

***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
Disponibilidades (Nota 5)	\$ 1,457,795	\$ 573,732
Derivados con líneas de negociación (Nota 6):		
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
Total cartera de crédito vigente	5,602,887	3,004,305
Cartera de crédito vencida (Nota 7):		
Créditos comerciales	110,887	70,152
Total cartera de crédito vencida	110,887	70,152
Total cartera de crédito	5,713,554	3,074,457
Menos:		
Estimación preventiva para riesgos crediticios (Nota 7)	(114,237)	(88,122)
Cartera de crédito - Neto	5,599,317	2,986,335
Otras cuentas por cobrar - Neto (Nota 8)	282,041	211,848
Bienes adjudicados - Neto (Nota 9)	197,284	130,811
Inmuebles, maquinaria y equipo - Neto (Nota 10)	14,080,375	9,610,877
Inversiones permanentes (Nota 11)	13,951	14,944
Impuestos diferidos (Nota 16)	798,740	545,842
Otros activos:		
Cargos diferidos y pasivos anticipados e intangibles	451,546	405,989
Otros activos a corto y largo plazos	6,767	11,590
Total activo	\$ 25,029,742	\$ 15,348,104
Pasivo y Capital Contable		
Pasivo		
Pasivos burátiles (Nota 12):		
De corto plazo	192,328	\$ 166,591
De largo plazo	13,956,771	9,875,766
Préstamos bancarios y de otros organismos (Nota 13):		
De corto plazo	13,549,069	10,142,357
De largo plazo	4,716,730	2,061,730
Otras cuentas por pagar:		
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
Créditos diferidos y cobros anticipados (Nota 31)		
Total pasivo	30,879	100,223
Capital contable (Nota 15):		
Capital contribuido	1,367,513	982,318
Prima en suscripción de acciones	1,398,192	1,082,541
Capital ganado:		
Reservas de capital	238,586	133,347
Resultado de ejercicios anteriores	20,883,176	13,812,743
Resultado por valuación de instrumentos financieros de cobertura de flujos de efectivo	2,774,011	875,000
Resultado neto	125,000	125,000
Total pasivo y capital contable	2,889,011	1,000,000
Inversión de los accionistas:		
Participación controladora	70,335	46,215
Participación no controladora	365,002	6,724
Total capital contable	(81,259)	482,398
Total pasivo y capital contable	1,447,555	535,337
Cuentas de orden (Nota 30.)	4,346,566	1,535,337
Total	\$ 25,029,742	\$ 15,348,104

Cuentas por devengar en fideicomiso
Rentas por devengar propias

Total

Las ventidós notas explicativas 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.

Ubaldo Guzmán González
Director General

C.P. Gerardo Már y Tadeo Suárez
Director General Adjunto de Operación y Finanzas

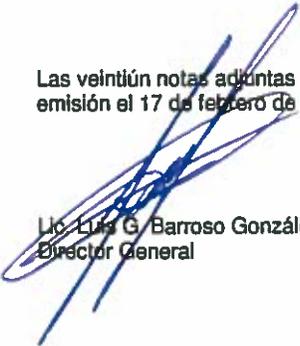
C. F. Sergio Carfagna Rodríguez
Director de Finanzas

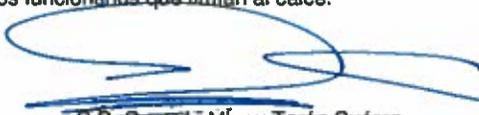
Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada y subsidiarias
(antes Unifin Financiera, S. A. P. I. de C. V.)
Estados Consolidados de Resultados
(Nota 1, 2, 3, 17, 18 y 19)
31 de diciembre de 2015 y 2014

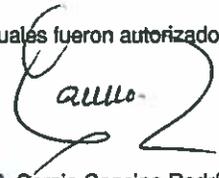
Miles de pesos mexicanos, excepto por la utilidad en acción

	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
Saldo al 1 de enero de 2014	\$ 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
Total	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Movimientos inherentes al reconocimiento de la utilidad integral: Resultado neto consolidado	-	-	-	-	-	482,398	482,398	10	482,408
Saldo al 31 de diciembre de 2014	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	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2015	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)
Resultado neto consolidado	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2015	\$ 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.

allu

Director General
C. R. Gerardo González

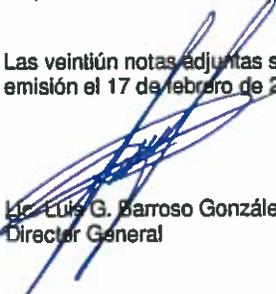
Director General Adjunto de Administración y Finanzas
C. P. Sergio Cancino Rodríguez

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>
Actividades de operación		
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>
Actividades de inversión		
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>
Actividades de financiamiento		
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) ¹	Agente de seguros	-	75.00

- ¹ 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:

	31 de diciembre de	
	2015 (%)	2014 (%)
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>Días de antigüedad cartera vencida</u>			
	<u>2015</u>		<u>2014</u>	
<u>Tipo de cartera</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>13,806</u>	<u>3,948</u>
Cartera total	<u>\$ 524,463</u>	<u>\$ 2,126,397</u>	<u>\$ 2,634,065</u>	<u>\$ 5,284,925</u>	<u>\$ 2,835,772</u>

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>8,283</u>	<u>2,368</u>
Cartera total	<u>\$ 89,242</u>	<u>\$ 10,632</u>	<u>\$ 13,170</u>	<u>\$ 2,143</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

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 fideicomitados.

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)	-
Total			<u>\$13,951</u>	<u>\$14,944</u>	<u>(\$1,439)</u>	<u>\$ -</u>

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>
	<u>\$ 13,549,099</u>	<u>\$ 10,142,357</u>
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	Quirografaria
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	Quirografaria
IXE	300,000	MXN	Feb//15	TIIE+3.50	Quirografaria
Comerica Bank	145,000	MXN	Mar/15	LIBOR+3.50	Quirografaria
CIBanco	100,000	MXN	Mar/15	TIIE+4.50	Quirografaria
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	Quirografaria
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 genero 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>
Activos				
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>
Pasivos				
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. Ingresos por intereses		
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>
Total ingresos por intereses	<u>\$ 747,407</u>	<u>\$ 472,889</u>
c. Otros beneficios por arrendamiento		
Venta de activo fijo	\$ 305,084	\$ 383,071
Otros beneficios por arrendamiento	<u>12,507</u>	<u>118</u>
Total otros beneficios por arrendamiento	<u>\$ 317,591</u>	<u>\$ 383,189</u>
d. Depreciación de bienes en arrendamiento operativo		
Depreciación de bienes en arrendamiento operativo	<u>\$3,183,590</u>	<u>\$2,150,092</u>
e. Gastos por intereses		
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>
Total gastos por intereses	<u>\$1,192,823</u>	<u>\$ 839,655</u>
f. Otros gastos por arrendamiento		
Costo de ventas de activos fijos	\$ 305,084	\$ 383,071
Seguros de activo fijo	<u>43,254</u>	<u>41,907</u>
Total otros gastos por arrendamiento	<u>\$ 348,338</u>	<u>\$ 424,978</u>
<u>Resultado de la operación</u>		
g. Comisiones y tarifas cobradas y pagadas		
Comisión por administración de fideicomiso	<u>(\$ 38,586)</u>	<u>(\$ 10,019)</u>
Total comisiones y tarifas cobradas - Neto	<u>(\$ 38,586)</u>	<u>(\$ 10,019)</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>
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