

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias
Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2019,
2018 y 1 de enero de 2018 y por los años terminados el 31 de
diciembre de 2019 y 2018

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Índice

31 de diciembre de 2019 y 2018

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Informe de los Auditores Independientes	1 a 8
Estados financieros consolidados:	
Estados de Situación Financiera Consolidado	9
Estados de Resultados Consolidado	10
Estados de Otros Resultados Integrales Consolidado	11
Estados de Cambios en el Capital Contable Consolidado	12
Estados de Flujos de Efectivo Consolidado.....	13
Notas sobre Los Estados Financieros Consolidados	14 a 88



Informe de los Auditores Independientes

A los Accionistas y Consejeros de
Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., (antes Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., Sociedad Financiera de
Objeto Múltiple, Entidad No Regulada) y Subsidiarias

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias (Compañía), que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2019 y los estados consolidados de resultados, de otros resultados integrales, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, así como las notas explicativas a los estados financieros consolidados que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de la Compañía al 31 de diciembre de 2019 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board (NIIF).

Fundamento de la opinión

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

Cuestiones clave de la auditoría

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

Cuestión clave de la auditoría	Cómo nuestra auditoría abordó la cuestión
<p>Adopción por primera vez de las NIIF</p> <p>Como se menciona en la Nota 1, el 21 de marzo de 2019 la Compañía dejó de ser una Sociedad Financiera de Objeto Múltiple (SOFOM) en términos de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito y, consecuentemente, adoptó las NIIF, para la preparación de sus estados financieros consolidados a partir del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, ajustando los saldos al 31 de diciembre y 1 de enero de 2018 para reconocer los efectos iniciales de dicha adopción.</p> <p>Nos hemos enfocado en este asunto debido a la significatividad de los ajustes y reclasificaciones reconocidos en los estados financieros consolidados comparativos por la aplicación inicial de las NIIF y porque el proceso relacionado con la implementación de este marco contable fue complejo debido a que implicó cambios en las normas de reconocimiento, presentación y revelación relativas a las transacciones derivadas de las actividades principales de la Compañía.</p> <p>En particular concentramos nuestros esfuerzos de auditoría en los ajustes relacionados con i) las operaciones de arrendamiento que la Compañía realizó en su carácter de arrendador debido a que la Administración revaluó todos sus contratos de arrendamiento para determinar la clasificación y el modelo contable para cada contrato de arrendamiento o grupo de contratos de arrendamiento similares; ii) la valuación de las cuentas por cobrar, y iii) la estimación de pérdidas crediticias esperadas.</p>	<p>Como parte de nuestra auditoría realizamos los siguientes procedimientos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Evaluamos el análisis técnico efectuado por la Administración para identificar las diferencias entre las NIIF y los criterios contables previamente aplicados. Asimismo, llevamos a cabo entrevistas con la Dirección de Administración y Finanzas para obtener el entendimiento sobre el proceso de adopción y los cambios en el control interno asociado. • Con base en pruebas selectivas, evaluamos la clasificación de los contratos o grupos de contrato de arrendamiento entre operativo y capitalizable analizando su sustancia económica con base a los contratos y acuerdos celebrados. • En relación con las cuentas por cobrar al 1 de enero y 31 de diciembre de 2018, las cuales incluyen los arrendamientos clasificados como financieros, recalculamos con bases selectivas su costo amortizado, y la tasa de interés efectiva. Asimismo, cotejamos con los contratos y facturas, las siguientes condiciones: i) para los arrendamientos financieros: el valor del activo arrendado, plazo, monto de la renta y costos de transacción asociados; ii) para los créditos: el monto del crédito otorgado, plazos, tasa de interés y costos de transacción asociados a su otorgamiento, y iii) para el factoraje financiero: valor nominal de las facturas, porcentaje de aforo, plazos, tasa interés aplicado y el monto de la cesión.

