía o si mantienen alguna relación jurídica, de parentesco o de hecho con algún competidor; (iii) que el solicitante hubiere cumplido con los requisitos previstos en los estatutos sociales; (iv) la solvencia moral y económica de los interesados; (v) el mantener una base de accionistas adecuada; (v) que no se excluya a uno o más accionistas de la Compañía, distintos de la persona que pretenda obtener el control, de los beneficios económicos que, en su caso, resulten de la aplicación de la presente disposición; y (vi) las demás consideraciones que estime adecuadas el Consejo de Administración en cumplimiento de sus deberes de lealtad y diligencia previstos en la LMV.

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

En el supuesto de que la Compañía decida cancelar la inscripción de sus acciones en el RNV, o de que dicha inscripción

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

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

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

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

## **Otras disposiciones**

### *Pérdida de las acciones*

De conformidad con lo dispuesto por la ley, los estatutos sociales de la Compañía establecen que los accionistas extranjeros se considerarán como mexicanos respecto de las acciones de las que sean propietarios y respecto de los bienes, derechos, concesiones, participaciones e intereses de los que sea titular la Compañía o que deriven de los contratos celebrados por la misma con el gobierno mexicano. Se considerará que los accionistas extranjeros se han obligado a no solicitar la protección de sus gobiernos bajo pena, en caso contrario, de pérdida de sus acciones en beneficio del gobierno mexicano.

### *Conflictos de intereses*

De conformidad con lo dispuesto por la LGSM, los accionistas que en una determinada operación tengan un interés contrario al de la Compañía deberán abstenerse de cualquier deliberación al respecto. El accionista que viole dicha disposición será responsable de los daños causados a la Compañía si dicha operación no se hubiese aprobado sin su voto.

### *Derechos de separación*

De conformidad con lo dispuesto por la LGSM, en caso de que la Asamblea de Accionistas apruebe el cambio de objeto o nacionalidad de la Compañía, o la transformación de la misma a otro tipo de sociedad, cualquier accionista que teniendo derecho a voto al respecto haya votado en contra de la resolución respectiva, tendrá derecho a separarse de la Compañía y obtener el reembolso de sus acciones a su valor en libros de conformidad con los últimos estados financieros aprobados por los accionistas, siempre y cuando ejerza dicho derecho dentro de los 15 días siguientes a la clausura de la asamblea en la que se haya adoptado dicha resolución.

Conforme a lo establecido en la LMV, los accionistas de la parte variable del capital social de la Compañía no tendrán el derecho de retiro previsto en la LGSM.

## 5) Mercado de Capitales

### a) Estructura accionaria

Ver “Administración- Administradores

-Accionistas” Comportamiento de la acción en el mercado de valores Iniciando en Mayo de 2015

MENSUAL					
	PRECIO	RENDIMIENTO	MÁXIMO	MÍNIMO	VOLUMEN
MAY 2015	\$ 31.71	13.25%	\$ 31.71	\$ 28.00	37,767,398
JUN 2015	\$ 32.93	3.85%	\$ 32.93	\$ 30.74	16,407,810
JUL 2015	\$ 36.41	10.57%	\$ 38.59	\$ 34.00	42,373,048
AGO 2015	\$ 36.42	0.03%	\$ 36.47	\$ 35.26	10,348,607
SEP 2015	\$ 38.59	5.96%	\$ 40.11	\$ 35.80	10,067,996
OCT 2015	\$ 50.14	29.93%	\$ 50.14	\$ 38.81	13,728,877
NOV 2015	\$ 53.66	7.02%	\$ 54.58	\$ 50.14	16,771,231
DIC 2015	\$ 53.26	-0.75%	\$ 53.97	\$ 49.66	17,763,388
ENE 2016	\$ 53.07	-0.36%	\$ 54.43	\$ 51.55	11,302,198
FEB 2016	\$ 52.42	-1.22%	\$ 54.67	\$ 50.61	14,080,310
MAR 2016	\$ 48.35	-7.76%	\$ 52.42	\$ 47.03	12,756,855
ABR 2016	\$ 50.72	4.90%	\$ 50.98	\$ 46.37	9,999,750
MAY 2016	\$ 49.55	-2.31%	\$ 50.45	\$ 48.02	8,636,491
JUN 2016	\$ 46.43	-6.30%	\$ 49.59	\$ 45.88	14,634,184
JUL 2016	\$ 49.19	5.94%	\$ 49.19	\$ 47.15	9,993,558
AGO 2016	\$ 55.05	11.91%	\$ 55.05	\$ 48.59	14,029,765
SEP 2016	\$ 58.51	6.29%	\$ 58.53	\$ 54.16	10,681,009
OCT 2016	\$ 56.36	-3.67%	\$ 61.77	\$ 56.36	8,886,912
NOV 2016	\$ 49.48	-12.21%	\$ 57.63	\$ 48.47	14,426,363
DIC 2016	\$ 51.40	3.88%	\$ 52.18	\$ 47.96	9,059,534

TRIMESTRAL 2016					
	PRECIO	RENDIMIENTO	MÁXIMO	MÍNIMO	VOLUMEN
1Q	\$ 48.35	-9.22%	\$ 54.67	\$ 47.03	38,139,363
2Q	\$ 46.43	-3.97%	\$ 50.98	\$ 45.88	33,70,4252
3Q	\$ 58.51	26.02%	\$ 58.53	\$ 46.43	34,704,332
4Q	\$ 51.40	-12.15%	\$ 61.77	\$ 47.96	32,372,809

ANUAL					
	PRECIO	RENDIMIENTO	MÁXIMO	MÍNIMO	VOLUMEN
2016	\$ 51.40	-3.49%	\$ 61.77	\$ 45.88	138,490,000

TRIMESTRAL 2015					
	PRECIO	RENDIMIENTO	MÁXIMO	MÍNIMO	VOLUMEN
2Q	\$ 32.93	17.61%	\$ 32.93	\$ 28.00	54,175,208
3Q	\$ 38.59	17.19%	\$ 40.11	\$ 34.00	62,789,651
4Q	\$ 53.26	38.02%	\$ 54.58	\$ 38.81	48,263,496

### b) Formador de Mercado

A la fecha del presente Reporte, Unifin no ha contratado los servicios de formador de mercado alguno en relación con las Acciones. En caso de que la Compañía contrate los servicios de un formador de mercado, lo hará del conocimiento del público a través de EMISNET (Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores), así como la



UNIFIN FINANCIERA, S.A.B. DE C.V. SOFOM ENR  
Presidente Masaryk 111 – 5 Col. Polanco V Sección  
Ciudad de México, C.P. 11560  
UF19609023NA

denominación del formador de mercado, la identificación de los valores con lo que operará el formador de mercado, la duración del contrato respectivo y la descripción de los servicios, en términos de lo previsto en el artículo 50 de la Circular Única de Emisoras.

**6) Personas Responsables**

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la emisora contenida en el presente reporte anual, la cual a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Así mismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.



**LIC. LUIS G. BARROSO GONZALEZ**  
**DIRECTOR GENERAL**



**LIC. SERGIO J. CAMACHO CARMONA**  
**DG DE ADMON. Y FINANZAS**



**LIC. FERNANDO MANUEL RANGEL ZORRILLA**  
**DIRECTOR JURIDICO**

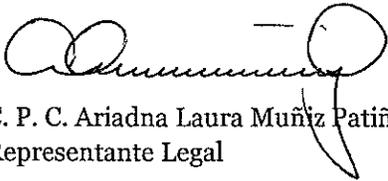
Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados adjuntos de Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada y subsidiarias, que comprenden los balances generales consolidados al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014 y los estados consolidados de resultados, de variaciones en el capital contable y de flujos de efectivo que le son relativos por los años que terminaron en esas fechas, que contiene el presente Reporte Anual fueron dictaminados con fecha 1 de marzo de 2017, 19 de febrero de 2016 y 16 de febrero de 2015, respectivamente, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifestamos que hemos leído el presente reporte anual y basados en nuestra lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tenemos conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente proviene de los estados financieros dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este reporte anual, o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, los suscritos no fuimos contratados, y no realizamos procedimientos adicionales con el objeto de expresar nuestra opinión respecto de la otra información, contenida en el presente reporte anual, que no provenga de los estados financieros consolidados por nosotros dictaminados.



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



C. P. C. Ariadna Laura Muñiz Patiño  
Representante Legal

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

Estados Financieros Consolidados Dictaminados  
31 de diciembre de 2016 y 2015

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

---

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

## **Informe de los Auditores Independientes**

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

### **Opinión**

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

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

### **Fundamento de la opinión**

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

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

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

### Cuestión clave de auditoría

#### Estimación preventiva para riesgos crediticios

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

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

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

### Cómo nuestra auditoría abordó el asunto

Como parte de nuestra auditoría realizamos los siguientes procedimientos:

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

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

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

### Cómo nuestra auditoría abordó el asunto

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

### **Información adicional**

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

Esta información adicional no se incluye en nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados no expresaremos ninguna opinión de auditoría sobre la misma.

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

Cuando leamos la información adicional que aún no hemos recibido, debemos emitir la declaratoria sobre el Reporte Anual requerida por la CNBV y si detectamos que existe un error material en la misma, debemos comunicarlo a los responsables del gobierno de la Compañía y en dicho informe, de corresponder.

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

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación de los estados financieros consolidados, de conformidad con los criterios contables aplicables a las sociedades financieras de objeto múltiple reguladas en México emitidos por la CNBV, y del control interno que consideró necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de errores materiales, ya sea por fraude o error.

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

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

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

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

Durante la realización de una auditoría de conformidad con las NIA, ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos nuestro escepticismo profesional. Asimismo, también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros consolidados, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material derivado de un fraude es más elevado que uno que resulte de un error no intencional, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la alusión de controles internos.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos la propiedad de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y de la correspondiente información revelada por la Administración.
- Evaluamos si es adecuado que la Administración utilice la presunción de negocio en marcha para preparar los estados financieros consolidados, y si, basados en la evidencia de auditoría obtenida, existe incertidumbre material en relación a eventos o condiciones que generan duda significativa sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones son inadecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros puedan ser causa de que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos en su conjunto, la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes logrando una presentación razonable.

- Obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades de negocio que conforman el grupo económico para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría de los estados financieros consolidados. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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

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

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

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

PricewaterhouseCoopers, S. C.



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

Ciudad de México, 1 de marzo de 2017

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

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

	Miles de pesos mexicanos	
	31 de diciembre de 2016	31 de diciembre de 2015
<b>Activo</b>		
Disponibilidades (Nota 5)	\$ 1,678,896	\$ 1,457,795
Derivados con fines de negociación (Nota 6):	3,886,319	2,141,926
Cartera de crédito vigente (Nota 7):		
Creditos comerciales	7,649,047	5,174,059
Creditos del consumo	1,172,361	428,628
Total cartera de crédito vigente	8,821,408	5,602,687
Cartera de crédito vencida (Nota 7):		
Creditos comerciales	177,583	110,867
Total cartera de crédito vencida	177,583	110,867
Total cartera de crédito	8,998,991	5,713,554
Menos:		
Estimación preventiva para riesgos crediticios (Nota 7)	(196,374)	(114,237)
Cartera de crédito - Neto	8,802,617	5,599,317
Otras cuentas por cobrar - Neto (Nota 8)	1,140,811	282,041
Bienes adjudicados - Neto (Nota 9)	176,541	197,284
Inmuebles, maquinaria y equipo - Neto (Nota 10)	23,241,275	14,080,375
Inversiones permanentes (Nota 11)	36,717	13,951
Impuestos diferidos (Nota 16)	1,182,608	798,740
Otros activos:		
Cargos diferidos y pagos anticipados e intangibles	1,457,580	451,546
Otros activos a corto y largo plazos	6,981	6,767
<b>Total activo</b>	<b>\$ 41,610,345</b>	<b>\$ 25,029,742</b>
	Cuentas de orden (Nota 20)	
	2016	2015
Otras cuentas de registro	\$ 21,142,980	\$ 13,141,504

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

Lic. Luis G. Barroso González  
Director General

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

C. P. Sergio Manuel Cancino Rodríguez  
Contralor Corporativo

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

Miles de pesos mexicanos, excepto por la utilidad en acción

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

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

Lic. Luis G. Barroso González  
 Director General

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

C.P. Sergio Manuel Cancino Rodríguez  
 Contralor Corporativo

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

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

*Miles de pesos mexicanos*

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

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

Lic. Luis G. Barroso González  
Director General

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

C. 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 Flujos de Efectivo**

*Miles de pesos mexicanos*

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

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

Lic. Luis G. Barroso González  
Director General

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

C.P. Sergio Manuel Cancino Rodríguez  
Contralor Corporativo

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016 y 2015

---

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

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

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

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

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

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

En Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, celebrada el 13 de abril de 2015, se aprobó la fusión de la Compañía con Unifin Capital. La Compañía en calidad de entidad fusionante; y de conformidad con la Ley General de Sociedades Mercantiles y los términos y condiciones establecidos en el acuerdo de fusión entre las partes, la Compañía asume todos los derechos y obligaciones de Unifin Capital a partir de esa fecha. Esta fusión se llevó a cabo con base en información financiera no auditada al 31 de marzo de 2015 de la Compañía y Unifin Capital.

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

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

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

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

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

**31 de diciembre de 2016 y 2015**

---

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

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

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

#### Elaboración de estados financieros

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

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

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

#### Criterios contables vigentes en 2016

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

#### NIF 2016

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

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

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

---

## Mejoras a las NIF 2016

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

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

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

## Autorización de los estados financieros

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

## **Nota 3 - Resumen de políticas de contabilidad significativas:**

A continuación se resumen las políticas de contabilidad más significativas, las cuales han sido aplicadas consistentemente en los años que se presentan, a menos que se especifique lo contrario.

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

### a. Consolidación

#### *Subsidiarias*

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

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

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

**31 de diciembre de 2016 y 2015**

---

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

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

### Otras inversiones permanentes

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

d. Disponibilidades

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

e. Instrumentos Financieros Derivados (IFD)

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

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

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

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

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

Actualmente la Compañía mantiene las siguientes transacciones de IFD:

Opciones

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

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

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

---

## Swaps

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

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

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

## f. Cartera de créditos

### Arrendamiento operativo

Los arrendamientos en los cuales una porción significativa de los riesgos y beneficios relativos a la propiedad arrendada son retenidos por el arrendador se clasifican como arrendamientos operativos. Los ingresos recibidos bajo un arrendamiento operativo se registran en resultados con base en el método de línea recta a lo largo de periodo de arrendamiento.

La cartera de arrendamiento operativo corresponde a la renta exigible de acuerdo con los términos contractuales.

Las rentas pagadas por el acreditado de forma anticipada se registran en créditos diferidos y cobros anticipados y se aplican contra los arrendamientos operativos conforme se hace exigible la renta mensual.

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

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

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

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

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

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

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

**31 de diciembre de 2016 y 2015**

---

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

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

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

### ***Factoraje financiero***

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

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

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

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

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

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

### ***Crédito simple***

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

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

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

**31 de diciembre de 2016 y 2015**

---

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

El saldo insoluto de los créditos se registra como cartera vencida cuando se tiene conocimiento de que el acreditado es declarado en concurso mercantil conforme a la Ley de Concursos Mercantiles. Aunque el acreditado en concurso mercantil continúe realizando pagos, se considerará cartera vencida cuando sus amortizaciones no hayan sido liquidadas en su totalidad en los términos pactados originalmente, considerando al efecto lo siguiente:

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

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

Los créditos que desde su inicio se pacten como revolventes, que se reestructuran o renuevan, en cualquier momento se consideran vigentes únicamente cuando el acreditado ha liquidado la totalidad de los intereses devengados, el crédito no presente periodos de facturación vencidos, y se cuente con elementos que justifiquen la capacidad de pago del deudor, es decir que el deudor tenga una alta probabilidad de cubrir dicho pago.

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

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

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

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

**31 de diciembre de 2016 y 2015**

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**31 de diciembre de 2016 y 2015**

---

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

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

### **h. Bienes adjudicados**

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

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

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

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

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

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

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

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

**31 de diciembre de 2016 y 2015**

---

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

### **j. Inmuebles, maquinaria y equipo**

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

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

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

### **k. Pagos anticipados**

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

### **l. Pasivos bursátiles**

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

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

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

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

---

## *Bursatilización*

La bursatilización es la transacción por medio de la cual ciertos activos son transferidos a un vehículo creado para ese fin (generalmente un fideicomiso), con la finalidad de que este último emita valores para ser colocados entre inversionistas, público y/o privado. Las operaciones de bursatilización hechas por la Compañía no cumplen las condiciones establecidas por los Criterios Contables para ser consideradas como transferencia de propiedad.