Cuestión clave de la auditoría	Cómo nuestra auditoría abordó la cuestión
<p data-bbox="272 499 743 562">Adopción por primera vez de las NIIF (continuación)</p> <p data-bbox="272 772 766 835">Valuación de instrumentos financieros derivados</p> <p data-bbox="272 867 868 1413">Como se menciona en las Notas 3d. y 6 la Compañía celebra operaciones con instrumentos financieros derivados (IFD) con fines de cobertura en: Swaps de tasas de interés, Swaps de divisas y opciones. Los IFD activos ascienden a \$4,975,843 miles de pesos y representan el 6.32% de los activos totales. Los IFD pasivos ascienden a \$2,976,309 miles de pesos y representan el 4.38% de los pasivos totales. La mayor parte de estas operaciones se llevan a cabo fuera de mercados de valores organizados ('over-the-counter market') y son de tipo básico o estándar, es decir, carecen de características complejas ('plain vanilla'). Sus contrapartes son principalmente casas de bolsa e instituciones bancarias nacionales e internacionales con contratos de garantías financieras ejecutables en efectivo y determinadas de forma diaria.</p> <p data-bbox="272 1444 868 1686">Nos hemos enfocado en este rubro en nuestra auditoría debido principalmente a la significatividad del valor en libros de los IFD y porque la Administración utiliza su juicio para la determinación de su valor razonable y de los supuestos clave utilizados en dichos modelos, ya que estos instrumentos se negocian fuera de mercados de valores organizados.</p>	<p data-bbox="922 436 1469 468">Cómo nuestra auditoría abordó la cuestión</p> <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="898 499 1498 741">• En relación con la estimación de pérdidas crediticias esperadas de las cuentas por cobrar al 31 de diciembre y 1 de enero de 2018, la evaluamos aplicando procedimientos similares a los que se detallan más adelante en la cuestión clave de auditoría "Determinación de la estimación para pérdidas crediticias esperadas". <p data-bbox="898 867 1461 930">Como parte de nuestra auditoría realizamos los siguientes procedimientos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="898 961 1482 1203">- Consideramos el diseño y funcionamiento de los controles implementados por la Administración en el proceso de valuación, incluyendo los supuestos y modelos utilizados. En particular, consideramos los controles clave relacionados con la obtención de datos y supuestos clave de mercado para los modelos de valuación. <li data-bbox="898 1234 1482 1350">- Cotejamos las curvas de tipo de interés y curvas de tipo de cambio de divisas con los datos obtenidos de fuentes independientes de mercado. <li data-bbox="898 1381 1482 1717">- Con el apoyo de nuestros expertos en valuación, confirmamos que el modelo de valuación utilizado por la Compañía es comúnmente aceptado para este tipo de instrumentos. Asimismo, determinamos de manera independiente el valor razonable de una muestra de IFD utilizando otros modelos de valuación comúnmente aceptados en la industria y tomando datos de fuentes de mercado y los cotejamos con los valores determinados por la Administración.

Cuestión clave de la auditoría	Cómo nuestra auditoría abordó la cuestión
<p data-bbox="261 499 764 562">Valuación de instrumentos financieros derivados (continuación)</p> <p data-bbox="261 590 841 741">En particular, concentramos nuestros esfuerzos de auditoría en el modelo y los supuestos clave utilizados para la valuación de los IFD, tales como: las curvas de tipo de interés y curvas de tipo de cambio de divisas.</p> <p data-bbox="261 804 857 867">Determinación de la estimación para pérdidas crediticias esperadas</p> <p data-bbox="261 894 870 1350">Como se menciona en la Nota 5 sobre los estados financieros, las cuentas por cobrar de la Compañía se clasifican en: Arrendamiento, Factoraje y Crédito. La recuperabilidad de estas cuentas se evalúa periódicamente reconociendo las estimaciones para pérdidas crediticias esperadas basadas en un modelo, que implica identificar para cada tipo de cliente la fase de riesgo (determinada con base en el comportamiento de sus pagos), la exposición al incumplimiento (montos exigibles netos de los porcentajes cubiertos por las garantías recibidas de los clientes a la fecha del estado de situación financiera consolidado), la probabilidad de incumplimiento y la severidad de la pérdida.</p> <p data-bbox="261 1377 870 1623">Para estimar la probabilidad de incumplimiento, la Compañía califica las cuentas por cobrar con base en el comportamiento de sus pagos, considerando tipo de producto, de persona y días de atraso. Asimismo, para estimar la severidad de la pérdida se consideran tipo de producto, de persona y existencia de litigios a la fecha de calificación.</p>	<p data-bbox="878 436 1466 468">Cómo nuestra auditoría abordó la cuestión</p> <p data-bbox="878 894 1466 957">Como parte de nuestra auditoría realizamos los siguientes procedimientos:</p> <ul data-bbox="878 989 1503 1602" style="list-style-type: none"><li data-bbox="878 989 1503 1140">• Evaluamos y consideramos las políticas y procedimientos para determinar la estimación para pérdidas crediticias esperadas comparándolas con las prácticas habituales de la industria.<li data-bbox="878 1171 1503 1297">• Cotejamos, para una muestra de las cuentas por cobrar, su calificación con base en el tipo de producto, de persona, días de atraso y comportamiento de pago.<li data-bbox="878 1329 1503 1602">• Evaluamos los porcentajes de probabilidad de incumplimiento y severidad de la pérdida aplicados a los saldos de las diferentes calificaciones de crédito para determinar la estimación para pérdidas crediticias esperadas, considerando las tendencias históricas de la relación de saldos no recuperados en cada categoría obtenidos de los registros contables auditados de años anteriores.