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

### m. Préstamos bancarios y de otros organismos

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

### n. Provisiones

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

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

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

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

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

### p. Capital contable

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

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

---

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

q. Cuentas de orden

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

r. Reconocimiento de ingresos

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

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

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

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

s. Utilidad por acción

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

No existen efectos que deriven de acciones potencialmente dilutivas.

t. Partes relacionadas

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

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016 y 2015

## u. Diferencias cambiarias

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

## v. Información financiera por segmentos

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

### Nota 4 - Posición en moneda extranjera:

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

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

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

### Nota 5 - Disponibilidades:

El rubro de disponibilidades se integra como sigue:

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

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

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2016 y 2015

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016 y 2015

---

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

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

### **Nota 7 - Cartera de créditos:**

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

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

\* Incluye saldos con partes relacionadas.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 2016</u>				<u>31 de diciembre de 2015</u>
	<u>Arrendamiento operativo</u>	<u>Factoraje financiero</u>	<u>Crédito simple</u>	<u>Crédito automotriz</u>	<u>Total</u>
A-1	\$102,664	\$ 24,031	\$17,614	\$ 4,886	\$ 149,195
A-2	-	-	-	-	-
B-1	995	-	-	-	995
B-2	-	-	-	-	-
B-3	539	-	-	-	539
C-1	-	-	-	-	4,804
C-2	23,707	-	-	-	23,707
D	5,480	-	-	-	5,480
E	1,489	-	-	-	1,489
<b>Cartera total</b>	<b><u>\$134,874</u></b>	<b><u>\$ 24,031</u></b>	<b><u>\$17,614</u></b>	<b><u>\$ 4,886</u></b>	<b><u>\$ 181,405</u></b>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016 y 2015

---

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

## *Uso de la propiedad arrendada*

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

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

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

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

## *Seguro*

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

## *Casos de terminación*

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

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

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

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

**31 de diciembre de 2016 y 2015**

---

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

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

### ***Pagarés***

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

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

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

---

Políticas para el otorgamiento de crédito

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

Criterios de aceptación

Los acreditados deberán cumplir los siguientes requerimientos:

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

Administración de crédito:

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

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

---

Cobranza

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

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

Concentraciones de riesgos de crédito

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

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

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

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

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

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

**Nota 9 - Bienes adjudicados:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016 y 2015

## **Nota 11 - Otras inversiones permanentes:**

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

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

## **Nota 12 - Pasivos bursátiles:**

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

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

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2016 y 2015

---

#### Notas internacionales

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

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

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

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

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

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

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

#### Compromisos

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

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016 y 2015

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Estructura bursátil privada**

El 30 de noviembre de 2012 la Compañía en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario en segundo lugar, celebró contrato de Fideicomiso Irrevocable Traslato de Dominio "F/1355" (Fideicomiso) con Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero como Fiduciario (Invex) y Scotiabank Inverlat, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat (Scotiabank) como Fideicomisario en primer lugar, mediante la cesión de derechos de cobro (Patrimonio del fideicomiso) para garantizar el pago de las disposiciones de efectivo que se realicen de la línea de crédito revolvente de \$1,500,000, contratada por Invex con Scotiabank en la misma fecha.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016 y 2015

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**31 de diciembre de 2016 y 2015**

---

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

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

Los dividendos que se paguen estarán libres del ISR si provienen de la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN). Los dividendos que excedan de CUFIN y CUFINRE causarán un impuesto equivalente al 42.86% si se pagan en 2017. El impuesto causado será a cargo de la Compañía y podrá acreditarse contra el ISR del ejercicio o el de los dos ejercicios inmediatos siguientes. Los dividendos pagados que provengan de utilidades previamente gravadas por el ISR no estarán sujetos a ninguna retención o pago adicional de impuestos.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

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

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

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

## **Nota 16 - ISR:**

### **ISR**

El ISR se determina sobre la base de los resultados fiscales individuales de la Compañía y de las subsidiarias. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 la Compañía determinó una utilidad fiscal de \$2,166,662 y \$1,951,617, respectivamente. El resultado difiere del contable, principalmente, por aquellas partidas que en el tiempo se acumulan y deducen de manera diferente para fines contables y fiscales por el reconocimiento de los efectos de la inflación para fines fiscales, así como de aquellas partidas que solo afectan el resultado contable y fiscal.

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

La provisión para el ISR se analiza a continuación:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Nota 17 - Información por segmentos:

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

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

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

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

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

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

### **Nota 18 - Partes relacionadas:**

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

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

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

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

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

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

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

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

### Margen financiero

#### a. Ingresos por arrendamiento operativo

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

#### b. Ingresos por intereses

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

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

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

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

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

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

---

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

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

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

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

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

### Criterios contables

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

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

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016 y 2015

---

2018

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

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

Lic. Luis G. Barroso González  
Director General

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

C.P. Sergio Manuel Cancino Rodríguez  
Contralor Corporativo

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

**(antes Unifin Financiera, S. A. P. I. de C. V.),  
Estados Financieros Consolidados Dictaminados  
31 de diciembre de 2015 y 2014**

**Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., Sociedad Financiera  
de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada y subsidiarias  
(antes Unifin Financiera, S. A. P. I. de C. V.)**

**Índice**

**31 de diciembre de 2015 y 2014**

---

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Dictamen de los Auditores Independientes .....	1 y 2
Estados financieros consolidados:	
Balances generales .....	3
Estados de resultados .....	4
Estados de variaciones en el capital contable.....	5
Estados de flujos de efectivo.....	6
Notas sobre los estados financieros .....	7 a 51

## **Dictamen de los Auditores Independientes**

A la Asamblea General de Accionistas de  
Unifin Financiera, S. A. B. de C. V.  
(antes Unifin Financiera, S. A. P. I. de C. V.), Sociedad Financiera  
de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada y subsidiarias

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. (antes Unifin Financiera, S. A. P. I. 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 2015 y los estados consolidados de resultados, de variaciones en el capital contable y de flujos de efectivo que le son relativos por el año que terminó en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas aclaratorias.

### **Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros**

La Administración de la Compañía y subsidiarias es responsable de la preparación de los estados financieros consolidados, de conformidad con las criterios contables aplicables a las sociedades financieras de objeto múltiple reguladas en México, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (Comisión), y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de errores significativos, ya sea por fraude o error.

### **Responsabilidad del auditor**

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros consolidados con base en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue realizada de acuerdo con las normas internacionales de auditoría. Dichas normas requieren cumplir requerimientos éticos, así como planear y efectuar la auditoría de tal manera que permita obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados no contienen errores significativos.

Una auditoría consiste en realizar procedimientos para obtener evidencia que soporte las cifras y revelaciones de los estados financieros consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de error significativo en los estados financieros consolidados, ya sea por fraude o error. Al realizar la evaluación del riesgo, el auditor considera el control interno que es relevante para la preparación de los estados financieros consolidados, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de lo apropiado de las políticas contables utilizadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros consolidados en su conjunto. Consideramos que la evidencia de auditoría que obtuvimos proporciona una base suficiente y apropiada para sustentar nuestra opinión de auditoría.

### **Opinión**

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados de Unifin Financiera, S. A.B. de C. V. (antes Unifin Financiera, S. A. P. I. de C. V.), Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada y subsidiarias al 31 de diciembre de 2015 y por el año terminado en esa fecha, han sido preparados, en todos los aspectos materiales, de conformidad con los criterios contables aplicables a sociedades financieras de objeto múltiple reguladas en México, emitidos por la Comisión.

PricewaterhouseCoopers, S. C.



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

Ciudad de México, 19 de febrero de 2016

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

(antes Unifin Financiera, S. A. P. I. de C. V.)

Balances Generales Consolidados (Notas 1, 2, 3 y 4)  
31 de diciembre de 2015 y 2014

Activo	Miles de pesos mexicanos	
	31 de diciembre de 2015	31 de diciembre de 2014
<b>Disponibilidades (Nota 5)</b>	\$ 1,457,795	\$ 573,732
<b>Derivados con líneas de negociación (Nota 6):</b>		
Cartera de crédito vigente (Nota 7):	2,141,828	856,428
Créditos comerciales	5,174,059	2,767,820
Créditos del consumo	428,828	236,685
<b>Total cartera de crédito vigente</b>	<b>5,692,687</b>	<b>3,004,305</b>
<b>Cartera de crédito vencida (Nota 7):</b>		
Créditos comerciales	110,887	70,152
<b>Total cartera de crédito vencida</b>	<b>110,887</b>	<b>70,152</b>
<b>Total cartera de crédito</b>	<b>5,713,554</b>	<b>3,074,457</b>
<b>Menos:</b>		
Estimación preventiva para riesgos crediticios (Nota 7)	(114,237)	(88,122)
<b>Cartera de crédito - Neto</b>	<b>5,599,317</b>	<b>2,986,335</b>
<b>Otras cuentas por cobrar - Neto (Nota 8)</b>	<b>282,041</b>	<b>211,848</b>
<b>Bienes adjudicados - Neto (Nota 9)</b>	<b>197,284</b>	<b>130,811</b>
<b>Inmuebles, maquinaria y equipo - Neto (Nota 10)</b>	<b>14,080,375</b>	<b>9,610,877</b>
<b>Inversiones permanentes (Nota 11)</b>	<b>13,951</b>	<b>14,944</b>
<b>Impuestos diferidos (Nota 16)</b>	<b>798,740</b>	<b>545,842</b>
<b>Otros activos:</b>		
Cargos diferidos y pasivos anticipados e intangibles	451,546	405,989
Otros activos a corto y largo plazos	6,767	11,590
<b>Total activo</b>	<b>\$ 25,029,742</b>	<b>\$ 15,348,104</b>
<b>Pasivo y Capital Contable</b>		
<b>Pasivo</b>		
Pasivos bursátiles (Nota 12)		
De corto plazo	192,328	\$ 166,591
De largo plazo	13,956,771	9,875,766
<b>Préstamos bancarios y de otros organismos (Nota 13):</b>		
De corto plazo	13,549,069	10,142,357
De largo plazo	4,716,730	2,061,730
<b>Otras cuentas por pagar:</b>		
Impuestos a la utilidad por pagar (Nota 16)	780,559	392,768
Acreedores diversos y otras cuentas por pagar (Nota 14)	5,497,289	2,454,488
<b>Créditos diferidos y cobros anticipados (Nota 31)</b>		
<b>Total pasivo</b>	<b>20,683,176</b>	<b>13,812,743</b>
<b>Capital contable (Nota 15):</b>		
Capital contribuido	2,774,011	875,000
Prima en suscripción de acciones	125,000	125,000
<b>Capital ganado:</b>		
Reservas de capital	2,899,011	1,000,000
Resultado de ejercicios anteriores	70,335	46,215
Resultado por valuación de instrumentos financieros de cobertura de flujos de efectivo	365,002	6,724
Resultado neto	(81,259)	482,398
<b>Inversión de los accionistas:</b>		
Participación controladora	1,447,555	535,337
Participación no controladora	4,346,566	1,535,337
<b>Total capital contable</b>	<b>4,346,566</b>	<b>24</b>
<b>Total pasivo y capital contable</b>	<b>\$ 25,029,742</b>	<b>\$ 15,348,104</b>

	2015	2014
Cuentas por devengar en fideicomiso	\$ 10,897,855	\$ 6,038,447
Rentas por devengar propias	2,253,849	2,375,365
<b>Total</b>	<b>\$ 13,151,704</b>	<b>\$ 8,413,812</b>

Las ventidós mil novecientos sesenta y tres mil quinientos sesenta y dos pesos mexicanos son parte integrante de estos estados financieros consolidados, los cuales fueron autorizados, para su emisión el 17 de febrero de 2016, por los funcionarios que figuran al calce.

Ulicio G. Barrero González  
Director General

C. F. Gerardo Már y Tadeo Suárez  
Director General de Operaciones, Administración y Finanzas

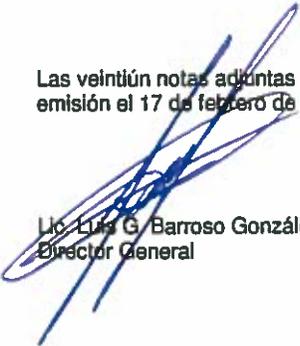
C. F. Sergio Carfagna Rodríguez  
Director de Finanzas

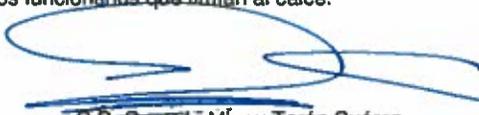
**Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada y subsidiarias**  
**(antes Unifin Financiera, S. A. P. I. de C. V.)**  
**Estados Consolidados de Resultados**  
**(Nota 1, 2, 3, 17, 18 y 19)**  
**31 de diciembre de 2015 y 2014**

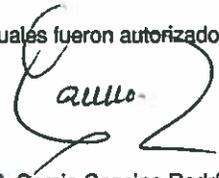
Miles de pesos mexicanos, excepto por la utilidad en acción

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2015	2014
Ingresos por arrendamiento operativo	\$ 5,480,661	\$ 3,648,586
Ingresos por intereses	747,407	472,889
Otros beneficios por arrendamiento	317,591	383,189
Depreciación de bienes en arrendamiento operativo (Nota 10)	(3,183,590)	(2,150,092)
Gastos por intereses	(1,192,823)	(839,655)
Otros gastos por arrendamiento	<u>(348,338)</u>	<u>(424,978)</u>
Margen financiero	1,820,908	1,089,939
Estimación preventiva para riesgos crediticios (Nota 7)	<u>27,000</u>	<u>(30,000)</u>
Margen financiero ajustado por riesgos crediticios	<u>1,793,908</u>	<u>1,119,939</u>
Comisiones y tarifas pagadas	(38,586)	(10,019)
Resultado por intermediación	335,162	11,274
Otros ingresos de la operación - Neto	36,624	118,674
Gastos de administración y promoción	<u>(703,380)</u>	<u>(535,095)</u>
	(370,180)	(415,166)
Resultado de la operación	1,423,728	704,773
Valuación de otras inversiones permanentes (Nota 11)	<u>(1,439)</u>	<u>-</u>
Resultado antes de impuestos a la utilidad	1,422,289	704,773
Impuestos a la utilidad causados (Nota 16)	(585,485)	(456,515)
Impuestos a la utilidad diferidos (Nota 16)	<u>256,673</u>	<u>234,150</u>
Impuestos a la utilidad	<u>(328,812)</u>	<u>(222,365)</u>
Resultado neto consolidado	<u>\$ 1,093,477</u>	<u>\$ 482,408</u>
Resultado neto atribuible a:		
Participación controladora	\$ 1,093,477	\$ 482,398
Participación no controladora	<u>                    </u>	<u>10</u>
Resultado neto consolidado	<u>\$ 1,093,477</u>	<u>\$ 482,408</u>

Las veintiún notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados, los cuales fueron autorizados, para su emisión el 17 de febrero de 2016, por los funcionarios que firman al calce.

  
Lito G. Barroso González  
Director General

  
G.P. Gerardo Mier y Terán Suárez  
Director General Ajunto de Administración  
y Finanzas

  
C.B. Sergio Cancino Rodríguez  
Director de Finanzas

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

(antes Unifin Financiera, S. A. P. I. de C. V.)  
Estados Consolidados de Variaciones en el Capital Contable  
(Nota 15)

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2015 y 2014

Miles de pesos mexicanos

	Capital contribuido		Capital ganado						
	Capital social	Prima en suscripción de acciones	Reservas de capital	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	Resultado del ejercicio	Total Participación controladora	Participación no controladora	Total capital contable
<b>Saldo al 1 de enero de 2014</b>	\$ 275,000	\$ 125,000	\$ 29,317	\$ 185,665	\$ -	\$ 337,957	\$ 952,939	\$ 14	\$ 952,953
Movimientos inherentes a las decisiones de los accionistas: Traspaso del resultado neto consolidado a resultado de ejercicios anteriores	-	-	-	337,957 (100,000)	-	(337,957)	(100,000)	-	(100,000)
Pago de dividendos	-	-	16,898	(16,898)	-	-	200,000	-	200,000
Creación de reservas	-	-	-	(400,000)	-	-	-	-	-
Capitalización de resultados acumulados y aportación en efectivo (junio 26, 2014)	-	-	-	(178,941)	-	(637,957)	100,000	-	100,000
<b>Total</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Movimientos inherentes al reconocimiento de la utilidad integral: Resultado neto consolidado	-	-	-	-	-	482,398	482,398	10	482,408
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2014</b>	875,000	125,000	46,215	6,724	-	482,398	1,535,337	24	1,535,361
Movimientos inherentes a las decisiones de los accionistas: Traspaso del resultado neto consolidado a resultado de ejercicios anteriores	2,038,400	-	-	482,398	-	(482,398)	2,038,400	-	2,038,400
Ejercicios anteriores	(139,389)	-	-	(100,000)	-	-	(100,000)	-	(100,000)
Pago de dividendos	-	-	-	(24,120)	-	-	(139,389)	-	(139,389)
Gastos por emisión de acciones	-	-	24,120	(24,120)	-	-	-	(24)	(24)
Creación de reservas	-	-	-	365,002	-	-	-	-	-
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2015</b>	2,774,011	125,000	70,335	365,002	-	-	4,346,566	-	3,334,348
Movimientos inherentes al reconocimiento de la utilidad integral: Resultado por valuación de instrumentos de cobertura	-	-	-	-	(81,259)	-	(81,259)	-	(81,259)
<b>Resultado neto consolidado</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2015</b>	\$ 2,774,011	\$ 125,000	\$ 70,335	\$ 365,002	\$ (81,259)	\$ 1,093,477	\$ 4,346,566	\$ -	\$ 4,346,566

Las veintinueve mil novecientos sesenta y cinco mil trescientos cuarenta y ocho pesos mexicanos, para su emisión el 17 de febrero de 2016, por los funcionarios que firman al calce.

*[Firma]*  
C. R. González  
Director General

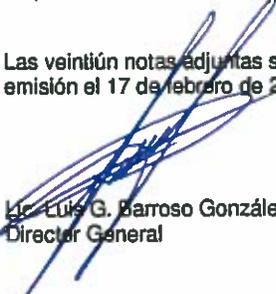
*[Firma]*  
C. P. Sergio Cancino Rodríguez  
Director de Finanzas

**Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada y subsidiarias**  
**(antes Unifin Financiera, S. A. P. I. de C. V.)**  
**Estados Consolidados de Flujos de Efectivo**  
**31 de diciembre de 2015 y 2014**

Miles de pesos mexicanos

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2015	2014
Resultado neto	\$ 1,093,477	\$ 482,408
Ajustes por partidas que no implican flujos de efectivo:		
Estimación preventiva para riesgos crediticios	27,000	(30,000)
Depreciaciones y amortizaciones	3,195,458	2,176,972
Impuestos a la utilidad causados y diferidos	(328,812)	(222,365)
Valuación de otras inversiones permanentes	1,439	-
	<u>3,988,562</u>	<u>2,407,015</u>
<b>Actividades de operación</b>		
Cambio en derivados	(1,366,759)	(814,216)
Cambio en cartera de crédito	(2,639,982)	(737,523)
Cambios en bienes adjudicados	(66,673)	(117,907)
Cambio en otras cuentas por cobrar	(71,091)	(23,077)
Cambio en otros activos operativos	(293,623)	(381,016)
Cambio en pasivos bursátiles	3,406,742	3,453,586
Cambio en préstamos bancarios y de otros organismos	3,042,791	128,068
Cambio en comisiones diferidas	105,250	37,460
Cambio en otros pasivos operativos	<u>315,651</u>	<u>610,251</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	<u>6,420,868</u>	<u>4,562,641</u>
<b>Actividades de inversión</b>		
Pagos por adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo - Neto	<u>(7,335,816)</u>	<u>(5,098,656)</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	<u>(7,335,816)</u>	<u>(5,098,656)</u>
<b>Actividades de financiamiento</b>		
Aumento de capital por emisión y en efectivo	1,899,011	200,000
Pago de dividendos en efectivo	<u>(100,000)</u>	<u>(100,000)</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	<u>1,799,011</u>	<u>100,000</u>
Incremento (disminución) neto disponibilidades	884,063	(436,015)
Disponibilidades al inicio del periodo	<u>573,732</u>	<u>1,009,747</u>
Disponibilidades al final del periodo	<u>\$ 1,457,795</u>	<u>\$ 573,732</u>

Las veintiún notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados, los cuales fueron autorizados, para su emisión el 17 de febrero de 2016, por los funcionarios que firman al calce.

  
Luis G. Barroso González  
Director General

  
C.P. Gerardo Mier y Terán Suárez  
Director General Adjunto de Administración  
y Fianzas

  
C.P. Sergio Cancino Rodríguez  
Director de Finanzas

**Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad no Regulada y subsidiarias**  
(antes Unifin Financiera, S. A. P. I. de C. V.)  
Notas sobre los Estados Financieros Consolidados  
31 de diciembre de 2015 y 2014

---

*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 factoraje financiero, actuar como administrador de fideicomisos de garantía, obtener préstamos, garantizar obligaciones mediante cualquier garantía, emisión, suscripción, aceptación, endoso, enajenación, descuento y prenda de toda clase de títulos de crédito.

La Compañía es una sociedad financiera de objeto múltiple, entidad no regulada o Sofom E. N. R., de acuerdo con el artículo 87-B de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito (LGOAAC). Actualmente la Compañía está en proceso de convertirse en una Sofom regulada en apego a las modificaciones de la LGOAAC, publicadas como parte de la reforma financiera.

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

En Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, celebrada el 13 de abril de 2015, se aprobó la fusión de la Compañía con Unifin Capital. La Compañía en calidad de entidad fusionante; y de conformidad con la Ley General de Sociedades Mercantiles y los términos y condiciones establecidos en el acuerdo de fusión entre las partes, la Compañía asume todos los derechos y obligaciones de Unifin Capital a partir de esa fecha. Esta fusión se llevó a cabo con base en información financiera no auditada al 31 de marzo de 2015 de la Compañía y Unifin Capital.

Las acciones ordinarias y su valor nominal del capital social de la Compañía no sufrieron ningún cambio después de la fusión.

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.

**Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad no Regulada y subsidiarias**  
**(antes Unifin Financiera, S. A. P. I. de C. V.)**  
**Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**  
**31 de diciembre de 2015 y 2014**

Los estados financieros consolidados que se acompañan incluyen las cifras de la Compañía y de sus subsidiarias al 31 de diciembre de 2015 y 2014, en las cuales la Compañía ejerce control como se menciona a continuación:

<u>Entidad</u>	<u>Actividad</u>	<u>Tenencia (%)</u>	
		<u>2015</u>	<u>2014</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
Citation VII Leasing Corp (Citation)	Arrendamiento de aeronaves		100.00
Inversiones Inmobiliarias Industriales, S. A. P. I. de C. V. (Inmobiliarias Industriales)	Promoción de servicios inmobiliarios	94.08	94.08
Unifin Agente de Seguros y de Fianzas, S. A. de C. V. (Unifin Agente) <sup>1</sup>	Agente de seguros	-	75.00

- <sup>1</sup> En noviembre de 2014 la Compañía adquirió de su tenedora el 100% de las acciones de Unifin Agente a su valor nominal. Posteriormente, el 23 diciembre de 2014, la Compañía vendió a un tercero el 25% de su participación accionaria, equivalente a 12,500 acciones, a un precio total de \$88,240, que fue liquidada en 25 de junio de 2015. En esta última fecha, la Compañía vendió un 26% adicional de su participación en Unifin Agente a su valor nominal más un premio cuyo valor será determinado, dependiendo de los resultados del primer año de operaciones de Unifin Agente.

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

**Elaboración de estados financieros**

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

Por lo mencionado, los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2015 y 2014 que se acompañan, han sido preparados de acuerdo con los Criterios Contables establecidos por la Comisión, los cuales observan los lineamientos contables de las Normas de Información Financiera (NIF) mexicanas, excepto cuando a juicio de la Comisión sea necesario aplicar una normatividad o un criterio de contabilidad específico. Para estos efectos, la Compañía ha elaborado sus estados financieros conforme a la presentación requerida por la Comisión, la cual tiene por objetivo presentar información sobre las operaciones desarrolladas por la entidad, así como otros eventos económicos que le afectan, que no necesariamente provengan de decisiones o transacciones derivadas de los propietarios de la misma en su carácter de accionistas, durante un periodo determinado.

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

**Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad no Regulada y subsidiarias**  
(antes Unifin Financiera, S. A. P. I. de C. V.)  
Notas sobre los Estados Financieros Consolidados  
31 de diciembre de 2015 y 2014

---

Criterios Contables vigentes en 2015

NIF

A partir del 1 de enero de 2015 la Compañía adoptó de manera retrospectiva las siguientes NIF e Interpretaciones a las NIF (INIF), 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 NIF e INIF, no tuvieron una afectación importante en la información financiera que presenta la Compañía.

Mejoras a las NIF

- NIF B-8 “Estados financieros consolidados o combinados”. Incorpora la definición y forma de identificar a una entidad de inversión. Asimismo establece la necesidad de realizar un análisis para concluir si existe o no control de dichas entidades sobre las entidades en que participa, en caso de no existir control, debe identificarse el tipo de inversión de que se trata y, para su reconocimiento contable, debe aplicarse la NIF que corresponda.
- NIF C-9 “Pasivos, provisiones, activos y pasivos contingentes y compromisos”. Establece que los anticipos de clientes en moneda extranjera, deben reconocerse al tipo de cambio de la fecha de la transacción, es decir, al tipo de cambio histórico, y dicho monto, no debe modificarse por posteriores fluctuaciones cambiarias.

Autorización de los estados financieros

Los estados financieros consolidados adjuntos y sus notas al 31 de diciembre de 2015 y por el año que terminó en esa fecha, fueron autorizados, para su emisión el 17 de febrero de 2016, por el licenciado Luis G. Barroso González, Director General, CC.PP. Gerardo Mier y Terán Suárez, Director General Adjunto de Administración y Finanzas y Sergio Cancino Rodríguez, Director de Finanzas, 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 aplicará la Compañía.

a. Consolidación

*Subsidiarias*

Las subsidiarias son todas aquellas entidades sobre las cuales la Compañía tiene el control para dirigir sus actividades relevantes, tiene derecho (y está expuesta) a rendimientos variables procedentes de su participación y tiene la capacidad de afectar dichos rendimientos a través de su poder. Fueron considerados, al evaluar si la Compañía controla a una entidad, la existencia y efectos de derechos de votos potenciales que

**Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad no Regulada y subsidiarias**  
(antes Unifin Financiera, S. A. P. I. de C. V.)  
Notas sobre los Estados Financieros Consolidados  
31 de diciembre de 2015 y 2014

---

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

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

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

*Otras inversiones permanentes*

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

La Compañía determina en cada fecha de reporte si existe alguna evidencia objetiva de que las otras inversiones permanentes están deterioradas. En este caso, la Compañía calcula el importe del deterioro como la diferencia entre el importe recuperable de la otra inversión permanente y su valor en libros o en su caso, reversiones a estos, reconociéndose en el estado de resultados en el rubro de valuación de otras inversiones permanentes.

b. Moneda de registro, funcional y de informe

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

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

<u>Entidad</u>	<u>Tipo de moneda</u>		
	<u>Registro</u>	<u>Funcional</u>	<u>Informe</u>
Unifin Credit	Pesos	Pesos	Pesos
Unifin Autos	Pesos	Pesos	Pesos
Inmobiliarias Industriales	Pesos	Pesos	Pesos
Unifin Agente	Pesos	Pesos	Pesos
Citation	Dólar	Dólar	Pesos

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

c. Efectos de la inflación en la información financiera

Conforme a los lineamientos de la NIF B-10 “Efectos de la inflación”, la economía mexicana se encuentra en un entorno no inflacionario, al mantener una inflación acumulada de los últimos tres años inferior al 26% (límite máximo para definir que una economía debe considerarse como no inflacionaria), por lo

**Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad no Regulada y subsidiarias**  
**(antes Unifin Financiera, S. A. P. I. de C. V.)**  
**Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**  
**31 de diciembre de 2015 y 2014**

---

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 2015 y 2014, de los estados financieros consolidados adjuntos, se presentan en pesos históricos modificados por los efectos de la inflación en la información financiera reconocidos hasta el 31 de diciembre de 2007.

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

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2015</u> (%)	<u>2014</u> (%)
Del año	2.13	4.08
Acumulada en los últimos tres años	10.18	12.06

**d. Disponibilidades**

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

**e. Instrumentos financieros derivados (IFD)**

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

El método para reconocer la utilidad o pérdida de los cambios en los valores razonables de los IFD depende de si son designados como instrumentos de cobertura, y si es así, la naturaleza de la partida que se está cubriendo. Estos instrumentos se registran inicialmente a su valor razonable; el cual corresponde al precio pactado en la operación y se valúan y clasifican de acuerdo con su intención de uso, que establece la Administración de la Institución. Los costos de transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición del derivado serán reconocidos directamente en resultados en el rubro "Resultado por intermediación".

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

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

**Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad no Regulada y subsidiarias**  
(antes Unifin Financiera, S. A. P. I. de C. V.)  
Notas sobre los Estados Financieros Consolidados  
31 de diciembre de 2015 y 2014

---

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

Actualmente la Compañía mantiene las siguientes transacciones de IFD:

*Opciones*

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

*Swaps*

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

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

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

f. Cartera de créditos

*Arrendamiento operativo*

Los arrendamientos en los cuales una porción significativa de los riesgos y beneficios relativos a la propiedad arrendada son retenidos por el arrendador se clasifican como arrendamientos operativos. Los ingresos recibidos bajo un arrendamiento operativo (neto de cualquier incentivo otorgado al arrendatario) 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 la cartera de crédito conforme se hace exigible la renta mensual.

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

**Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad no Regulada y subsidiarias**  
(antes Unifin Financiera, S. A. P. I. de C. V.)  
Notas sobre los Estados Financieros Consolidados  
31 de diciembre de 2015 y 2014

---

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

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

Cuando las rentas no cobradas exceden a tres rentas vencidas conforme al esquema de pagos, la facturación de las rentas devengadas no cobradas se suspende. En tanto el crédito se mantiene en cartera vencida, el control de estas rentas 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, que siendo créditos reestructurados o 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 deberá permitir la omisión de pago en periodo alguno.

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

#### **Factoraje financiero**

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

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

**Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad no Regulada y subsidiarias**  
(antes Unifin Financiera, S. A. P. I. de C. V.)  
Notas sobre los Estados Financieros Consolidados  
31 de diciembre de 2015 y 2014

---

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 por intereses durante el mismo periodo contable en el que se reconocen los ingresos por comisiones.

*Otros créditos*

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.

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

**Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad no Regulada y subsidiarias**  
(antes Unifin Financiera, S. A. P. I. de C. V.)  
Notas sobre los Estados Financieros Consolidados  
31 de diciembre de 2015 y 2014

---

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.

**g. Estimación preventiva para riesgos crediticios**

La cartera de arrendamiento operativo, factoraje y créditos comerciales, se califica aplicando los niveles de riesgo establecidos para cada tipo de crédito a los saldos deudores mensuales individuales, y cuyo saldo represente, cuando menos, el equivalente de 4,000,000 de Unidades de Inversión (UDI) a la fecha de calificación. Los créditos cuyo saldo a la fecha de calificación fueran menores, se califican asignando pro-

**Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad no Regulada y subsidiarias**  
(antes Unifin Financiera, S. A. P. I. de C. V.)  
Notas sobre los Estados Financieros Consolidados  
31 de diciembre de 2015 y 2014

---

babilidades de incumplimiento de manera paramétrica, con base en el número de incumplimientos que se observen a partir de la fecha del primer evento de incumplimiento y hasta la fecha de la citada calificación.

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

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

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

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

La última calificación de la cartera crediticia se realizó al 31 de diciembre de 2015 y la Administración considera que las estimaciones resultantes de dicha calificación son suficientes para absorber las pérdidas por riesgo de crédito de la cartera.

#### **h. Bienes adjudicados**

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

El valor de registro de los bienes adjudicados o recibidos mediante dación en pago (en adelante, bienes adjudicados), es igual a su costo o valor neto de realización deducido de los costos y gastos estrictamente indispensables que se erogan 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

**Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad no Regulada y subsidiarias**  
(antes Unifin Financiera, S. A. P. I. de C. V.)  
Notas sobre los Estados Financieros Consolidados  
31 de diciembre de 2015 y 2014

---

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.

**j. Inmuebles, maquinaria y equipo**

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

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

Los inmuebles, maquinaria y equipo son sometidos a pruebas anuales de deterioro únicamente cuando se identifican indicios de deterioro. Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 no existieron indicios de deterioro, por lo que no se realizaron dichas pruebas.

**k. Pagos anticipados**

Los pagos anticipados registrados en el rubro de otros activos representan aquellas erogaciones efectuadas por la Compañía en donde no han sido transferidos los beneficios y riesgos inherentes a los bienes que está por adquirir o a los servicios que está por recibir. Los pagos anticipados se registran a su costo y se presentan en el balance general como activos circulantes y no circulantes, dependiendo del rubro de la

**Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad no Regulada y subsidiarias**  
(antes Unifin Financiera, S. A. P. I. de C. V.)  
Notas sobre los Estados Financieros Consolidados  
31 de diciembre de 2015 y 2014

---

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, éstos se reconocen como un activo o como un gasto en el estado de resultados del periodo, según sea la naturaleza respectiva.

**l. Pasivos bursátiles**

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

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

***Bursatilización***

La bursatilización es la transacción por medio de la cual ciertos activos son transferidos a un vehículo creado para ese fin (generalmente un fideicomiso), con la finalidad de que este último emita valores para ser colocados entre inversionistas, público y/o privado. Las operaciones de bursatilización hechas por la Compañía no cumplen las condiciones establecidas por los criterios contables para ser consideradas como transferencia de propiedad.

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

**m. Préstamos bancarios y de otros organismos**

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

**n. Provisiones**

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

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

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

**Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad no Regulada y subsidiarias**  
(antes Unifin Financiera, S. A. P. I. de C. V.)  
Notas sobre los Estados Financieros Consolidados  
31 de diciembre de 2015 y 2014

---

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

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

**p. Capital contable**

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

La prima neta en suscripción de acciones representa la diferencia en exceso entre el pago por las acciones suscritas y el valor nominal de las mismas.

**q. Cuentas de orden**

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

**r. Reconocimiento de ingresos**

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

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

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

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

**s. Utilidad por acción**

**Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad no Regulada y subsidiarias**  
**(antes Unifin Financiera, S. A. P. I. de C. V.)**  
**Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**  
**31 de diciembre de 2015 y 2014**

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. Como parte de la Oferta Pública Inicial se incrementó el número de acciones (*split*) con lo cual la utilidad por acción se vio modificada.

**t. Partes relacionadas**

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

**u. Diferencias cambiarias**

Las transacciones en moneda extranjera se registran inicialmente en la moneda de registro aplicando el tipo de cambio vigente a la fecha de su operación. Los activos y pasivos denominados en dicha moneda se convierten al tipo de cambio vigente a la fecha del balance general. Las diferencias generadas por fluctuaciones en el tipo de cambio entre las fechas de las transacciones y la de su liquidación o valuación al cierre del ejercicio se reconocen en resultados en ingresos o gastos por intereses según sea la naturaleza respectiva. Véase Nota 4.

**v. Información financiera por segmentos**

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

**Nota 4 - Posición en moneda extranjera:**

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 la Compañía tenía la siguiente posición en dólares estadounidenses:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Activos	Dls. 360,457,279	Dls. 367,354,796
Pasivos	<u>(374,495,586)</u>	<u>(401,636,711)</u>
Posición neta corta	<u>(Dls. 14,038,307)</u>	<u>(Dls. 34,281,915)</u>

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 el tipo de cambio utilizado por la Compañía para valuar sus activos y pasivos en moneda extranjera eran de \$17.2065 y \$14.718 por dólar, respectivamente.

**Nota 5 - Disponibilidades:**

El rubro de disponibilidades se integra como sigue:

<u>Moneda nacional</u>	<u>Moneda extranjera valorizada</u>	<u>Total al 31 de diciembre de</u>
------------------------	-------------------------------------	------------------------------------

**Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad no Regulada y subsidiarias**  
(antes Unifin Financiera, S. A. P. I. de C. V.)  
Notas sobre los Estados Financieros Consolidados  
31 de diciembre de 2015 y 2014

	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Caja	\$ 80	\$ 80	\$	\$	\$ 80	\$ 80
Bancos del país y del extranjero	235,184	243,627	14,566	10,596	249,750	254,223
Pagarés con Rendimiento						
Liquidable al Vencimiento (PRLV)	565,786	131,102			565,786	131,102
Bonos de Desarrollo del Gobierno Federal (Bondes)	642,179	188,327			642,179	188,327
	<u>\$ 1,443,229</u>	<u>\$ 563,136</u>	<u>\$ 14,566</u>	<u>\$ 10,596</u>	<u>\$ 1,457,795</u>	<u>\$ 573,732</u>

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 las disponibilidades incluyen saldos por \$642,179 y \$211,275, respectivamente, que corresponden a bonos cuyos flujos de efectivo son destinados a los fideicomisos de bursatilización de la Compañía.

Los PRLV y Bonos devengan intereses diariamente a una tasa aproximadamente del 3.08 y 2.20% anual, respectivamente (3.13 y 3.23% en 2014). Los plazos promedio ponderados de vencimiento oscilan entre 1.5 días para 2015 y 2014.

Los saldos en moneda extranjera corresponden a Dls.847,703 y Dls.719,900, convertidos al tipo de cambio de \$17.2065 en 2015 y \$14.718 en 2014.