Cuestión clave de la auditoría	Cómo nuestra auditoría abordó la cuestión
<p data-bbox="269 499 857 562">Determinación de la estimación para pérdidas crediticias esperadas (continuación)</p> <p data-bbox="269 594 870 835">Nos hemos enfocado en este rubro en nuestra auditoría debido principalmente a la significatividad del valor en libros de las cuentas por cobrar y de la estimación para pérdidas crediticias esperadas relacionada, \$58,611,100 y \$1,300,240, al 31 de diciembre de 2019, respectivamente, y porque esta estimación requiere aplicar juicios por parte de la Administración.</p> <p data-bbox="269 867 870 1014">En particular concentramos nuestros esfuerzos de auditoría en i) la probabilidad de incumplimiento, severidad de la pérdida y los cambios en las tasas de interés que afectan la capacidad de los clientes para pagar en el futuro.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="894 594 1498 898">• Evaluamos los cambios pasados y proyectados en las tasas de interés y su relación con la capacidad de pago de los clientes y su impacto en la probabilidad de incumplimiento y severidad de la pérdida, comparando estas tasas contra fuentes públicas externas reconocidas en el ambiente financiero y con las tendencias de severidad de pérdida y probabilidad de incumplimiento pasadas. <li data-bbox="894 930 1498 1812">• Mediante pruebas selectivas, evaluamos los datos de entrada clave, de la siguiente manera: <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="959 1056 1498 1203">- Montos exigibles a la fecha, que recalculamos considerando el monto original del crédito obtenido del contrato y los cobros recibidos según los depósitos en el estado de cuenta de la Compañía. <li data-bbox="959 1234 1498 1329">- Tipo de persona y tipo de producto que hemos cotejado contra los contratos con los clientes. <li data-bbox="959 1360 1498 1507">- Días de atraso que hemos recalculado considerando la tabla de amortizaciones según el contrato y la última fecha de cobros vencidos, obtenido de los estados de cuenta de la Compañía. <li data-bbox="959 1539 1498 1654">- El comportamiento de los pagos por tipo de producto y tipo de persona los cotejamos con los estados de cuenta y los pagos realizados. <li data-bbox="959 1686 1498 1812">- Porcentajes cubiertos por las garantías de los créditos, que hemos comparado contra el porcentaje establecido en el contrato de crédito.

Cuestión clave de la auditoría	Cómo nuestra auditoría abordó la cuestión
<p>Determinación de la estimación para pérdidas crediticias esperadas (continuación)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - La existencia de litigios a la fecha de la calificación que hemos cotejado contra la confirmación obtenida por el área legal de la Compañía. - Con apoyo de nuestro equipo de especialistas reprocesamos de manera independiente, para una muestra de cuentas por cobrar, el cálculo de la estimación para pérdidas crediticias esperadas con base a los datos antes indicados.

Información adicional

La Administración de la Compañía es responsable de la información adicional presentada. Esta información adicional comprende el Reporte Anual presentado a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) y el Informe Anual presentado a los accionistas (pero no incluye los estados financieros consolidados ni este informe de los auditores independientes), los cuales se emitirán después de la fecha de este informe.

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

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

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

Responsabilidades de la Administración y de los encargados del Gobierno de la Compañía en relación con los estados financieros consolidados

La Administración de la Compañía y subsidiarias es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados, de conformidad con las NIIF, y del control interno que consideró necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de errores materiales, ya sea por fraude o error.



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

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

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

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros consolidados, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que uno que resulte de un error no intencional, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión de los controles internos.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y de las revelaciones relativas presentadas por la Administración.
- Evaluamos si es adecuado que la Administración utilice la base contable de negocio en marcha para preparar los estados financieros consolidados, y si, basados en la evidencia de auditoría obtenida, existe incertidumbre material con base en hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en



nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones son inadecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.