**Nota 6 - Operaciones con instrumentos financieros derivados (IFD):**

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

Pasivo cubierto	Fecha de inicio	Fecha de terminación	Plazo (días)	Monto de referencia (*)	Tasa de la deuda	Tasa contratada	Valor razonable
Notas internacionales	22-jul-14	22-jul-19	1,826	\$ 1,102,450	6.25%	TIIIE+4.20%	\$ 468,744
Notas internacionales	22-jul-14	22-jul-19	1,826	194,160	6.25%	TIIIE+4.19%	83,241
Notas internacionales	22-jul-14	22-jul-19	1,826	1,297,200	6.25%	TIIIE+4.192%	539,105
Notas internacionales	22-jul-14	22-jul-19	1,826	431,467	6.25%	TIIIE+4.19%	181,007
Notas internacionales	22-jul-14	22-jul-19	1,826	1,297,200	6.25%	TIIIE+4.195%	539,109
Notas internacionales	22-jul-14	22-jul-19	1,826	431,383	6.25%	TIIIE+4.185%	181,004
				<u>\$ 4,753,860</u>			<u>\$ 1,992,210</u>

Al 31 de diciembre de 2015 la Compañía tiene celebrados contratos de opciones y Forwards, como sigue:

Pasivo cubierto	Fecha de inicio	Fecha de terminación	Plazo (días)	Activo subyacente	Precio de ejercicio	Monto notional (*)	Prima pagada	Valor razonable
UNIFINCB13	22-nov-13	22-nov-18	1,826	TIIIE 28	7.00	\$ 1,000,000	\$ 17,050	\$ 9,946
UNIFINCB15	13-feb-15	09-feb-20	1,822	TIIIE 28	7.00	2,000,000	48,500	41,225
UFINCB15	11-sep-15	11-sep-20	1,827	TIIIE 28	7.00	2,000,000	52,500	49,875
Estructura privada	18-mar-15	21-feb-21	2,167	TIIIE 28	7.00	2,000,000	28,294	37,821
Comerica Bank	03-dic-15	02-mar-16	90	TC	16.72	83,597	0	10,849
						<u>\$ 7,083,597</u>	<u>\$ 146,344</u>	<u>\$ 149,716</u>

Al 31 de diciembre de 2014 la Compañía tiene celebrados contratos "cross-currency" swap, clasificados con fines de negociación como sigue:

Pasivo cubierto	Fecha de inicio	Fecha de terminación	Plazo (días)	Monto de referencia (*)	Tasa de la deuda	Tasa contratada	Valor razonable
Notas internacionales	22-jul-14	22-jul-19	1,826	\$ 1,102,450	6.25%	TIIIE+4.20%	\$ 74,920
Notas internacionales	22-jul-14	22-jul-19	1,826	194,160	6.25%	TIIIE+4.19%	225,360

**Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad no Regulada y subsidiarias**  
**(antes Unifin Financiera, S. A. P. I. de C. V.)**  
**Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**  
**31 de diciembre de 2015 y 2014**

Notas internacionales	22-jul-14	22-jul-19	1,826	1,297,200	6.25%	TIIE+4.192%	34,272
Notas internacionales	22-jul-14	22-jul-19	1,826	431,467	6.25%	TIIE+4.19%	191,999
Notas internacionales	22-jul-14	22-jul-19	1,826	1,297,200	6.25%	TIIE+4.195%	74,869
Notas internacionales	22-jul-14	22-jul-19	1,826	<u>431,383</u>	6.25%	TIIE+4.185%	<u>225,682</u>
				<u>\$ 4,753,860</u>			<u>\$ 827,102</u>

Al 31 de diciembre de 2014 la Compañía tiene celebrados contratos de opciones de compra de tasa de interés "CAP", como sigue:

Pasivo cubierto	Fecha de inicio	Fecha de terminación	Plazo (días)	Activo subyacente	Precio de ejercicio (%)	Monto notional (*)	Prima pagada	Valor razonable
UNIFCB11-2	08-nov-10	30-jun-15	1,827	TIIE 28	9.00	\$ 766,667	\$ 8,140	\$ 3,120
UNIFCB12	04-may-12	04-may-17	1,826	TIIE 28	9.00	1,000,000	8,900	4,143
UNIFINCB13	22-nov-13	22-nov-18	1,826	TIIE 28	7.00	1,000,000	17,050	13,358
Préstamo F/1355	10-dic-12	10-dic-16	1,461	TIIE 28	7.00	51,333	359	180
Préstamo F/1355	22-ene-13	22-ene-17	1,461	TIIE 28	7.00	45,750	255	130
Préstamo F/1355	11-abr-13	11-abr-17	1,461	TIIE 28	7.00	478,160	2,203	1,545
Préstamo F/1355	23-dic-13	23-dic-18	1,826	TIIE 28	7.00	689,283	7,413	5,930
Préstamo F/1355	11-ago-14	23-dic-14	1,515	TIIE 28	7.00	<u>130,245</u>	<u>1,000</u>	<u>920</u>
						<u>\$ 4,161,438</u>	<u>\$ 45,320</u>	<u>\$ 29,324</u>

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

Las ganancias (pérdidas) netas sobre activos y pasivos financieros relacionados con IFD con fines de negociación por los ejercicios de 2015 y 2014 son de \$254,867 y \$11,274, respectivamente. En septiembre de 2015, la Compañía registró los IFD (*Cross Currency-Swap*) con fines de cobertura debido a que ya cumplían todos los requisitos para ello. El efecto de valuación de dichos instrumentos cuando estaban considerados con fines de negociación representó un crédito a resultados por \$335,162 y \$11,274, en 2015 y 2014, respectivamente. En 2015 el efecto de los IFD con fines de cobertura fue un cargo a capital de \$81,259.

**Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad no Regulada y subsidiarias**  
**(antes Unifin Financiera, S. A. P. I. de C. V.)**  
**Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**  
**31 de diciembre de 2015 y 2014**

**Nota 7 - Cartera de créditos:**

La clasificación de los créditos vigentes y vencidos al 31 de diciembre de 2015 y 2014 se integra como se muestra a continuación:

<u>Cartera vigente</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Créditos comerciales:		
Arrendamiento operativo	\$ 413,596	\$ 295,870
Factoraje financiero (*)	2,126,397	1,294,737
Crédito simple (*)	<u>2,634,066</u>	<u>1,177,013</u>
	<u>5,174,059</u>	<u>2,767,620</u>
Créditos de consumo:		
Crédito simple	-	3,914
Crédito automotriz	<u>428,628</u>	<u>232,771</u>
	<u>428,628</u>	<u>236,685</u>
	<u>5,602,687</u>	<u>3,004,305</u>
<u>Cartera vencida</u>		
Créditos comerciales:		
Arrendamiento operativo	110,867	70,152
Factoraje	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>110,867</u>	<u>70,152</u>
Total cartera de crédito	<u>\$ 5,713,554</u>	<u>\$ 3,074,457</u>

\* Incluye saldos con partes relacionadas.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 la antigüedad de la cartera de crédito vencida total se muestra a continuación:

<u>Tipo de cartera</u>	<u>Días de antigüedad cartera vencida</u>			
	<u>2015</u>		<u>2014</u>	
	<u>1 a 180</u>	<u>181 en adelante</u>	<u>1 a 180</u>	<u>181 en adelante</u>
Arrendamiento operativo	<u>\$ 73,231</u>	<u>\$ 37,636</u>	<u>\$ 33,605</u>	<u>\$ 36,547</u>
Total de cartera vencida	<u>\$ 73,231</u>	<u>\$ 37,636</u>	<u>\$ 33,605</u>	<u>\$ 36,547</u>

**Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad no Regulada y subsidiarias**  
**(antes Unifin Financiera, S. A. P. I. de C. V.)**  
**Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**  
**31 de diciembre de 2015 y 2014**

Los ingresos por intereses, por arrendamiento operativo y comisiones por los ejercicios de 2015 y 2014, de acuerdo con el tipo de crédito se integran como sigue:

<u>Cartera vigente</u>	<u>2015</u>			
	<u>Intereses</u>	<u>Rentas</u>	<u>Comisiones</u>	<u>Total</u>
Arrendamiento operativo	\$	\$ 5,480,661	\$ 104,264	\$ 5,584,925
Factoraje financiero	256,725		65,747	322,472
Otros créditos	248,566		11,073	259,639
Crédito automotriz	41,875		5,365	47,240
	<u>\$ 547,166</u>	<u>\$ 5,480,661</u>	<u>\$ 186,449</u>	<u>\$ 6,214,276</u>
<u>Cartera vigente</u>	<u>2014</u>			
	<u>Intereses</u>	<u>Rentas</u>	<u>Comisiones</u>	<u>Total</u>
Arrendamiento operativo		\$ 3,648,966	\$ 65,437	\$ 3,714,403
Factoraje financiero	\$ 146,548	-	44,438	190,986
Otros créditos	161,773	-	850	162,623
Crédito automotriz	29,088	-	2,997	32,085
	<u>\$ 337,409</u>	<u>\$ 3,648,966</u>	<u>\$ 113,722</u>	<u>\$ 4,100,097</u>

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 la calificación de la cartera de crédito, incluyendo los derechos de cobro de rentas futuras registradas en cuentas de orden, y la estimación preventiva para riesgos crediticios se integran como sigue:

<u>Riesgo</u>	<u>Cartera</u>				<u>Estimación preventiva global</u>		
	<u>%</u>		<u>Importe</u>		<u>Provisión (%)</u>	<u>Importe</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
A-1	98.96	82.53	\$ 5,654,140	\$ 2,537,342	0 a 0.50	\$ 25,945	\$ 12,685
A-2		16.90		519,536	0.51 a 0.99		13,545
B-1		0.13		4,113	1.00 a 4.99		41
B-2		-		-	5.00 a 9.99		-
B-3	0.08	0.20	4,636	6,256	10.00 a 19.99	464	625
C-1	0.28	-	16,015	-	20.00 a 39.99	4,804	-
C-2	0.44	0.11	24,957	3,262	40.00 a 59.99	9,983	1,305
D		-		-	60.00 a 89.99		-
E	0.24	0.13	13,806	3,948	90.00 a 100.00	8,283	2,369
	<u>100.00</u>	<u>100.00</u>	5,713,554	3,074,457		49,479	30,570
Cuentas de orden			13,141,504	8,413,812		65,708	42,069
			<u>\$ 18,855,058</u>	<u>\$ 11,488,269</u>		<u>\$ 115,187</u>	<u>\$ 72,639</u>

**Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad no Regulada y subsidiarias**  
**(antes Unifin Financiera, S. A. P. I. de C. V.)**  
**Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**  
**31 de diciembre de 2015 y 2014**

La composición de la cartera de crédito comercial calificada por tipo de crédito al 31 de diciembre de 2015 y 2014, se integra como se muestra a continuación:

<u>Grado de riesgo</u>	<u>31 de diciembre de 2015</u>				<u>31 de diciembre de 2014</u>
	<u>Arrendamiento operativo</u>	<u>Factoraje financiero</u>	<u>Crédito simple</u>	<u>Total</u>	<u>Total</u>
A-1	\$ 465,049	\$ 2,126,397	\$ 2,634,065	\$ 5,225,511	\$ 2,298,657
A-2	-	-	-	-	519,536
B-1	-	-	-	-	4,113
B-2	-	-	-	-	-
B-3	4,636	-	-	4,636	6,256
C-1	16,015	-	-	16,015	-
C-2	24,957	-	-	24,957	3,262
D	-	-	-	-	-
E	<u>13,806</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>13,806</u>	<u>3,948</u>
<b>Cartera total</b>	<b><u>\$ 524,463</u></b>	<b><u>\$ 2,126,397</u></b>	<b><u>\$ 2,634,065</u></b>	<b><u>\$ 5,284,925</u></b>	<b><u>\$ 2,835,772</u></b>

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

<u>Grado de riesgo</u>	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
A-1	<u>\$ 428,628</u>	<u>\$ 236,685</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 2015</u>					<u>31 de diciembre de 2014</u>
	<u>Arrendamiento operativo</u>	<u>Factoraje financiero</u>	<u>Crédito simple</u>	<u>Crédito automotriz</u>	<u>Total</u>	<u>Total</u>
A-1	\$ 65,708	\$ 10,632	\$ 13,170	\$ 2,143	\$ 91,653	\$ 54,755
A-2	-	-	-	-	-	13,545
B-1	-	-	-	-	-	41
B-2	-	-	-	-	-	-
B-3	464	-	-	-	464	625
C-1	4,804	-	-	-	4,804	-
C-2	9,983	-	-	-	9,983	1,305
D	-	-	-	-	-	-
E	<u>8,283</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>8,283</u>	<u>2,368</u>
<b>Cartera total</b>	<b><u>\$ 89,242</u></b>	<b><u>\$ 10,632</u></b>	<b><u>\$ 13,170</u></b>	<b><u>\$ 2,143</u></b>	<b><u>\$ 115,187</u></b>	<b><u>\$ 72,639</u></b>

**Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad no Regulada y subsidiarias**  
**(antes Unifin Financiera, S. A. P. I. de C. V.)**  
**Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**  
**31 de diciembre de 2015 y 2014**

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

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Saldos al principio del año	\$ 88,122	\$ 120,251
Castigos	-	(2,129)
Liberación de reservas	(885)	(40,000)
Incrementos	<u>27,000</u>	<u>10,000</u>
Saldos al final del año	<u>\$ 114,237</u>	<u>\$ 88,122</u>

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

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Estimación para riesgos crediticios registrada	\$ 114,237	\$ 88,122
Estimación para riesgos crediticios requerida	<u>115,187</u>	<u>72,639</u>
(Insuficiencia) exceso sobre reservas para riesgo crediticio	<u>\$ (950)</u>	<u>\$ 15,483</u>
Cobertura de cartera vencida	<u>103.04%</u>	<u>125.61%</u>

Al 31 de diciembre de 2015 el total de pagos mínimos de rentas futuras de arrendamientos operativos, corresponde a los siguientes vencimientos:

	<u>Importe</u>
Hasta un año	\$ 5,065,501
Dos años	3,884,954
Tres años	2,776,028
Cuatro años	1,330,667
Cinco años	<u>84,354</u>
Total	<u>\$ 13,141,504</u>

Los términos y condiciones de los arrendamientos operativos acordados por la Compañía al 31 de diciembre 2015 se describen a continuación:

**Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad no Regulada y subsidiarias**  
(antes Unifin Financiera, S. A. P. I. de C. V.)  
Notas sobre los Estados Financieros Consolidados  
31 de diciembre de 2015 y 2014

---

*Términos*

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

1. Descripción del bien: marca, tipo, número de serie, número de motor, etc.
2. Plazo de arrendamiento.
3. Fecha del primer y segundo pagos.
4. Fecha de pago inicial.
5. En su caso, el cliente pagará la primera renta por adelantado.
6. Renta mensual.
7. Depósito en garantía.
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 sólo podrá utilizar el(los) producto(s) arrendado(s) en el territorio de los Estados Unidos Mexicanos y por personas o empleados de su servicio o por personas autorizadas por la propia cuenta de arrendatario y su única responsabilidad.

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

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

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

*Seguro*

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

**Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad no Regulada y subsidiarias**  
(antes Unifin Financiera, S. A. P. I. de C. V.)  
Notas sobre los Estados Financieros Consolidados  
31 de diciembre de 2015 y 2014

---

*Casos de terminación*

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

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

**Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad no Regulada y subsidiarias**  
(antes Unifin Financiera, S. A. P. I. de C. V.)  
Notas sobre los Estados Financieros Consolidados  
31 de diciembre de 2015 y 2014

---

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.

**Políticas para el otorgamiento de crédito**

- a. 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 pretenden 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.

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

(antes Unifin Financiera, S. A. P. I. de C. V.)

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2015 y 2014

---

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.

**b. 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.

**c. 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.

**4. 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.

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

(antes Unifin Financiera, S. A. P. I. de C. V.)

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2015 y 2014

---

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

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

Las otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2015 y 2014 se integran como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Impuesto al valor agregado acreditable	\$ 193,155	\$ 63,172
Deudores diversos	3,839	147,638
ISR por recuperar	882	330
Impuesto empresarial a tasa única por recuperar	564	564
Impuesto a los depósitos en efectivo por acreditar	244	244
Anticipo a proveedores	<u>83,357</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 282,041</u>	<u>\$ 211,948</u>

**Nota 9 - Bienes adjudicados:**

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 los bienes adjudicados o recibidos mediante dación en pago, se integran como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Inmuebles adjudicados	\$ 211,752	\$ 136,133
Estimación para baja de valor	<u>(14,468)</u>	<u>(5,522)</u>
	<u>\$ 197,284</u>	<u>\$ 130,611</u>

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

(antes Unifin Financiera, S. A. P. I. de C. V.)

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2015 y 2014

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

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 los inmuebles, maquinaria y equipo se analizan como sigue:

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

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

(antes Unifin Financiera, S. A. P. I. de C. V.)

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2015 y 2014

Componentes sujetos a depreciación o amortización	2014			Vidas útiles (años)
	Propio	Arrendado	Total	
Edificio	\$ 200,385		\$ 200,385	20
Equipo de transporte	69,869	\$ 3,268,968	3,338,837	5
Aeronave / Navíos		924,652	924,652	10 y 5
Equipo de cómputo	20,259	246,350	266,609	3.3
Maquinaria y equipo	107	7,100,675	7,100,782	5 y 10
Mobiliario y equipo de oficina	25,455	118,817	144,272	5
Equipo médico	-	16,976	16,976	5
Equipo satelital	-	226,967	226,967	5
Luminarias	-	62,296	62,296	5
Telecomunicaciones	-	386,747	386,747	5
Otros	10,848	529,323	540,171	10 y 5
	<u>326,923</u>	<u>12,881,771</u>	<u>13,208,694</u>	
Menos:				
Depreciación acumulada	<u>(68,255)</u>	<u>(3,834,202)</u>	<u>(3,902,457)</u>	
	<u>258,668</u>	<u>9,047,569</u>	<u>9,306,237</u>	
Gastos de instalación	50,647	-	50,647	20
Amortización acumulada	<u>(12,788)</u>	<u>-</u>	<u>(12,788)</u>	
	<u>37,859</u>	<u>-</u>	<u>37,859</u>	
Total componentes sujetos a depreciación o amortización	296,527	9,047,569	9,344,096	
Componentes no sujetos a depreciación o amortización				
Terrenos	<u>266,581</u>	<u>-</u>	<u>266,581</u>	
Total inmuebles, maquinaria y equipo	<u>\$ 563,108</u>	<u>\$ 9,047,569</u>	<u>\$ 9,610,677</u>	

La depreciación y amortización registradas en los resultados de 2015 y 2014 ascienden a \$3,195,458 (\$3,183,590 por arrendamiento puro) y \$2,176,972 (\$2,150,092 por arrendamiento puro), respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 los derechos de equipo de transporte entregado en arrendamiento y otros bienes muebles también arrendados con un valor de \$11,139,406 y \$5,769,375, respectivamente, fueron cedidos en garantía prendaria para garantizar el pago del saldo insoluto de cada uno de los derechos fideicomitidos.

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

(antes Unifin Financiera, S. A. P. I. de C. V.)