- Evaluamos, en su conjunto, la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluyendo las revelaciones relativas incluidas en las notas, y si los estados financieros consolidados presentan razonablemente las transacciones y hechos subyacentes.
- Obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades de negocio que conforman el grupo económico para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría de los estados financieros consolidados. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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

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

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

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

PricewaterhouseCoopers, S. C.

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

Ciudad de México, a 27 de abril de 2020

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Estados de Situación Financiera Consolidado

Miles de pesos mexicanos

Activo:	Nota	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018	1 de enero de 2018
Activo circulante				
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	\$ 3,831,330	\$ 4,282,274	\$ 2,435,337
Cuentas y documentos por cobrar, neto	5	27,797,479	19,187,825	15,575,212
Instrumentos financieros derivados	6	66,176	90,183	82,723
Otros activos circulantes	7	97,134	301,967	329,165
Impuesto sobre la renta por recuperar	16	634,663	63,948	4,805
Total del activo circulante		32,426,782	23,926,197	18,427,042
Activos no circulantes mantenidos para su venta	8	1,384,358	830,972	590,757
Activo no circulante				
Cuentas y documentos por cobrar, neto	5	29,513,381	25,008,204	19,201,240
Inmuebles, mobiliario y equipo, neto	9	6,435,531	896,409	860,123
Propiedades de inversión	10	250,190	168,300	168,725
Activos intangibles	11	110,054	121,107	77,827
Instrumentos financieros derivados	6	4,909,667	4,761,375	4,300,487
Impuestos diferidos	16	3,657,037	4,980,118	3,916,794
Otros activos no circulantes	7	93,308	75,441	49,541
Suma el activo no circulante		44,969,168	36,010,954	28,574,737
Suma el activo		\$78,780,308	\$60,768,123	\$47,592,536
Pasivo:				
Pasivo a corto plazo				
Préstamos bancarios	12	\$ 8,432,249	\$ 8,419,335	\$ 4,258,268
Instrumentos de deuda	13	4,437,736	2,259,470	583,333
Deuda senior	13	1,020,712	664,765	503,832
Proveedores y otras cuentas por pagar	14	1,816,870	1,175,264	1,077,062
Instrumentos financieros derivados	6	1,330,321	4,523	-
Total pasivo a corto plazo		17,037,888	12,523,357	6,422,495
Pasivo a largo plazo				
Préstamos bancarios	12	6,234,794	3,976,576	3,880,504
Instrumentos de deuda	13	10,197,836	13,158,734	18,969,751
Deuda senior	13	32,611,250	21,273,888	15,439,781
Instrumentos financieros derivados	6	1,645,988	-	-
Otras cuentas por pagar		153,280	210,118	9,611
Suma el pasivo a largo plazo		50,843,148	38,619,316	36,299,627
Suma el pasivo		67,881,036	51,142,673	42,722,122
Capital contable:				
Capital social	15	958,242	958,242	958,242
Prima en suscripción de acciones	15	1,935,900	1,935,900	1,935,900
Reserva legal		274,062	274,062	185,528
Acciones en tesorería	15	(1,325,054)	-	-
Bono perpetuo	15	4,531,330	4,531,330	-
Utilidades acumuladas		3,670,481	2,471,295	1,159,392
Instrumentos financieros derivados de cobertura	6	(1,524,723)	(545,379)	631,352
Superávit por revaluación de activos	9	2,379,034	-	-
Total del capital contable		10,899,272	9,625,450	4,870,414
Total del pasivo y capital contable		\$78,780,308	\$60,768,123	\$47,592,536


Lic. Sergio José Gamacho Carmona
Director General


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


C.P. Luis Xavier Castro López
Contralor Corporativo

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

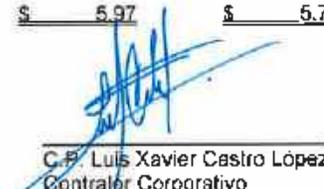
Estados de Resultados Consolidado

Miles de pesos mexicanos, excepto la utilidad por acción

	Por los años que terminaron el 31 de diciembre de	
	2019	2018
Intereses obtenidos por arrendamiento (Nota 3p.)	\$ 8,109,566	\$ 6,588,901
Intereses obtenidos por factoraje (Nota 3p.)	656,137	414,187
Intereses obtenidos por préstamos para autos	459,540	309,420
Intereses de otros créditos (Nota 3p.)	1,332,200	1,305,402
Otros beneficios por arrendamiento (Nota 3p.)	<u>204,385</u>	<u>109,039</u>
Total de ingresos	<u>10,761,808</u>	<u>8,726,949</u>
Gastos por intereses (Nota 12 y 13)	6,945,341	5,512,418
Estimación de deterioro de cuentas y documentos por cobrar (Nota 3b. y 4)	<u>427,679</u>	<u>327,776</u>
Total de costos	<u>7,373,020</u>	<u>5,840,194</u>
Margen bruto	<u>3,388,788</u>	<u>2,886,755</u>
Pérdida por baja de activos financieros a costo amortizado	7,340	-
Utilidad cambiaria	(1,333,425)	(715,520)
Pérdida cambiaria	1,176,413	484,235
Intereses por inversiones y comisiones	(390,532)	(381,740)
Otros gastos (productos)	19,596	31,078
Gastos de administración y promoción	<u>1,539,922</u>	<u>1,150,533</u>
	<u>1,019,314</u>	<u>558,586</u>
Utilidades antes de resultados de compañías asociadas	2,369,474	2,328,169
Resultados de compañías asociadas	<u>33,814</u>	<u>36,209</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	2,403,088	2,364,378
Gastos por impuesto sobre la renta (Nota 16)	<u>454,067</u>	<u>381,877</u>
Utilidad neta consolidada	<u>\$ 1,949,021</u>	<u>\$ 1,982,501</u>
Utilidad por acción básica y diluida	<u>\$ 5.97</u>	<u>\$ 5.74</u>


 Lic. Sergio José Camacho Carmona
 Director General


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


 C.P. Luis Xavier Castro López
 Contralor Corporativo

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Estados de Otros Resultados Integrales Consolidado

Miles de pesos mexicanos

	Por los años que terminaron el 31 de diciembre de	
	2019	2018
Utilidad neta consolidada	\$1,949,021	\$1,982,501
Partidas que pueden ser reclasificadas a resultados:		
Cambios en la porción efectiva del valor de la cobertura de flujos de efectivo (Nota 6)	(941,833)	(1,453,735)
Impuesto sobre la renta diferido asociado a la valuación de algunos IFD de cobertura (Nota 16)	<u>(37,511)</u>	<u>277,005</u>
	(979,344)	(1,176,730)
Partidas que no pueden ser reclasificadas a resultados:		
Superávit por revaluación de activos (Nota 9)	3,398,613	-
Impuesto sobre la renta asociado a estas partidas (Nota 16)	<u>(1,019,579)</u>	<u>-</u>
	2,379,034	-
Otro resultado integral del ejercicio, neto de impuestos	<u>1,399,690</u>	<u>(1,176,730)</u>
Resultado integral total del periodo	<u>\$3,348,711</u>	<u>\$ 805,771</u>


 Lic. Sergio José Camacho Carmona
 Director General


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


 C.P. Luis Xavier Castro López
 Contralor Corporativo

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

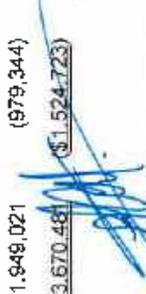
Estados de Cambios en el Capital Contable Consolidado

Miles de pesos mexicanos

	Capital Social	Prima en suscripción de acciones	Reserva legal	Acciones en Tesorería	Bono perpetuo	Utilidades acumuladas	Instrumentos financieros derivados de cobertura	Superávit por revaluación de activos	Capital contable
Saldo al 1 de enero de 2018	\$ 958,242	\$ 1,935,900	\$ 185,528	\$ -	\$ -	\$ 1,159,392	\$ 631,352	\$ -	\$ 4,870,414
Transacciones con los accionistas en su capacidad de accionistas:									
Decreto de dividendos					4,531,330	(352,800)			(352,800)
Emisión de Bono perpetuo						(229,284)			4,531,330
Decreto de dividendo a los tenedores de Bono perpetuo					4,531,330	(582,064)			(229,284)
									3,949,266
Transacciones distintas de los accionistas en su capacidad de accionistas:									
Pérdida de derivados de cobertura de flujo de efectivo			88,534			(88,534)	(1,176,731)		(1,176,731)
Traspaso a reserva legal						1,982,501			1,982,501
Utilidad neta consolidada			88,534			1,893,967	(1,176,731)		805,770
Saldo al 31 de diciembre de 2018	\$ 958,242	\$ 1,935,900	\$ 274,062	\$ -	\$ 4,531,330	\$ 2,471,295	\$ 545,379	\$ -	\$ 9,625,450
Transacciones con los accionistas en su capacidad de accionistas:									
Recompra de acciones				(1,325,054)					(1,325,054)
Decreto de dividendo a los tenedores de Bono perpetuo						(420,868)			(420,868)
Decreto de dividendos						(328,967)			(328,967)
									(2,074,889)
Transacciones distintas de los accionistas en su capacidad de accionistas:									
Pérdida en derivados de cobertura de flujos de efectivo							(979,344)		(979,344)
Superávit por revaluación neto de impuestos						1,949,021		2,379,034	2,379,034
Utilidad neta consolidada									3,348,711
Saldo al 31 de diciembre de 2019	\$ 958,242	\$ 1,935,900	\$ 274,062	\$ (1,325,054)	\$ 4,531,330	\$ 3,670,481	\$ (1,524,723)	\$ 2,379,034	\$ 10,899,272