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2015 y 2014

**Nota 11 - Otras inversiones permanentes:**

Las otras inversiones permanentes de otras compañías al 31 de diciembre de 2015 y 2014, sobre las cuales no se tiene la capacidad de ejercer influencia significativa, se integra a continuación:

<u>Compañías</u>	<u>Participación en el capital contable (%)</u>		<u>Valor al 31 de diciembre de</u>		<u>Valuación de otras inversiones permanentes</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Operadora de Arrendamiento Puro, S. A. de C. V.	.01	.01	\$ 668	\$ 668	\$ -	\$ -
Bosque Real, S. A. de C. V.	.01	.01	1,408	1,408	-	-
Club de Empresarios Bosques, S. A. de C. V.	.01	.01	305	305	-	-
Unión de Crédito para la Contaduría Pública, S. A. de C. V.	.01	.01	1,299	1,299	-	-
Unifin Agente	49.	75	34	-	-	-
Cabos Marinos del Sureste, S. A. de C. V. y Hooven Alisson, L. L. C. (Cabos)	-	35	-	11,264	(1,439)	-
<b>Total</b>			<b><u>\$13,951</u></b>	<b><u>\$14,944</u></b>	<b><u>(\$1,439)</u></b>	<b><u>\$ -</u></b>

**Nota 12 - Pasivos bursátiles:**

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 los pasivos bursátiles se integran como sigue:

<u>Corto plazo:</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Notas internacionales (intereses devengados)	\$ 178,563	\$ 161,398
Estructura bursátil (intereses devengados)	11,622	3,356
Estructura bursátil privada (intereses devengados)	2,143	1,837
	<u>192,328</u>	<u>166,591</u>
<u>Largo plazo:</u>		
Notas internacionales	6,356,771	5,887,200
Programa de certificados bursátiles		
Estructura bursátil	5,000,000	2,766,667
Estructura bursátil privada	2,000,000	1,321,899
	<u>13,356,771</u>	<u>9,975,766</u>
	<b><u>\$ 13,549,099</u></b>	<b><u>\$ 10,142,357</u></b>

Notas internacionales

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

(antes Unifin Financiera, S. A. P. I. de C. V.)

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2015 y 2014

---

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 emitido, son las siguientes:

- a. Monto emitido: Dls. 400,000,000.
- b. Tasa anual pactada: 6.25%.
- c. Exigible al vencimiento: 5 años.
- 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, como se describe a continuación:

	<u>Importe pagado</u>
UNIFIN 12	\$ 1,000,000
UNIFIN 13	250,000
UNIFIN 13-2	750,000
UNIFCB11	330,000
Nacional Financiera, S. N. C. (Nafinsa)	1,500,000
Banorte Ixe, S. A., Institución de Banca Múltiple (IXE)	450,000
BBVA Bancomer, S. A., Institución de Banca Múltiple (BBVA Bancomer)	110,000
CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple (CIBanco)	100,000
Banco Multiva, S. A., Institución de Banca Múltiple (Multiva)	80,000
Banco Interacciones, S. A., Institución de Banca Múltiple (Interacciones)	79,500
Unión de Crédito para la Contaduría Pública, S. A. de C. V. (UniCon)	44,090
Banco Regional de Monterrey, S. A., Institución de Banca Múltiple (Banregio)	37,960
Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple (Invex)	<u>110,900</u>
Total	<u>\$ 4,842,450</u>

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

## **Compromisos**

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

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

(antes Unifin Financiera, S. A. P. I. de C. V.)

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2015 y 2014

---

## **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 2015, 8 de septiembre de 2015, 19 de noviembre de 2013, 2 de mayo de 2012, 16 de febrero y 1 de noviembre de 2011, la Comisión mediante oficios número 153/5727/2015, 153/5047/2015, 153/7676/2013, 153/8359/2012, 153/30501/2011 y 153/31580/2011, autorizó los programas revolventes de certificados bursátiles fiduciarios (Programas Fiduciarios), con clave de pizarra UNFINCB 15, UNFINCB 15, UNIFCB13, UNIFCB12, UNIFCB11 y UNIFCB11-2, por un monto de hasta \$7,000,000, \$7,000,000, \$7,000,000, \$5,000,000 y \$3,500,000, respectivamente. La Compañía ha llevado a cabo emisiones al amparo de dichos Programas Fiduciarios, celebrando contratos de Fideicomiso fungiendo como fideicomitente; como fiduciarios: Banco Nacional de México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria (Banamex), INVEX Banco, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario y HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria (HSBC), y como representante común, Monex Casa de Bolsa, S. A. de C. V., Monex Grupo Financiero, y como fideicomisarios en primer y segundo lugar los tenedores de los certificados bursátiles y la Compañía, respectivamente.

De acuerdo con los suplementos de los Programas Fiduciarios, la Compañía y el fiduciario emisor no tienen responsabilidad alguna de pago de las cantidades adeudadas bajo los certificados bursátiles, en caso de que el patrimonio del fideicomiso emisor sea insuficiente para pagar íntegramente las cantidades adeudadas bajo los certificados bursátiles, y los tenedores de dichos certificados no tendrán derecho a reclamar ni al fideicomitente ni al fiduciario emisor el pago de dichas cantidades. En un caso extremo ante un incumplimiento de falta de liquidez en el patrimonio de los fideicomisos, los tenedores tendrían derecho a recibir los activos no líquidos afectados al fideicomiso emisor.

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

(antes Unifin Financiera, S. A. P. I. de C. V.)

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2015 y 2014

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

Clave de pizarra	Fideicomiso emisor	No. de títulos*	Vencimiento	Tasa (%)	Importe total de la emisión	Calificación S&P	Fiduciario
UNIFINCB13	F/17293-4 Banamex	10,000,000	Nov 2018	TIIE + 1.60	\$ 1,000,000	mxAAA S&P/HR	AAA
UNFINCB15	F/17598-4 Banamex	20,000,000	Feb 2020	TIIE + 1.60	2,000,000	mxAAA S&P/HR	AAA
UFINCB15	F/2539 INVEX	20,000,000	Sep 2020	TIIE + 1.60	<u>2,000,000</u>	mxAAA S&P/HR	AAA
Total					5,000,000		
Intereses devengados a corto plazo					<u>11,622</u>		
					<u>\$ 5,011,622</u>		

Las emisiones vigentes de los Programas Fiduciarios al 31 de diciembre de 2014 se detallan a continuación:

Clave de Pizarra	Fideicomiso emisor	No. de títulos*	Vencimiento	Tasa (%)	Importe total de la emisión	Calificación S&P	Fiduciario
UNIFCB11-2	F/304743	7,666,666	Nov 2016	TIIE + 1.65	\$ 766,667	mxAAA S&P/HR AAA	HSBC
UNIFCB12	F/306592	10,000,000	May 2017	TIIE + 1.60	1,000,000	mxAAA S&P/HR AAA	HSBC
UNIFINCB13	F/17293-4	10,000,000	Nov 2018	TIIE + 1.60	<u>1,000,000</u>	mxAAA S&P/HR AAA	Banamex
					2,766,667		
Intereses devengados a corto plazo					<u>3,356</u>		
					<u>\$ 2,770,023</u>		

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 los ingresos generados por administración de fideicomisos ascendieron a \$62,998 y \$51,401, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 los gastos de emisión se detallan a continuación:

Clave de pizarra	Gastos por emisión						Saldo final de 2015
	Saldo inicial de 2014	Aumento	Disminución	Saldo final de 2014	Aumento	Disminución	
UNIFIN 11	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
UNIFIN 12	18,779	6,800	25,579	-	-	-	-
UNIFIN 13	4,501	3,226	7,727	-	-	-	-
UNIFIN 13-2	9,954	9,249	19,203	-	-	-	-
UNIFIN CB10	-	-	-	-	-	-	-
UNIFCB11	5,391	5,478	10,869	-	-	-	-
UNIFCB11-2	17,621	1,727	6,898	12,450	13,506	25,956	-
UNIFCB12	23,436	1,199	7,588	17,047	3,210	20,257	-
UNIFINCB13	29,288	3,553	9,324	23,517	12,041	8,307	27,251
UNFINCB15	-	-	-	-	101,304	-	101,304
UFINCB15	-	-	-	-	81,879	-	81,879
Notas internacionales	-	179,084	12,256	166,828	-	70,193	96,635
Total	<u>\$ 108,970</u>	<u>\$ 210,316</u>	<u>\$ 99,444</u>	<u>\$ 219,842</u>	<u>\$ 211,940</u>	<u>\$ 124,713</u>	<u>\$ 307,069</u>

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

(antes Unifin Financiera, S. A. P. I. de C. V.)

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2015 y 2014

## 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 TraslATIVO de Dominio "F/1355" (Fideicomiso) con Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero como Fiduciario (Invex) y Scotiabank Inverlat, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat (Scotiabank) como Fideicomisario en primer lugar, mediante la cesión de derechos de cobro (Patrimonio del fideicomiso) para garantizar el pago de las disposiciones de efectivo que se realicen de la línea de crédito revolvente de \$1,500,000, contratada por Invex con Scotiabank en la misma fecha.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 las cesiones de derechos de cobro ascienden a \$2,639,095 y \$1,805,962, y los costos generados a \$24,211 y \$9,163, 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.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 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>2015</u>	<u>2014</u>				
Invex	\$ 2,000,000	\$ 1,321,899	MXN	06/11/12 a 21/11/18	TIIIE+1.60	Derechos de cobro
Intereses devengados	<u>2,143</u>	<u>1,837</u>				
	<u>\$ 2,002,143</u>	<u>\$ 1,323,736</u>				

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 2015 y 2014.

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

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 los préstamos bancarios y de otros organismos se integran como sigue:

<u>Corto Plazo</u>	<u>2015</u>					
	<u>Monto dispuesto</u>	<u>Moneda</u>	<u>Fecha de vencimiento</u>	<u>Tasa</u>	<u>Garantía</u>	
Nafinsa	\$ 2,352,061	MXN	mar/16	TIIIE+2.75	Quirografía	
IXE	532,000	MXN	feb/16	TIIIE+3.50	Cartera Leasing	
Comerica Bank	170,298	MXN	mar/16	LIBOR+3.50	Valores Residuales	
CIBanco	200,000	MXN	feb/16	TIIIE+3.50	Quirografía	
Banamex	1,000,000	MXN	ene/16	TIIIE (91d)+3.00	Quirografía	
Scotiabank	442,235	MXN	dic/16	TIIIE+3.60	Quirografía	
Fideicomiso fondo minero	<u>3,129</u>	MXN	abr/16	TIIIE+1.95	Cartera Leasing	
Subtotal	4,699,723					
Intereses devengados por pagar	<u>17,007</u>					
Total corto plazo	<u>\$ 4,716,730</u>					

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

(antes Unifin Financiera, S. A. P. I. de C. V.)

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2015 y 2014

2015					
<u>Largo Plazo</u>	<u>Monto dispuesto</u>	<u>Moneda</u>	<u>Fecha de vencimiento</u>	<u>Tasa</u>	<u>Garantía</u>
Fideicomiso fondo minero	\$ 4,330	MXN	feb/17	TIIE+1.95	Cartera Leasing
EXIM Bank	9,387	MXN	jun/17	3.13	Cartera Leasing
Bladex	250,000	MXN	oct/17	TIIE+3.085	Valores residuales
Invex	60,347	MXN	feb/17	TIIE+3.85	Valores residuales
Bancomext	208,912	MXN	ago/19	TIIE+2.70	Cartera Leasing
Scotiabank	<u>247,583</u>	MXN	jul/18	TIIE+3.60	Quirografía
Total largo plazo	<u>780,559</u>				
Total corto y largo plazos	<u>\$ 5,497,289</u>				

2014					
<u>Corto Plazo</u>	<u>Monto dispuesto</u>	<u>Moneda</u>	<u>Fecha de vencimiento</u>	<u>Tasa</u>	<u>Garantía</u>
Nafinsa	\$ 1,500,000	MXN	Abr/15	TIIE+2.75	Quirografía
IXE	300,000	MXN	Feb//15	TIIE+3.50	Quirografía
Comerica Bank	145,000	MXN	Mar/15	LIBOR+3.50	Quirografía
CIBanco	100,000	MXN	Mar/15	TIIE+4.50	Quirografía
Corporación Interamericana de Inversiones (CII)	<u>12,500</u>	MXN	May/15	TIIE+2.4	Valores residuales
Subtotal	2,057,500				
Intereses devengados por pagar	<u>4,230</u>				
Total corto plazo	<u>\$ 2,061,730</u>				
<u>Largo Plazo</u>					
Fideicomiso fondo minero	\$ 25,722	MXN	feb/17	TIIE+1.95	Cartera Leasing
Bancomext	109,497	MXN	abr/18	TIIE+2.75	Cartera Leasing
EXIM Bank	24,089	MXN	jun/16	3.13	Cartera Leasing
Scotiabank	<u>233,460</u>	MXN	abr/17	TIIE+3.60	Quirografía
Total largo plazo	<u>392,768</u>				
Total corto y largo plazo	<u>\$ 2,454,498</u>				

**Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad no Regulada y subsidiarias**  
**(antes Unifin Financiera, S. A. P. I. de C. V.)**  
**Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**  
**31 de diciembre de 2015 y 2014**

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ixe Banco	\$ 117,000	\$ 200,000
Banamex	-	500,000
Multiva	100,000	100,000
FIFOMI	107,750	92,278
Bancomex	291,088	390,503
BBVA Bancomer	-	150,000
Interacciones	150,000	150,000
Comerica Bank	-	2,348
CI Banco	100,000	200,000
Eximbank	-	49,501
Invex	-	178,101
Scotiabank	560,183	156,540
Banco del Bajío, S. A.	-	-
CII	50,000	37,500
UniCon	50,000	50,000
Nafinsa	147,939	-
	<u>\$ 1,673,960</u>	<u>\$ 2,256,771</u>

Algunos de los préstamos que tienen contratados la Compañía establecen ciertas obligaciones de hacer y no hacer, las cuales han sido cubiertas al 31 de diciembre de 2015 y 2014.

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

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 el saldo de este rubro se integra como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Pasivos por adquisición de activo fijo	\$ 1,241,800	\$ 785,456
Rentas anticipadas de cartera en arrendamiento operativo	32,021	88,487
Acreedores diversos	34,086	44,408
Retenciones de ISR e IVA	7,654	2,197
Otras provisiones	46	392
Depósitos en garantía	51,906	61,378
	<u>\$ 1,367,513</u>	<u>\$ 982,318</u>

**Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad no Regulada y subsidiarias**  
**(antes Unifin Financiera, S. A. P. I. de C. V.)**  
**Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**  
**31 de diciembre de 2015 y 2014**

**Nota 15 - Capital contable:**

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

En Asamblea General Extraordinaria, celebrada el 23 de junio de 2014, los accionistas acordaron capitalizar \$400,000, provenientes de la cuenta de resultados de ejercicios anteriores y \$200,000 en pagos en efectivo, mediante la emisión de 6,000,000 acciones ordinarias, Clase II, de la Serie "A", comunes, nominativas y representativas del capital social variable de la Compañía.

El capital social al 31 de diciembre de 2015 y 2014, se integra como sigue:

<u>Número de acciones*</u>		<u>Descripción</u>	<u>Importe</u>	
<u>2015</u>	<u>2014</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
	10,000	Serie "A": representa la porción fija del capital sin derecho a retiro		\$ 1,000
352,800,000	6,990,000	Serie "A" Clase II: representa la porción variable del capital con derecho a retiro	\$ 2,899,011	699,000
	<u>1,750,000</u>	Serie "B": representa la porción variable del capital con derecho a retiro		<u>175,000</u>
<u>352,800,000</u>	<u>8,750,000</u>	Capital social al 31 de diciembre de 2015 y 2014	<u>\$ 2,899,011</u>	<u>\$ 875,000</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 año 2015 y 2014 fue de \$4.88 y \$81.91 (pesos), respectivamente.

**Dividendos**

En octubre de 2013 las Cámaras de Senadores y Diputados aprobaron la emisión de una nueva Ley de Impuesto sobre la Renta (LISR) que entró en vigor el 1 de enero de 2014. Entre otros aspectos, en esta Ley se establece que para los ejercicios de 2001 a 2013, la utilidad fiscal neta se determinará en los términos de la LISR vigente en el ejercicio fiscal de que se trate. Asimismo, establece un impuesto adicional del 10% por las utilidades generadas a partir de 2014 a los dividendos que se pagan a residentes en el extranjero y a personas físicas mexicanas. En la Ley de Ingresos de la Federación publicada el pasado 18 de noviembre de 2015 en el artículo Tercero de las disposiciones de vigencia temporal de la LISR, se otorga un estímulo fiscal a las personas físicas residentes en México que se encuentren sujetas al pago adicional del 10% sobre los dividendos o utilidades distribuidos.

**Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad no Regulada y subsidiarias**  
(antes Unifin Financiera, S. A. P. I. de C. V.)  
Notas sobre los Estados Financieros Consolidados  
31 de diciembre de 2015 y 2014

---

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

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

El crédito fiscal determinado será acreditable únicamente contra el 10% adicional de ISR que la persona moral deba retener y enterar.

Para poder aplicar el crédito se deben cumplir los siguientes requisitos:

- La persona moral debe identificar en su contabilidad los registros correspondientes a utilidades o dividendos generados en 2014, 2015, y 2016, así como las distribuciones respectivas.
- Presentar en las notas sobre los estados financieros la información analítica del periodo en el cual se generaron las utilidades, se reinvertieron o se distribuyeron los dividendos.
- Para las personas morales cuyas acciones no se encuentren colocadas en la BMV y apliquen este estímulo deberán optar por dictaminar sus estados financieros para efectos fiscales en términos del Artículo 32-A del Código Fiscal de la Federación.

Las personas morales que distribuyan dividendos o utilidades respecto de acciones colocadas entre el gran público inversionista deben informar a las casas de bolsa, instituciones de crédito, operadoras de inversión, a las personas que llevan a cabo la distribución de acciones de sociedades de inversión, o a cualquier otro intermediario del mercado de valores, los ejercicios de donde provienen los dividendos para que dichos intermediarios realicen la retención correspondiente. Por los años concluidos al 31 de diciembre de 2015 y de 2014 se generaron utilidades de \$1,093,477 y de \$482,398, las cuales podrán ser sujetas de este estímulo.

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 2016. 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.

En Asambleas Generales Extraordinarias celebradas el 20 de febrero de 2015 y 17 de octubre de 2014, los accionistas acordaron efectuar un pago de dividendos por \$100,000, provenientes de resultado de ejercicios anteriores.

**Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad no Regulada y subsidiarias**  
(antes Unifin Financiera, S. A. P. I. de C. V.)  
Notas sobre los Estados Financieros Consolidados  
31 de diciembre de 2015 y 2014

---

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

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

En el periodo terminado el 31 de diciembre de 2015 se incurrieron \$139,389, por concepto de gastos de emisión, colocación y registro de acciones, los cuales fueron aplicados en el capital y se presentan en el rubro de capital social.

**Nota 16 - ISR:**

**ISR**

**Nueva LISR**

En octubre de 2013 las Cámaras de Senadores y de Diputados aprobaron la emisión de una nueva LISR, la cual entró en vigor el 1 de enero de 2014, abrogando la publicada el 1 de enero de 2002. La nueva LISR recoge la esencia de la anterior, sin embargo, realiza modificaciones importantes, entre las cuales se pueden destacar las siguientes:

- a. Limita las deducciones en aportaciones a fondos de pensiones y salarios exentos, consumo en restaurantes y en las cuotas de seguridad social; asimismo, elimina la deducción inmediata en activos fijos.
- b. Modifica la mecánica para acumular los ingresos derivados de enajenación a plazo y generaliza el procedimiento para determinar la ganancia en enajenación de acciones.
- c. Modifica el procedimiento para determinar la base gravable para la participación de los trabajadores en las utilidades, establece la mecánica para determinar el saldo inicial de la cuenta de capital de aportación y de la CUFIN.
- d. Establece una tasa del ISR aplicable para 2014 y los siguientes ejercicios del 30%; a diferencia de la anterior LISR que establecía una tasa del 29 y 28% para 2014 y 2015, respectivamente.

La Compañía revisó y ajustó el saldo de impuesto diferido al 31 de diciembre de 2013, considerando en la determinación de las diferencias temporales la aplicación de estas nuevas disposiciones, cuyos impactos se detallan en la reconciliación de la tasa efectiva presentada a continuación. Los efectos en la limitación de deducciones y otros previamente indicados se aplicaron a partir de 2014, y afectaron principalmente al impuesto causado de dicho ejercicio.

El ISR se determina sobre la base de los resultados fiscales individuales de la Compañía y de las subsidiarias. Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 la Compañía determinó una utilidad fiscal de \$1,951,617 y \$1,521,716, respectivamente. El resultado difiere del contable, principalmente, por aquellas partidas que en el tiempo se acumulan y deducen de manera diferente para fines contables y fiscales por el

**Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad no Regulada y subsidiarias**  
**(antes Unifin Financiera, S. A. P. I. de C. V.)**  
**Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**  
**31 de diciembre de 2015 y 2014**

reconocimiento de los efectos de la inflación para fines fiscales, así como de aquellas partidas que solo afectan el resultado contable y fiscal.

La provisión para el ISR se analiza a continuación:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
ISR causado	(\$ 585,485)	(\$ 456,515)
ISR diferido activo	<u>256,673</u>	<u>234,150</u>
	<u>(\$ 328,812)</u>	<u>\$ 222,365</u>

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ 1,422,289	\$ 704,773
Tasa causada del ISR	<u>30%</u>	<u>30%</u>
ISR a la tasa legal	426,687	211,432
Más (menos) efecto en el ISR de las siguientes partidas permanentes:		
Gastos no deducibles	7,295	599
Ajuste anual por inflación	255,315	98,436
Activos fijos	(281,063)	(84,172)
Otras partidas permanentes	<u>(79,422)</u>	<u>(3,930)</u>
ISR reconocido en los resultados	<u>328,812</u>	<u>222,365</u>
Tasa efectiva de ISR	<u>23.25%</u>	<u>31.55%</u>

**Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad no Regulada y subsidiarias**  
**(antes Unifin Financiera, S. A. P. I. de C. V.)**  
**Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**  
**31 de diciembre de 2015 y 2014**

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

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Maquinaria y equipo propio y arrendado	\$ 2,458,892	\$ 1,726,357
Comisiones diferidas	238,597	133,346
Estimación para cuentas incobrables	103,147	88,122
Gastos de emisión	(518)	15,448
Provisiones de pasivo	4,685	2,231
Cargos diferidos	(153,410)	(104,543)
Otros activos	11,109	(41,489)
Pagos anticipados	<u>(33)</u>	<u>-</u>
	2,662,469	1,819,472
Tasa de ISR aplicable	<u>30%</u>	<u>30%</u>
ISR diferido activo	<u>\$ 798,740</u>	<u>\$ 545,842</u>

**Nota 17 - Información por segmentos:**

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

	<u>31 de diciembre de 2015</u>			
	<u>Arrendamiento operativo</u>	<u>Factoraje financiero</u>	<u>Otros créditos</u>	<u>Total</u>
<b>Activos</b>				
Disponibilidades	\$ 1,330,433	\$ 9,399	\$ 117,963	\$ 1,457,795
IFD	2,141,926	-	-	2,141,926
Cartera de créditos	524,499	2,126,397	3,062,659	5,713,555
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(95,128)	(5,828)	(13,281)	(114,237)
Activos fijos	13,756,113	-	324,262	14,080,375
Bienes adjudicados	197,284	-	-	197,284
Otros activos	<u>1,491,983</u>	<u>14,549</u>	<u>46,512</u>	<u>1,553,044</u>
	<u>\$ 19,347,110</u>	<u>\$ 2,144,517</u>	<u>\$ 3,538,115</u>	<u>\$ 25,029,742</u>
<b>Pasivos</b>				
Pasivos bursátiles	\$ 9,820,277	\$ 1,528,015	\$ 2,200,807	\$ 13,549,099
Préstamos bancarios y de otros organismos	3,984,390	619,964	892,935	5,497,289
Depósitos en garantía	51,906	-	-	51,906
Comisiones diferidas	238,597	-	-	238,597
Otros pasivos	<u>1,342,022</u>	<u>4,263</u>	<u>-</u>	<u>1,346,285</u>
	<u>\$ 15,437,192</u>	<u>\$ 2,152,242</u>	<u>\$ 3,093,742</u>	<u>\$ 20,683,176</u>

**Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad no Regulada y subsidiarias**  
**(antes Unifin Financiera, S. A. P. I. de C. V.)**  
**Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**  
**31 de diciembre de 2015 y 2014**

31 de diciembre de 2014

<u>Activos</u>	<u>Arrendamiento operativo</u>	<u>Factoraje financiero</u>	<u>Otros créditos</u>	<u>Total</u>
Disponibilidades	\$ 126,464	\$ 21,698	\$ 425,570	\$ 573,732
IFD	856,426	-	-	856,426
Cartera de créditos	366,022	1,294,737	1,413,698	3,074,457
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(64,249)	(10,070)	(13,803)	(88,122)
Activos fijos	9,285,257	-	325,420	9,610,677
Bienes adjudicados	130,611	-	-	130,611
Otros activos	<u>1,177,156</u>	<u>13,167</u>	<u>-</u>	<u>1,190,323</u>
	<u>\$ 11,877,687</u>	<u>\$ 1,319,532</u>	<u>\$ 2,150,885</u>	<u>\$ 15,348,104</u>
<u>Pasivos</u>				
Pasivos bursátiles	\$ 8,728,659	\$ -	\$ 1,413,698	\$ 10,142,357
Préstamos bancarios y de otros organismos	1,159,759	1,294,739	-	2,454,498
Depósitos en garantía	61,378	-	-	61,378
Comisiones diferidas	133,347	-	-	133,347
Otros pasivos	<u>1,021,163</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,021,163</u>
	<u>\$ 11,104,306</u>	<u>\$ 1,294,739</u>	<u>\$ 1,413,698</u>	<u>\$ 13,812,743</u>

A continuación se presentan los principales ingresos y costos por segmentos de la Compañía:

Año que terminó al 31 de diciembre 2015

	<u>Arrendamiento operativo</u>	<u>Factoraje financiero</u>	<u>Otros créditos</u>	<u>Total</u>
Ingresos por arrendamiento operativo	\$ 5,480,661	\$ -	\$ -	\$ 5,480,661
Ingresos por intereses	141,245	322,625	283,537	747,407
Otros beneficios por arrendamiento	317,591	-	-	317,591
Depreciación de bienes en arrendamiento operativo	(3,183,590)	-	-	(3,183,590)
Gastos por intereses	(864,548)	(134,522)	(193,753)	(1,192,823)
Otros gastos por arrendamiento	(348,338)	-	-	(348,338)
Estimación preventiva para riesgos crediticios	<u>(27,000)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(27,000)</u>
	<u>\$ 1,516,021</u>	<u>\$ 188,103</u>	<u>\$ 89,784</u>	<u>\$ 1,793,908</u>

**Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad no Regulada y subsidiarias**  
**(antes Unifin Financiera, S. A. P. I. de C. V.)**  
**Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**  
**31 de diciembre de 2015 y 2014**

Año que terminó al 31 de diciembre 2014

	Arrendamiento operativo	Factoraje financiero	Otros créditos	Total
Ingresos por arrendamiento operativo	\$ 3,648,586	\$ -	\$ -	\$ 3,648,586
Ingresos por intereses	264,855	99,646	108,388	472,889
Otros beneficios por arrendamiento	383,189	-	-	383,189
Depreciación de bienes en arrendamiento operativo	(2,150,092)	-	-	(2,150,092)
Gastos por intereses	(585,307)	(121,588)	(132,760)	(839,655)
Otros gastos por arrendamiento	(424,978)	-	-	(424,978)
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(10,000)	40,000	-	30,000
	<u>\$ 1,126,253</u>	<u>\$ 18,058</u>	<u>(\$ 24,372)</u>	<u>\$ 1,119,939</u>

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014 la Compañía no presenta por separado los gastos de administración y promoción, ya que considera que no es posible identificarlos por segmento.

**Nota 18 - Partes relacionadas:**

Hasta marzo de 2015 era subsidiaria de Unifin Corporativo. En 2014 la Compañía adquirió de Unifin Capital (antes Unifin Corporativo) la totalidad de las acciones de una parte relacionada como se describe en la Nota 1.

Los principales saldos con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2015 y 2014, se muestran a continuación:

<u>Por cobrar:</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Administradora Brios, S. A. de C. V.	\$ 75,667	\$ 48,800
Unifin Servicios Administrativos, S. A. de C. V.	12,000	
Unifin Administración Corporativa, S. A. de C. V.	17,590	2,200
Aralpa Capital, S. A. de C. V.	1,227	578
Administración de Flotillas, S. A. de C. V.	701	587
Unifin Capital	-	158
Brios Sureste, S. A. de C. V.	-	20
Total	<u>\$107,185</u>	<u>\$ 52,343</u>
<u>Por pagar:</u>		
Administradora Brios, S. A. de C. V.	\$ 2,300	\$ 2,291
Unifin Administración Corporativa, S. A. de C. V.	175	175
Unifin Capital	-	50
Total	<u>\$ 2,475</u>	<u>\$ 2,516</u>

**Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad no Regulada y subsidiarias**  
**(antes Unifin Financiera, S. A. P. I. de C. V.)**  
**Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**  
**31 de diciembre de 2015 y 2014**

Durante los años que terminaron el 31 de diciembre de 2015 y 2014, adicionalmente a los créditos relativos, se celebraron las siguientes transacciones con partes relacionadas:

	<u>Año que terminó el</u> <u>31 de diciembre de</u>	
<u>Ingresos</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Intereses ganados	\$	\$ 149
Renta de autos	1,997	4,126
Otros ingresos	1,263	-
Venta de autos	15,768	-
Servicios administrativos	<u>          </u>	<u>3,885</u>
	<u>\$ 19,028</u>	<u>\$ 8,160</u>

	<u>Año que terminó el</u> <u>31 de diciembre de</u>	
<u>Gastos</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Servicios administrativos	\$ 455,409	\$ 299,324
Donativos	<u>4,435</u>	<u>2,010</u>
	<u>\$ 459,844</u>	<u>\$ 301,334</u>

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

A continuación se presenta la integración de los principales rubros del estado de resultados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2015 y 2014:

**Margen financiero**

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
a. Ingresos por arrendamiento operativo		
Arrendamiento	\$ 5,495,766	\$ 3,659,940
Devoluciones y bonificaciones	<u>(15,105)</u>	<u>(11,354)</u>
Total ingresos por arrendamiento operativo	<u>\$ 5,480,661</u>	<u>\$ 3,648,586</u>

**Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad no Regulada y subsidiarias**  
**(antes Unifin Financiera, S. A. P. I. de C. V.)**  
**Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**  
**31 de diciembre de 2015 y 2014**

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>b. Ingresos por intereses</b>		
Disponibilidades	\$ 27,539	\$ 21,648
Cartera de créditos	521,549	337,409
Comisiones por otorgamiento inicial del crédito	186,449	113,832
Utilidad por valorización	<u>11,870</u>	<u>-</u>
<b>Total ingresos por intereses</b>	<b><u>\$ 747,407</u></b>	<b><u>\$ 472,889</u></b>
<b>c. Otros beneficios por arrendamiento</b>		
Venta de activo fijo	\$ 305,084	\$ 383,071
Otros beneficios por arrendamiento	<u>12,507</u>	<u>118</u>
<b>Total otros beneficios por arrendamiento</b>	<b><u>\$ 317,591</u></b>	<b><u>\$ 383,189</u></b>
<b>d. Depreciación de bienes en arrendamiento operativo</b>		
Depreciación de bienes en arrendamiento operativo	<b><u>\$3,183,590</u></b>	<b><u>\$2,150,092</u></b>
<b>e. Gastos por intereses</b>		
Pasivos bursátiles	\$ 582,564	\$ 383,991
Gastos por emisión de títulos	229,414	105,694
Préstamos interbancarios y de otros organismos	298,429	210,778
Costos y gastos por otorgamiento de créditos	82,416	72,413
Pérdida por valorización	<u>-</u>	<u>66,779</u>
<b>Total gastos por intereses</b>	<b><u>\$1,192,823</u></b>	<b><u>\$ 839,655</u></b>
<b>f. Otros gastos por arrendamiento</b>		
Costo de ventas de activos fijos	\$ 305,084	\$ 383,071
Seguros de activo fijo	<u>43,254</u>	<u>41,907</u>
<b>Total otros gastos por arrendamiento</b>	<b><u>\$ 348,338</u></b>	<b><u>\$ 424,978</u></b>
<b><u>Resultado de la operación</u></b>		
<b>g. Comisiones y tarifas cobradas y pagadas</b>		
Comisión por administración de fideicomiso	<b><u>(\$ 38,586)</u></b>	<b><u>(\$ 10,019)</u></b>
<b>Total comisiones y tarifas cobradas - Neto</b>	<b><u>(\$ 38,586)</u></b>	<b><u>(\$ 10,019)</u></b>

**Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad no Regulada y subsidiarias**  
**(antes Unifin Financiera, S. A. P. I. de C. V.)**  
**Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**  
**31 de diciembre de 2015 y 2014**

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
h. Otros ingresos y gastos		
Recuperación de gastos por seguros	\$ 17,162	\$ 35,103
Venta de inmuebles	-	381
Estimación por baja de valor de bienes adjudicados	-	(5,522)
Gestoría	-	604
Ingresos por venta de acciones		88,227
Otros ingresos	12,376	2,231
Recuperación de impuestos	11,577	-
Otros gastos	<u>(4,491)</u>	<u>(2,350)</u>
Total de otros ingresos y gastos - Neto	<u>\$ 36,624</u>	<u>\$118,674</u>
i. Gastos de administración y promoción		
Administración de personal	\$ 413,400	\$ 195,270
Gastos administrativos y otros	111,115	177,108
Gastos de publicidad	11,136	51,963
Depreciación y amortización	13,425	26,880
Otros gastos de administración	86,225	38,191
Comunicaciones	4,469	3,497
Gastos de viaje	8,543	7,222
Arrendamiento	28,598	17,650
Mantenimiento	13,990	7,428
Seguros	11,154	7,712
Energía eléctrica	526	1,313
Suscripciones	<u>799</u>	<u>861</u>
Total de gastos de administración y promoción	<u>\$ 703,380</u>	<u>\$ 535,095</u>

**Nota 21 - Nuevos pronunciamientos contables:**

Criterios contables

Durante 2015 y 2014 la Comisión emitió nuevos Criterios Contables aplicables a las instituciones de crédito, los cuales entraron en vigor a partir del año que se indica más adelante. Se considera que los Criterios Contables no tendrán una afectación importante en la información financiera que presenta la Compañía.

2015

- Criterio C-3 "Partes relacionadas": se modifican los conceptos de "Acuerdo con control conjunto", "Control", "Control conjunto", "Controladora", "Influencia significativa" y "Subsidiaria" para adecuar los conceptos con las NIF aplicables.

**Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad no Regulada y subsidiarias**  
(antes Unifin Financiera, S. A. P. I. de C. V.)  
Notas sobre los Estados Financieros Consolidados  
31 de diciembre de 2015 y 2014

---

NIF

El CINIF emitió durante 2015 y 2014, las siguientes NIF y Mejoras a las NIF, las cuales entran en vigor en el año en que se indica. Se considera que dichas NIF no tendrán una afectación importante en la información financiera que presenta la Compañía.

2018

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

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

Mejoras a las NIF 2106

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

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

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

Lic. Luis G. Barroso González  
Director General

*allu*

C.P. Sergio Cancino Rodríguez  
Director de Finanzas

  
C.P. Gerardo Mier y Terán Suárez  
Director General Adjunto de  
Administración y Finanzas

# INFORME DEL PRESIDENTE DEL COMITÉ DE AUDITORÍA Y PRÁCTICAS SOCIETARIAS

Ciudad de México, a 01 de marzo de 2017

**Al Consejo de Administración y a la Asamblea de Accionistas de UNIFIN FINANCIERA, S.A.B. DE C.V. SOFOM ENR**

De conformidad con lo establecido en el artículo 43, fracción I y II, de la Ley Mercado de Valores, el suscrito, Presidente del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de Unifin Financiera, S.A.B. de C.V. SOFOM ENR (la "Sociedad"), presento a ustedes el siguiente Informe Anual aprobado por la totalidad de los miembros de dicho Comité, correspondiente al ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2016.

En consideración a las disposiciones contenidas en la Ley del Mercado de Valores, el Comité se enfocó en este período, de manera general y principalmente a:

1. Desarrollar las actividades en materia de auditoría y que la ley les confiere para apoyar al Consejo de Administración.
2. Celebrar reuniones periódicas y continuas con la Administración, así como con los auditores externos.
3. Desarrollar las actividades en materia de Prácticas Societarias y que la ley les confiere para apoyar al Consejo de Administración.

Por lo que respecta a conceptos específicos correspondientes a las funciones aprobadas para este Comité, damos a conocer los siguientes resultados:

- A. Sistema de Control Interno y Auditoría Interna de la Sociedad y de las personas morales que ésta controle.

Tomando en cuenta las opiniones, informes, comunicados y el dictamen de auditoría externa se continúa desarrollando la verificación del cumplimiento de las autoridades más relevantes de control interno en el manejo de la información financiera, y como consecuencia manifiesto que, la Sociedad mantiene políticas y procedimientos de control interno que ofrecen seguridad razonable en las operaciones que realiza.

Las diferencias en materia de control interno que fueron analizadas en el Comité, no tuvieron impacto significativo en la Sociedad.

La Sociedad ha atendido oportunamente las recomendaciones emitidas por el Comité de Auditoría y sus auditores externos, con el fin de mejorar su sistema de control y auditoría interna, así como para subsanar las deficiencias y desviaciones de dicho sistema.

B. Medidas Preventivas y Correctivas Implementadas en relación con los Lineamientos y Políticas de Operación y de Registro Contable.