Lic. Sergio José Camacho Carmona
Director General

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


C. P. Luis Xavier Castro López
Contralor Corporativo

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Estados de Flujos de Efectivo Consolidado

Miles de pesos mexicanos

	Por los años que terminaron el 31 de diciembre de	
	2019	2018
Utilidad neta	\$ 1,949,021	\$ 1,882,502
Ajustes para la conciliación de la utilidad neta y el efectivo generado por (usado en) actividades de operación:		
Depreciación y amortización	162,792	58,622
Estimación para cuentas de cobro dudoso (Nota 5)	427,679	327,772
Gasto por impuesto sobre la renta (Nota 16)	445,623	381,877
Utilidad por intereses	(10,557,445)	(8,726,950)
Gastos por intereses	6,945,341	5,512,418
Utilidad cambiaria	(1,333,425)	(715,520)
Pérdida cambiaria	1,176,413	484,234
Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros derivados de negociación	(129,278)	(197,539)
	<u>(913,279)</u>	<u>(892,584)</u>
Actividades de operación		
Cambios en:		
Cuentas y documentos por cobrar - neto	(12,488,685)	(8,975,566)
Otros activos no circulantes	432,311	(4,873)
Instrumentos financieros derivados	821,474	(1,009,159)
Proveedores	584,769	(154,789)
Intereses pagados	(6,455,273)	(5,259,992)
Intereses cobrados	9,679,050	8,168,505
Activos no circulantes mantenidos para su venta	(638,500)	(240,215)
Impuesto sobre la renta pagado	(958,183)	(1,045,075)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	<u>(9,023,047)</u>	<u>(8,520,964)</u>
Actividades de inversión		
Pagos por adquisición de inmuebles, maquinaria y equipo	(2,207,510)	(12,707)
Pagos por adquisición de bienes intangibles	(20,143)	(74,477)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	<u>(2,227,653)</u>	<u>(87,184)</u>
Actividades de financiamiento		
Pagos por acciones recompradas (Nota 15)	(1,325,064)	-
Obtención de préstamos bancarios (Nota 12)	14,582,865	8,020,853
Pago de préstamos bancarios (Nota 12)	(12,226,423)	(3,804,514)
Recursos obtenidos en emisión de Instrumentos de deuda (Nota 13)	2,750,000	-
Pago de Instrumentos de deuda (Nota 13)	(3,527,127)	(2,126,184)
Recursos obtenidos por la colocación de deuda senior (Nota 13)	12,357,914	5,290,504
Dividendos pagados en efectivo (Nota 15)	(749,836)	(582,067)
Pagos por arrendamiento de oficinas (Nota 9)	(81,370)	(50,573)
Recursos obtenidos por emisión de Bono Perpetuo (Nota 15)	-	4,531,330
Flujos de efectivo generado en actividades de financiamiento	<u>11,800,969</u>	<u>11,279,349</u>
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(363,010)	1,778,617
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	<u>4,282,274</u>	<u>2,435,337</u>
Efecto de variación de tipo de cambio en efectivo y equivalentes durante el periodo	(87,934)	68,320
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo (Nota 4)	<u>\$ 3,831,330</u>	<u>\$ 4,282,274</u>


Lic. Sergio José Camacho Carmona
Director General


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


C.P. Luis Xavier Castro López
Contralor Corporativo

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018 y por los años terminados el 31 de diciembre 2019 y 2018

Miles de pesos mexicanos [\$] (Nota 2a. y moneda extranjera, excepto tipos de cambio, valor nominal, número de valores, acciones y utilidad por acción)

Nota 1 - Descripción del negocio:

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias (anteriormente Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada) (Compañía o UNIFIN), se constituyó el 3 de febrero de 1993 de conformidad con las leyes mexicanas. Su domicilio fiscal y principal lugar de operaciones está ubicado en Av. Pdte. Masaryk 111, Col. Polanco III Sección, 11550, en la Ciudad de México.