El Comité de Auditoría se ha asegurado de la objetividad e integridad de los registros contables, así como del cumplimiento de los Lineamientos y Políticas de Operación y de Registro Contable de la Sociedad, los cuales fueron aplicados consistentemente en la elaboración de los estados financieros de la Sociedad al 31 de diciembre de 2016. Asimismo, fueron revisados y aprobados los planes de trabajo de la función que desarrolla la auditoría interna en la Sociedad.

C. Evaluación de Desempeño del Auditor Externo.

Se ratificó a PricewaterhouseCoopers, S.C., como auditores externos de la Sociedad para el ejercicio social 2016, a través del C.P. Nicolás Germán Ramírez como socio responsable de dicha firma de auditores.

Para el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2016, por los servicios de auditoría y emisión de dictámenes financieros, se autorizó un presupuesto de \$2'630,170.00 (dos millones seiscientos treinta mil ciento setenta pesos 00/100 Moneda Nacional), para servicios a favor de la Sociedad y sus subsidiarias en México, mismos que fueron prestados satisfactoriamente.

Se revisaron los planes de trabajo para dictaminar los estados financieros y cumplimiento de control interno proporcionados por la firma de auditores externos, los cuales fueron aprobados en su totalidad.

En entrevistas y sesiones del Comité de Auditoría con los auditores externos, nos cercioramos que cumplieran los requisitos de independencia.

Por el ejercicio 2016 revisamos con los auditores externos y con la Administración de la Sociedad sus comentarios sobre el control interno y los procedimientos y alcances aplicados en su auditoría.

Como consecuencia de lo anterior, el Comité de Auditoría está de acuerdo con el desempeño y resultados del trabajo de los auditores externos de la Sociedad.

D. Resultado de las Revisiones a los Estados Financieros de la Sociedad y de las Personas Morales que ésta Controle.

El Comité de Auditoría revisó los estados financieros consolidados de la Sociedad y subsidiarias al 31 de diciembre de 2016, los cuales fueron elaborados con base en las Normas de Información Financiera aplicadas consistentemente, y de conformidad con las normas y procedimientos de auditoría aplicables, así como el dictamen del auditor externo correspondiente, el cual fue emitido sin excepciones o salvedades.

El Comité de Auditoría ha recomendado al Consejo de Administración la aprobación de los estados financieros antes mencionados, en virtud de que los mismos reflejan razonablemente la situación financiera y resultados de la Sociedad, que los eventos relevantes han sido adecuadamente revelados y que la aplicación de las políticas y criterios contables han sido consistentes y adecuadas, cumpliendo la administración de la Sociedad con los procesos de implementación y aseguramiento de los sistemas de control interno y con las recomendaciones efectuadas.

E. Opinión del Comité de Auditoría sobre el informe a que se refiere el artículo 28, fracción IV, inciso c) de la Ley del Mercado de Valores para someterla a consideración del Consejo de Administración de la Sociedad.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 42, fracción II, inciso (e) de la Ley del Mercado de Valores, después de haber sostenido diversas reuniones con el Director General de la Sociedad y con los directivos relevantes de la Sociedad y de las sociedades controladas por ésta, respecto del contenido del Informe del Director General en términos de lo previsto en el artículo 44, fracción XI de la Ley del Mercado de Valores, habiendo revisado la información y documentación de soporte necesaria, incluyendo el dictamen emitido por PricewaterhouseCoopers, S.C., a través del C.P. Nicolás Germán Ramírez, socio responsable de dicha firma de auditores, como Auditor Externo de la Sociedad, el Comité de Auditoría considera que el Informe del Director General que se presentará a la Asamblea de Accionistas es adecuado y suficiente y que: (i) las políticas y criterios contables y de información seguidas por la Sociedad son adecuadas y suficientes tomando en consideración las circunstancias particulares de la misma; (ii) dichas políticas y criterios han sido aplicados consistentemente en la información presentada por el Director General; y (iii) como consecuencia de los incisos (i) y (ii) anteriores, la información presentada por el Director General refleja en forma razonable la situación financiera y los resultados de la Sociedad.

F. Medidas Adoptadas con Motivo de Observaciones Relevantes.

Durante el ejercicio social 2016, no se formularon observaciones relevantes por parte de los accionistas, consejeros, directivos relevantes, empleados de la Sociedad y, en general, por cualquier tercero, respecto de la contabilidad, controles internos y temas relacionados con la auditoría interna o externa, ni se presentaron denuncias sobre hechos que estimen irregulares en la administración.

G. Seguimiento de los Acuerdos de las Asambleas de Accionistas y del Consejo de Administración.

La Sociedad atendió oportunamente los acuerdos y recomendaciones emitidos por la Asamblea de Accionistas y el Consejo de Administración de la Sociedad durante el ejercicio social de 2016.

#### H. Otras Actividades del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias.

Durante el ejercicio social 2016, el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, revisó, analizó y/o emitió su opinión favorable respecto de los siguientes asuntos:

- Se informó de los litigios en los que está involucrada la Sociedad y sus subsidiarias fuera de México.
- Se emitió opinión favorable para la aprobación de los estados financieros anuales auditados de la Sociedad y sus subsidiarias con cifras al 31 de diciembre de 2015 y los del 2016.
- Se emitió opinión favorable para la aprobación de la información financiera de la Sociedad correspondiente al cuarto trimestre de 2015, así como la correspondiente al primer, segundo y tercer y cuarto trimestre de 2016.
- Se emitió opinión favorable para ratificar a PricewaterhouseCoopers, S.C. como auditores externos de la Sociedad, a través del C.P. Nicolás Germán Ramírez, como socio responsable de dicha firma de auditores.
- Se revisó (i) el plan de trabajo propuesto por PricewaterhouseCoopers, S.C. a través del C.P. Nicolás Germán Ramírez, como socio responsable de dicha firma de auditores, para la revisión de los estados financieros de la Sociedad por el ejercicio social 2016; (ii) el informe de auditoría interna de la Sociedad; (iii) la implementación de un buzón de quejas y nombramiento del Comité de Ética de la Sociedad.
- Se revisaron y aprobaron los créditos incurridos por la empresa con monto superior al 5% de los activos totales, en apego a lo señalado en el artículo 28, fracción III, inciso c), de la Ley del Mercado de Valores.
- Fueron revisadas y aprobadas las operaciones con partes relacionadas.
- Conocimos y aprobamos los Asesores Externos, que proveen servicios a la Sociedad y sus filiales.
- Se revisó la información relativa al paquete de compensación integral del Director General y directivos relevantes, habiendo sido aprobado por este Comité.
- Se revisó y aprobó el Plan de Compensación en acciones para Funcionarios de Unifin Financiera, S.A.B. de C.V., SOFOM, E.N.R.
- Conocimos trimestralmente los reportes de los comités de comunicación y control.
- Se presentó a este Comité, para su ratificación los estatutos del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias.
- Conocimos y aprobamos la asignación de acciones de Unifin, acorde al Plan de compensación en acciones para funcionarios y empleados

#### I. Integración del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias y reuniones celebradas.

El Comité de Auditoría y Prácticas Societarias se integra por los siguientes miembros:

<u>Nombre</u>	<u>Cargo</u>
José Luis Fernández Fernández	Presidente

José Luis Llamas	Miembro Propietario
Juan Marco Gutiérrez W.	Miembro Propietario

Durante el ejercicio social 2016, el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias celebró sesiones los días 15 de febrero, 14 de abril, 14 de julio y 11 de octubre de 2016, así como el 17 de febrero de 2017 y de cada una de ellas se levantó una minuta respecto de los acuerdos adoptados.

Atentamente,



José Luis Fernández Fernández  
Presidente del Comité de Auditoría y de Prácticas  
Societarias de Unifin Financiera S.A.B. de C.V. SOFOM ENR



# INFORME DEL PRESIDENTE DEL COMITÉ DE AUDITORÍA Y PRÁCTICAS SOCIETARIAS

Ciudad de México, a 17 de febrero de 2015

**Al Consejo de Administración y a la Asamblea de Accionistas de UNIFIN FINANCIERA, S.A.B. DE C.V. SOFOM ENR**

De conformidad con lo establecido en el artículo 43, fracción II, de la Ley Mercado de Valores, el suscrito, Presidente del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de Unifin Financiera, S.A.B. de C.V. SOFOM ENR (la "Sociedad"), presento a ustedes el siguiente Informe Anual aprobado por la totalidad de los miembros de dicho Comité, correspondiente al ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2015.

En consideración a las disposiciones contenidas en la Ley del Mercado de Valores, el Comité se enfocó en este período, de manera general y principalmente a:

1. Desarrollar las actividades en materia de auditoría y que la ley les confiere para apoyar al Consejo de Administración.
2. Celebrar reuniones periódicas y continuas con la Administración, así como con los auditores externos.
3. Desarrollar las actividades en materia de Prácticas Societarias y que la ley les confiere para apoyar al Consejo de Administración.

Por lo que respecta a conceptos específicos correspondientes a las funciones aprobadas para este Comité, damos a conocer los siguientes resultados:

- A. Sistema de Control Interno y Auditoría Interna de la Sociedad y de las personas morales que ésta controle.

Tomando en cuenta las opiniones, informes, comunicados y el dictamen de auditoría externa se continúa desarrollando la verificación del cumplimiento de las autoridades más relevantes de control interno en el manejo de la información financiera, y como consecuencia manifiesto que, la Sociedad mantiene políticas y procedimientos de control interno que ofrecen seguridad razonable en las operaciones que realiza.

Las diferencias en materia de control interno que fueron analizadas en el Comité, no tuvieron impacto significativo en la Sociedad.

La Sociedad ha atendido oportunamente las recomendaciones emitidas por el Comité de Auditoría y sus auditores externos, con el fin de mejorar su sistema de control y auditoría interna, así como para subsanar las deficiencias y desviaciones de dicho sistema.

B. Medidas Preventivas y Correctivas Implementadas en relación con los Lineamientos y Políticas de Operación y de Registro Contable.

El Comité de Auditoría se ha asegurado de la objetividad e integridad de los registros contables, así como del cumplimiento de los Lineamientos y Políticas de Operación y de Registro Contable de la Sociedad, los cuales fueron aplicados consistentemente en la elaboración de los estados financieros de la Sociedad al 31 de diciembre de 2015. Asimismo, fueron revisados y aprobados los planes de trabajo de la función que desarrolla la auditoría interna en la Sociedad.

C. Evaluación de Desempeño del Auditor Externo.

Se ratificó a PricewaterhouseCoopers, S.C., como auditores externos de la Sociedad para el ejercicio social 2015, a través del C.P. Nicolás Germán Ramírez como socio responsable de dicha firma de auditores.

Para el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2015, por los servicios de auditoría y emisión de dictámenes financieros, se autorizó un presupuesto de \$2'450,000.00 (dos millones cuatrocientos cincuenta mil pesos 00/100 Moneda Nacional), para servicios a favor de la Sociedad y sus subsidiarias en México, mismos que fueron prestados satisfactoriamente.

Se revisaron los planes de trabajo para dictaminar los estados financieros y cumplimiento de control interno proporcionados por la firma de auditores externos, los cuales fueron aprobados en su totalidad.

En entrevistas y sesiones del Comité de Auditoría con los auditores externos, nos cercioramos que cumplieran los requisitos de independencia.

Por el ejercicio 2015 revisamos con los auditores externos y con la Administración de la Sociedad sus comentarios sobre el control interno y los procedimientos y alcances aplicados en su auditoría.

Como consecuencia de lo anterior, el Comité de Auditoría está de acuerdo con el desempeño y resultados del trabajo de los auditores externos de la Sociedad.

D. Resultado de las Revisiones a los Estados Financieros de la Sociedad y de las Personas Morales que ésta Controle.

El Comité de Auditoría revisó los estados financieros consolidados de la Sociedad y subsidiarias al 31 de diciembre de 2015, los cuales fueron elaborados con base en las Normas

de Información Financiera aplicadas consistentemente, y de conformidad con las normas y procedimientos de auditoría aplicables, así como el dictamen del auditor externo correspondiente, el cual fue emitido sin excepciones o salvedades.

El Comité de Auditoría ha recomendado al Consejo de Administración la aprobación de los estados financieros antes mencionados, en virtud de que los mismos reflejan razonablemente la situación financiera y resultados de la Sociedad, que los eventos relevantes han sido adecuadamente revelados y que la aplicación de las políticas y criterios contables han sido consistentes y adecuadas, cumpliendo la administración de la Sociedad con los procesos de implementación y aseguramiento de los sistemas de control interno y con las recomendaciones efectuadas.

E. Opinión del Comité de Auditoría sobre el informe a que se refiere el artículo 28, fracción IV, inciso c) de la Ley del Mercado de Valores para someterla a consideración del Consejo de Administración de la Sociedad.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 42, fracción II, inciso (e) de la Ley del Mercado de Valores, después de haber sostenido diversas reuniones con el Director General de la Sociedad y con los directivos relevantes de la Sociedad y de las sociedades controladas por ésta, respecto del contenido del Informe del Director General en términos de lo previsto en el artículo 44, fracción XI de la Ley del Mercado de Valores, habiendo revisado la información y documentación de soporte necesaria, incluyendo el dictamen emitido por PricewaterhouseCoopers, S.C., a través del C.P. Nicolás Germán Ramírez, socio responsable de dicha firma de auditores, como Auditor Externo de la Sociedad, el Comité de Auditoría considera que el Informe del Director General que se presentará a la Asamblea de Accionistas es adecuado y suficiente y que: (i) las políticas y criterios contables y de información seguidas por la Sociedad son adecuadas y suficientes tomando en consideración las circunstancias particulares de la misma; (ii) dichas políticas y criterios han sido aplicados consistentemente en la información presentada por el Director General; y (iii) como consecuencia de los incisos (i) y (ii) anteriores, la información presentada por el Director General refleja en forma razonable la situación financiera y los resultados de la Sociedad.

F. Medidas Adoptadas con Motivo de Observaciones Relevantes.

Durante el ejercicio social 2015, no se formularon observaciones relevantes por parte de los accionistas, consejeros, directivos relevantes, empleados de la Sociedad y, en general, por cualquier tercero, respecto de la contabilidad, controles internos y temas relacionados con la auditoría interna o externa, ni se presentaron denuncias sobre hechos que estimen irregulares en la administración.

G. Seguimiento de los Acuerdos de las Asambleas de Accionistas y del Consejo de Administración.

La Sociedad atendió oportunamente los acuerdos y recomendaciones emitidos por la Asamblea de Accionistas y el Consejo de Administración de la Sociedad durante el ejercicio social de 2015.

#### H. Otras Actividades del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias.

Durante el ejercicio social 2015, el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, revisó, analizó y/o emitió su opinión favorable respecto de los siguientes asuntos:

- Se informó de los litigios en los que está involucrada la Sociedad y sus subsidiarias fuera de México.
- Se emitió opinión favorable para la aprobación de los estados financieros anuales auditados de la Sociedad y sus subsidiarias con cifras al 31 de diciembre de 2014 y los del 2015.
- Se emitió opinión favorable para la aprobación de la información financiera de la Sociedad correspondiente al cuarto trimestre de 2014, así como la correspondiente al primer, segundo y tercer y cuarto trimestre de 2015.
- Se emitió opinión favorable para ratificar a PricewaterhouseCoopers, S.C. como auditores externos de la Sociedad, a través del C.P. Nicolás Germán Ramírez, como socio responsable de dicha firma de auditores.
- Se revisó (i) el plan de trabajo propuesto por PricewaterhouseCoopers, S.C. a través del C.P. Nicolás Germán Ramírez, como socio responsable de dicha firma de auditores, para la revisión de los estados financieros de la Sociedad por el ejercicio social 2015; (ii) el informe de auditoría interna de la Sociedad; (iii) la implementación de un buzón de quejas y nombramiento del Comité de Ética de la Sociedad.
- Se revisaron y aprobaron los créditos incurridos por la empresa con monto superior al 5% de los activos totales, en apego a lo señalado en el artículo 28, fracción III, inciso c), de la Ley del Mercado de Valores.
- Fueron revisadas y aprobadas las operaciones con partes relacionadas.
- Conocimos y aprobamos los Asesores Externos, que proveen servicios a la Sociedad y sus filiales.
- Se revisó la información relativa al paquete de compensación integral del Director General y directivos relevantes, habiendo sido aprobado por este Comité.
- Se revisó y aprobó el Plan de Compensación en acciones para Funcionarios de Unifin Financiera, S.A.B. de C.V., SOFOM, E.N.R.
- Conocimos trimestralmente los reportes de los comités de comunicación y control.
- Se presentó a este Comité, para su aprobación los estatutos del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias.
- Conocimos y aprobamos la asignación de acciones de Unifin, acorde al Plan de compensación en acciones para funcionarios y empleados

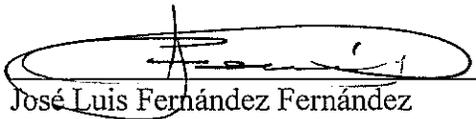
#### I. Integración del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias y reuniones celebradas.

El Comité de Auditoría y Prácticas Societarias se integra por los siguientes miembros:

<u>Nombre</u>	<u>Cargo</u>
José Luis Fernández Fernández	Presidente
José Luis Llamas	Miembro Propietario
Juan Marco Gutiérrez W.	Miembro Propietario

Durante el ejercicio social 2015, el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias celebró sesiones los días 10 de febrero, 15 de abril, 16 de julio y 15 de octubre de 2015, así como el 15 de febrero de 2016 y de cada una de ellas se levantó una minuta respecto de los acuerdos adoptados.

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read "José Luis Fernández Fernández", is written over a horizontal line. The signature is enclosed within a hand-drawn oval.

José Luis Fernández Fernández  
Presidente del Comité de Auditoría y de Prácticas  
Societarias de Unifin Financiera S.A.B. de C.V. SOFOM ENR

## **Informe Anual del Presidente del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias Por el Ejercicio Social 2014**

México, D.F. a 16 de febrero de 2015

### **A la Asamblea General Anual Ordinaria de Accionistas de Unifin Financiera S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.N.R. y Subsidiarias**

Con fundamento en lo establecido en los Estatutos Sociales de la Sociedad y en las fracciones I y II del artículo 43 de la Ley del Mercado de Valores, me permito informar sobre las actividades y funciones que el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias (el “Comité”) de Unifin Financiera S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.N.R. (Unifin o la “Sociedad”) realizó durante 2014.

En mi carácter de Presidente del Comité de Unifin, rindo el presente informe sobre los asuntos relacionados con las actividades de este Órgano Colegiado durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2014.

#### **Evaluación del desempeño de los auditores externos**

Revisamos junto con los auditores externos PricewaterhouseCoopers, S.C., el enfoque y los planes sobre su auditoría antes de que los trabajos correspondientes fueran iniciados. En la parte final de la auditoría se analizaron los resultados de los exámenes realizados, la evaluación sobre los controles internos de la Sociedad y la calidad general de la preparación de la información financiera por parte de la Administración y que sirvió como punto de referencia para llevar a cabo la auditoría de los Estados Financieros. El dictamen de los auditores externos, se emitió sin salvedades sobre la situación financiera de la empresa.