La última parte controladora de la Compañía pertenece a un grupo de personas físicas que tienen directa o indirectamente el 60% de la tenencia accionaria de la Compañía y el porcentaje restante pertenece al público inversionista.

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

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

El 22 de mayo de 2015 la Compañía emitió su Oferta Pública Inicial en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV), y para fines internacionales realizó esa emisión bajo la regla 144A/Reg S por un total de \$3,606,400, que comprende 50% de acciones primarias y 50% de acciones secundarias. Esa cantidad incluye la opción de sobreasignación del 15% de la oferta total. El 22 de mayo de 2015, la Compañía empezó a negociar sus acciones en la BMV. Derivado de lo anterior, esta cambió su razón social a Sociedad Anónima Bursátil de Capital Variable (S. A. B. de C. V.).

En la Asamblea General del 21 de marzo de 2019, los Accionistas decidieron modificar los estatutos de la Compañía cambiando su razón social de S. A. B. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada a S. A. B. de C. V. La Compañía operaba como una institución financiera no regulada o Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada, como lo establece el artículo 87-B de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito (LGOAAC). Derivado de lo anterior la Compañía adoptó las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para preparar su información financiera y las notas relevantes. Este cambio de régimen y Normas contables le dio mayor flexibilidad a la estructura corporativa de la Compañía para continuar con su estrategia de crecimiento y asegurar la comparabilidad de su información financiera para fines de la inversión pública.

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018 y por los años terminados el 31 de diciembre 2019 y 2018

Nota 2 - Bases de preparación:

a. Base de preparación:

i. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados fueron preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF o IFRS, por sus siglas en inglés) y con las Interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de NIIF (CINIIF). Los estados financieros consolidados cumplen las NIIF emitidas por el Consejo Internacional de Normas de Información Contable (IASB, por sus siglas en inglés). Los estados financieros consolidados han sido preparados bajo el supuesto de que la Compañía opera como un negocio en marcha.

ii. Transición a las NIIF

Estos son los primeros estados financieros consolidados de la Compañía preparados de acuerdo con las NIIF y se ha aplicado la NIIF 1 "Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera".

Los estados financieros consolidados de la Compañía al 1 de enero y 31 de diciembre 2018, preparados de acuerdo con las NIIF provienen de los estados financieros consolidados que se prepararon de conformidad con los criterios de contabilidad emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (Criterios Contables) aplicables a las Sociedades Financieras de Objetivo Múltiple Reguladas, haciendo los ajustes y las reclasificaciones para reflejar los cambios de presentación, reconocimiento y valoración requeridos por las NIIF.

En particular, los ajustes han sido realizados conforme a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2019 (fecha de término del primer reporte anual), los cuales han sido aplicadas de forma consistente en la preparación del estado de situación financiera consolidado inicial al 1 de enero de 2018 (fecha de transición) y los estados financieros consolidados al y por el año terminado al 31 de diciembre de 2018 (periodo comparativo), a menos que se indique lo contrario.

Las conciliaciones y descripciones de los efectos de la transición de criterios contables a NIIF en los estados situación financiera, de resultado y de flujos de efectivo se explican en la Nota 19.

iii. Autorización de los estados financieros

La emisión de estos estados financieros consolidados y sus notas al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018 y por los años terminados el 31 de diciembre de 2019, fueron autorizados el 24 de abril de 2020 por Sergio José Camacho Carmona, Director General, Sergio Manuel Cancino Rodríguez, Director de Administración y Finanzas, y Luis Xavier Castro López, Contralor Corporativo.

De conformidad con la Ley General de Sociedades Mercantiles (LGSM) y los estatutos de la Compañía, los accionistas tienen facultades para modificar los estados financieros después de su emisión. Los estados financieros consolidados autorizados por los funcionarios mencionados en el párrafo anterior de esta nota se someterán a la aprobación de la próxima Asamblea de Accionistas.