Analizamos la independencia de los auditores externos respecto de la Sociedad y de sus funcionarios. Para estos efectos hemos evaluado si las políticas de la firma de auditores externos, respecto de la prestación de servicios distintos a la auditoría, son compatibles con su independencia como auditores. En ese sentido, hemos concluido que la firma PricewaterhouseCoopers, S.C. (PWC), es independiente de la Sociedad.

Durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2014, la firma PWC, no prestó ningún otro servicio profesional, excepto por la revisión relativa a precios de transferencia.

Los servicios proporcionados por PWC fueron acordes con las normas profesionales aplicables y cumplieron con las expectativas de este Comité.

#### **Evaluación del Proceso de administración de riesgos de la empresa.**

Por lo que se refiere a la administración de riesgos y su respuesta por parte de la Administración, fuimos informados sobre los mismos, los cuales han sido revisados y analizados sobre sus políticas respectivas, así como las acciones tomadas durante el año de referencia, no encontrando asuntos relevantes que informar.

## **Revisión de los Estados Financieros de la Sociedad y sus Subsidiarias y evaluación del control interno sobre la información financiera.**

La Administración de la Sociedad tiene como parte de sus responsabilidades primarias los procesos de elaboración de la información financiera, la definición y apego a las políticas contables establecidas, la operación del sistema de control interno, así como la preparación de los estados financieros.

Por su parte este Comité lleva cabo la revisión sobre los procesos anteriores, por lo que para estos fines se realizaron las siguientes acciones:

Se sostuvieron reuniones con la Administración, funcionarios relevantes y auditores internos y externos, en relación con la presentación razonable y completa de los estados financieros, así como los resultados de la Administración en su autoevaluación sobre la efectividad del sistema de control interno sobre la información financiera. Para ello, hemos analizado las políticas de contabilidad significativas aplicadas en los estados financieros, así como los tratamientos contables alternativos. Durante el ejercicio 2014, las políticas contables establecidas por la Administración se siguieron de manera consistente con el año anterior.

Con base en nuestras investigaciones, podemos concluir que durante el año en cuestión no hubo incumplimiento a los lineamientos y políticas de operación y registro contable de la compañía y sus subsidiarias.

La Administración ha informado que los estados financieros consolidados de la Sociedad son preparados conforme a los criterios contables aplicables a sociedades financieras de objeto múltiple reguladas, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. Se revisaron los estados financieros consolidados con la Administración y con los auditores externos en cumplimiento con los compromisos de comunicación con este Comité de Auditoría. El dictamen de los auditores externos ratifica el cumplimiento con las normas mencionadas.

Como complemento a lo anterior, llevamos a cabo de manera independiente las investigaciones necesarias sobre posibles incumplimientos a los lineamientos y políticas de operación, pruebas a los sistemas de control interno y registro contable de las operaciones, sobre lo cual no tenemos asuntos relevantes que informar.

Adicionalmente, se dio seguimiento a las observaciones formuladas por accionistas, auditores externos, consejeros, directivos relevantes, funcionarios, empleados en general y de cualquier tercero, respecto a estos asuntos.

Las revisiones de los procesos descritos, los análisis con las partes involucradas en los procesos, así como las pruebas independientes realizadas y que anteriormente se describieron, nos permiten concluir que los estados financieros han sido preparados de acuerdo con los criterios contables aplicables a sociedades financieras de objeto múltiple

reguladas, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y que el sistema de control interno de la compañía permite verificar los actos, operaciones y facilitar el apego a las normatividades aplicables, así como implementar metodologías que permitan revisar el cumplimiento anterior.

Cabe mencionar que las operaciones con partes relacionadas, han quedado debidamente detalladas en las notas a los estados financieros dictaminados que emite PWC.

### **Cumplimiento con las obligaciones fiscales.**

La Sociedad y sus subsidiarias están obligadas a dictaminar para efectos fiscales de conformidad con el artículo 32-A del Código Fiscal de la Federación. Para ello, nos reunimos por separado con la Administración y con los auditores externos de la empresa y sus subsidiarias, con el fin de conocer el estatus sobre el cumplimiento de las obligaciones fiscales. Por su parte el departamento de auditoría interna llevó a cabo ciertas validaciones sobre los cálculos de algunos impuestos retenidos y la presentación de declaraciones de impuestos y demás avisos requeridos por las autoridades competentes.

Basado en lo anterior, no observamos incumplimientos fiscales a reportar en este informe.

La presentación de los dictámenes fiscales de Unifin y sus subsidiarias del año 2013 fueron presentados en tiempo y forma en el mes de julio 2014.

De conformidad con lo establecido en el artículo 86, fracción XX de la Ley del Impuesto Sobre la Renta y de manera conjunta con la emisión de los dictámenes fiscales, se llevará a cabo la lectura de los “informes de la revisión de la situación fiscal del contribuyente” ante la Asamblea general Ordinaria de Accionistas de la Sociedad.

### **Seguimiento al cumplimiento de los acuerdos de los Accionistas y del Consejo de Administración.**

El Director General le dio seguimiento puntual y oportuno a los acuerdos tomados por: La Asamblea general Anual Ordinaria de Accionistas de fecha 29 de abril de 2014, así como en las Resoluciones Unánimes de fechas 23 de junio de 2014, 01 de julio de 2014 y 17 de octubre de 2014 y en las sesiones de Consejo de Administración celebradas los días i) 20 de febrero de 2014, ii) 28 de abril de 2014, iii) 25 de julio de 2014 y iv) 23 de octubre de 2014.

### **Acuerdos de Asamblea General Anual Ordinaria de Accionistas de fecha 29 de abril de 2014:**

- a) Aprobar el informe rendido por el Director General de la Sociedad, respecto de la marcha, operaciones y resultados de la Sociedad durante el Ejercicio Social comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2013, el que fue acompañado del Dictamen del Auditor Externo

- b) Aprobar el informe rendido por el Consejo de Administración por conducto de su Presidente, respecto de: (i) las principales políticas y criterios contables y de información seguidos en la preparación de la información financiera de la Sociedad, correspondiente al Ejercicio Social que concluyó el 31 de diciembre de 2013 y (ii) de las actividades y operaciones en que intervino dicho el Órgano de Administración durante el Ejercicio Social de referencia.
  
- c) Aprobar los Estados Financieros individuales y consolidados auditados de la Sociedad correspondientes al Ejercicio Social comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2013, mismos que presentan una utilidad neta del ejercicio de \$337'957,391.00 (Trescientos Treinta y Siete Millones Novecientos Cincuenta y Siete Mil Trescientos Noventa y Un Pesos 00/100 M.N.).
  
- d) Aprobar el informe rendido por el Presidente del Comité de Auditoria y Prácticas Societarias por el Ejercicio Social concluido el 31 de diciembre de 2013.
  
- e) Se aprueba destinar la cantidad de \$16'897,870.00 (Diez y Seis Millones Ochocientos Noventa y Siete Mil Ochocientos Setenta Pesos 00/100 M.N.) equivalente al 5% de la utilidad neta del Ejercicio Social concluido al 31 de diciembre de 2013, para incrementar la reserva legal y registrar el saldo de la utilidad neta remanente a la cuenta de resultados acumulados pendientes de distribución. Se aprueba la gestión del Consejo de Administración de la Sociedad, así como la del Director General, ambas por el Ejercicio Social transcurrido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2013.
  
- f) Se ratifican los miembros del Consejo de Administración, al Secretario y Pro-Secretario y a los miembros del Comité de Auditoria y Prácticas Societarias. Se resuelve aprobar como emolumento para cada uno de los Consejeros Independientes una moneda de oro denominada Centenario pagadera por cada asistencia a las sesiones del Consejo de Administración y la cantidad de \$20,000.00 (Veinte mil pesos 00/100 M.N.) a cada uno de los miembros del Comité de Auditoria y Prácticas Societarias por asistencia a cada una de las sesiones de dicho Órgano, debiendo entregarse y cumplir con los requisitos y retenciones fiscales aplicables al momento de la sesión que corresponda.

#### **Acuerdos de las Resoluciones Unánimes del 23 de junio de 2014:**

- a) Se aprueba decretar un aumento en el capital variable de la Sociedad, por la cantidad de \$600'000,000.00 (Seiscientos Millones de Pesos 00/100 M.N.), mediante la emisión de 6,000,000 (Seis Millones) de acciones ordinarias, comunes, nominativas con valor cada una de \$100.00 (Cien Pesos 00/100 M.N.) y

representativas del capital social variable de la Sociedad, el cual será suscrito y pagado íntegramente de la siguiente manera:

- a. La cantidad de \$400'000,000.00 (Cuatrocientos Millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional) mediante la capitalización de utilidades provenientes de la Cuenta de Utilidades Acumuladas que lleva la Sociedad.
- b. La cantidad de \$200'000,000.00 (Doscientos Millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional) mediante la suscripción y pago directo de la totalidad de los accionistas de la Sociedad.

**Acuerdos de las Resoluciones Unánimes del 01 de julio de 2014:**

- a) Se autoriza a la Sociedad para que emita y lleve a cabo una oferta y colocación de valores de deuda en la forma de notas (notes) (los "Valores") en los Estados Unidos de América y otros mercados extranjeros de conformidad con la Regla 144A y la Regulación S de la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos de América (U.S. Securities Act of 1933), y la normatividad aplicable de los demás países en que se realice (la "Oferta Internacional"), por la cantidad de principal de hasta EU\$400,000,000.00 (cuatrocientos millones de dólares 00/100, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América), garantizada por las actuales subsidiarias de la Sociedad, así como por cualesquiera otras subsidiarias de la Sociedad que existan en el futuro, designando para tales efectos a Credit Suisse Securities (USA) LLC, Citigroup Global Markets Inc., y Scotia Capital (USA) Inc., como Agentes de Registro Conjuntos (Joint Book-Runners Managers).
  
- b) Se resuelve delegar, indistintamente, al Presidente del Consejo de Administración, al Director General de la Sociedad, al Director de Relaciones con Inversionistas y al Director de Administración y Finanzas, señores Rodrigo Lebois Mateos, Luis Gerardo Barroso González, José María Muñiz Liedo y/o Gerardo Mier y Terán Suárez, respectivamente, facultades para que aprueben los demás términos y condiciones aplicables a la Oferta Internacional, incluyendo sin limitar, (i) la designación de los adquirentes iniciales de los Valores (initial purchasers); (ii) la designación del fiduciario y agente de pago y transferencia de los Valores (trustee, registrar, paying agent and transfer agent); (iii) solicitar el listado de los Valores en el listado oficial de la Bolsa de Valores de Luxemburgo para su negociación en el mercado Euro Multilateral Trading Facility (EuroMTF) de dicha bolsa de valores y/o en cualquier otro sistema de cotización o bolsa de valores que se considere necesario o conveniente; (iv) los demás términos y condiciones, incluyendo sin limitar, el monto definitivo de la Oferta Internacional, el plazo y la tasa de interés aplicable, las obligaciones de hacer y no hacer a cargo de la Sociedad, el destino de los recursos derivados de la Oferta Internacional y los demás acuerdos y convenios relacionados con la emisión y colocación de los Valores, así como cualquier otro asunto que resulte necesario o conveniente en relación con o derivado de la Oferta Internacional; y (v) realizar cualesquiera modificaciones a los documentos de la Oferta Internacional con posterioridad a su realización, en caso de ser necesario o conveniente.

- c) En relación con la Oferta Internacional, se autoriza a la Sociedad para que prepare, negocie, celebre y/o suscriba los siguientes convenios, contratos y documentos: (i) memorándum de oferta (offering memorandum); (ii) acta de emisión (indenture); (iii) contrato de compraventa (purchase agreement); (iv) los títulos de crédito que documenten los Valores; (v) operaciones financieras derivadas con fines de cobertura; y (vi) cualesquiera otros contratos, convenios, certificados, órdenes, instrucciones, documentos, instrumentos, avisos y notificaciones relacionadas con o derivados de la Oferta Internacional o cualquiera de los documentos anteriores, incluyendo sin limitar el aviso correspondiente a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en términos del segundo párrafo del artículo 7 de la Ley del Mercado de Valores y los artículos 24 Bis and 24 Bis 1 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores, así como la notificación y presentación al Servicio de Administración Tributaria de la documentación necesaria relacionada con la Oferta Internacional en términos de la legislación fiscal aplicable (los “Documentos de la Oferta”).
- d) Se autoriza a los señores Rodrigo Lebois Mateos, Luis Gerardo Barroso González, José María Muñiz Liedo y Gerardo Mier y Terán Suárez para que, conjunta o separadamente, según sea aplicable, en nombre y representación de la Sociedad y en ejercicio de los poderes que les han sido otorgados con anterioridad y que se enlistan en el documento que como Anexo “A” se adjunta a las presentes resoluciones, firmen y suscriban los Documentos de la Oferta.
- e) Se designa a C T Corporation System (el “Agente de Proceso”) con domicilio en 111 Eighth Avenue, Nueva York, Nueva York, 10011, Estados Unidos de América, como agente de proceso, facultándole para que en nombre y representación de la Sociedad, reciba en los Estados Unidos de América y en cualquier Estado parte de los Estados Unidos de América, cualquier notificación o emplazamiento respecto de cualquier demanda, acción o procedimiento judicial, administrativo o arbitral, iniciado en contra o por parte de la Sociedad en dicha jurisdicción, relacionado con la emisión y colocación de los Valores, incluyendo en relación con cualquiera de los Documentos de la Oferta cuya firma y suscripción fue autorizada a la Sociedad en las resoluciones relativas a la Oferta Internacional, en el entendido que cualquier notificación recibida por el Agente de Proceso, será considerada como una notificación hecha personalmente a la Sociedad para todos los efectos legales. Para efectos de lo anterior, la Sociedad en este acto designa el domicilio del Agente de Proceso, ubicado en 111 Eight Avenue, Nueva York, Nueva York, 10011, Estados Unidos de América, y cualquier domicilio que el Agente de Proceso establezca en el futuro, como domicilio convencional para recibir cualquiera de las notificaciones previstas en esta Resolución Quinta, otorgándole para dichos efectos un poder especial en cuanto a su objeto pero

general en cuanto a sus facultades, para pleitos y cobranzas en términos de lo establecido en el artículo 2,553 y en el primer párrafo del artículo 2,554 del Código Civil Federal, y en sus correlativos en el Código Civil para el Distrito Federal Federal y en los Códigos Civiles de cada uno de los Estados de la República Mexicana. El Agente de Proceso ejercerá el poder otorgado conforme a esta Resolución Quinta por conducto de sus funcionarios, empleados y agentes autorizados conforme a las leyes de su jurisdicción de constitución.

**Acuerdos de las Resoluciones Unánimes del 01 de julio de 2014:**

- a) Se aprueba decretar el pago de un dividendo proveniente de las utilidades netas de la Sociedad por la cantidad de \$100,000,000.00 (Cien Millones de Pesos 00/100 MN). Es decir, \$11.42 pesos (Once Pesos 42/100 MN) por acción, tomando en cuenta que a esta fecha existen en circulación 8,750,000 acciones de la Sociedad; 10,000 acciones representativas del capital social fijo o mínimo y 8,740,000 acciones representativas del capital social variable.

Se aprueba que el pago de dicho dividendo se haga dentro de los 10 días naturales siguientes a la fecha de firma de las presentes Resoluciones

**Acuerdos del Consejo de Administración del 20 de febrero de 2014:**

- a) Se aprueba el acta de la sesión del Consejo de Administración de la Sociedad, celebrada el 24 de octubre de 2013.
- b) Se aprueba el informe presentado por el Director General de la Sociedad, que indica los resultados de la Sociedad por el ejercicio de 2013.
- c) Se aprueban para su publicación los Estados Financieros Preliminares Consolidados al 31 de diciembre de 2013.
- d) Se ratifica la contratación de la firma "Prieto, Ruiz de Velazco y Cía, S.C." para la elaboración de los dictámenes sobre prevención de lavado de dinero respecto de las compañías mencionadas en el informe rendido por el Presidente del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias.
- e) Se aprueba el Presupuesto para el Ejercicio 2014 de la Sociedad.

- f) Se aprueba que se convoque a Asamblea General Anual Ordinaria de Accionistas, en la que se presente el informe a que se refiere el artículo 172 de la Ley General de Sociedades Mercantiles.
- g) Se resuelve aprobar el calendario de Sesiones de Consejo de Administración para 2014, estableciéndose que, salvo comunicado en contrario, cada una de las sesiones se llevarán a cabo en el Club de Empresarios Bosques, a las 13:00 Hrs., los días: 28 abril; 24 julio y 23 octubre.

**Acuerdos del Consejo de Administración del 28 de abril de 2014:**

- a) Se aprueba el acta de la sesión del Consejo de Administración de la Sociedad, celebrada el 20 de febrero de 2014.
- b) Se aprueba el informe presentado por el Director General de la Sociedad, que indica la marcha del negocio al 1er Trimestre de 2014.
- c) Se aprueban para su publicación, los Estados Financieros Consolidados Auditados del Ejercicio Social de 2013 y del 1er Trimestre de 2014 y aprobación para la publicación de ambos.
- d) Se aprueba ajustar el Plan 2014.

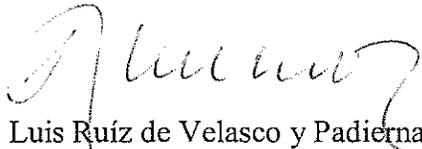
**Acuerdos del Consejo de Administración del 25 de julio de 2014:**

- a) Se aprueba el acta de la sesión del Consejo de Administración de la Sociedad, celebrada el 28 de abril de 2014.
- b) Se aprueba el informe presentado por el Director General de la Sociedad, que indica la marcha del negocio al 2º Trimestre de 2014.
- c) Se aprueba para su publicación, los Estados Financieros Consolidados del 2º trimestre de 2014.

**Acuerdos del Consejo de Administración del 23 de octubre de 2014:**

- a) Se aprueba el acta de la sesión del Consejo de Administración de la Sociedad, celebrada el 25 de julio de 2014.
- b) Se aprueban para su publicación, los Estados Financieros del 3er Trimestre de 2014.
- c) Se aprueba el informe presentado por el Director General de la Sociedad, que indica la marcha del negocio al 3er Trimestre de 2014, conforme fue desahogado en este punto del Orden del Día.

Atentamente,



Lic. Luis Ruíz de Velasco y Padierna  
Presidente del comité de Auditoría y Prácticas Societarias.