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018 y por los años terminados el 31 de diciembre 2019 y 2018

iv. Monedas funcional y de reporte

Los estados financieros consolidados se presentan en pesos mexicanos, que es la moneda funcional y de reporte de la Compañía. Todas las cifras han sido redondeadas al millar más cercano, a menos que se especifique lo contrario, lo que genera un redondeo de la unidad final que deriva en diferencias in-materiales.

v. Uso de juicios y estimaciones

Para la preparación de estos estados financieros consolidados, la administración ha realizado juicios y estimaciones que afectan la aplicación de las políticas contables de la Compañía y las cifras reportadas de activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y juicios usados son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias.

• Juicios

La información sobre los juicios realizados al aplicar las políticas contables con los efectos más significativos en las cifras reconocidas en los estados financieros consolidados se incluye en las siguientes notas:

– Nota 3 (b, i) - Clasificación de arrendamientos

Con base en las evaluaciones técnicas realizadas de las características de los contratos de arrendamiento que establece la norma contable, los contratos fueron analizados para su clasificación como arrendamiento financiero u operativo con base en quien conserva los riesgos y los beneficios asociados al activo arrendado. Concluyendo que sustancialmente todos los riesgos y beneficios son transferidos al arrendatario. Véase Nota 5.

• Incertidumbres en los supuestos y las estimaciones críticas

Información sobre las incertidumbres en los supuestos y las estimaciones al 31 de diciembre de 2019 y 2018 que conllevan un riesgo significativo de derivar en ajustes materiales a las cifras contables de los activos y pasivos en el siguiente año:

– Nota 3 (b, iv) y 5 - Estimaciones de deterioro relacionadas con la adopción de la NIIF 9 "Instrumentos financieros".

- Nota 3 (e, i) y 9 – Superávit por revaluación. Las condiciones en los datos no observables son determinados bajo la mejor estimación realizada por la Compañía basados en los supuestos establecidos por los expertos contratados para tal efecto sobre los datos no observables, así como elementos externos e internos. La Compañía realiza análisis periódicos sobre la valuación del Equipo Marítimo para verificar si existen indicadores de necesidad de revaluación de dichos activos.

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018 y por los años terminados el 31 de diciembre 2019 y 2018

b. Costo histórico

Los estados financieros consolidados han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto los siguientes:

- Ciertos activos y pasivos financieros (incluyendo instrumentos derivados) y ciertos activos de Inmuebles mobiliario y equipo - medidos a valor razonable.
- Activos mantenidos para la venta: medidos al valor razonable menos los costos de venta

c. Bases de la consolidación

i. Subsidiarias

Las subsidiarias son todas las entidades sobre las que la Compañía tiene el control. El control se consigue cuando la Compañía está expuesta, o tiene derechos, a utilidades variables de su participación en la entidad participada y tiene la capacidad de afectar dichas utilidades por medio de su poder en la participada. Las subsidiarias se consolidan desde el momento en que se obtiene el control y hasta la fecha en que el control sobre dichas subsidiarias cesa.

Las transacciones intercompañía, los saldos intercompañía y las ganancias no realizadas en las transacciones entre las compañías que consolidan se eliminan. Las pérdidas no realizadas también se eliminan, a menos que la transacción muestre evidencia de deterioro del activo transferido.

La participación no controladora en los resultados y el capital de las subsidiarias no es representativa, por lo que no se presenta de forma separada.

Los estados financieros consolidados incluyen saldos de la Compañía y sus subsidiarias al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018, en los que la Compañía tiene la siguiente participación:

Entidad	Actividad	% de Participación		
		31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018	1 enero de 2018
Unifin Credit, S. A. de C. V. SOFOM, E. N. R (Unifin Credit)	Factoraje financiero	99.99	99.99	99.99
Unifin Autos, S. A. de C. V. (Unifin Autos)	Compraventa de automóviles	99.99	99.99	99.99
Inversiones Inmobiliarias Industriales, S. A. P. I. de C. V. (Inversiones inmobiliarias)	Arrendamiento Inmobiliario	94.08	94.08	94.08
Fideicomisos de emisión de Certificados Bursátiles (Entidades estructuradas)	Emisión de Certificados	100.00	100.00	100.00

ii. Asociadas

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

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018 y por los años terminados el 31 de diciembre 2019 y 2018

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

Las ganancias no realizadas derivadas de transacciones entre la Compañía y sus asociadas se eliminan en proporción al interés en dichas entidades. Las pérdidas no realizadas también se eliminan a menos que la transacción muestre evidencia que existe deterioro en el activo transferido. Las políticas contables de las participadas se han cambiado cuando es necesario garantizar la consistencia con las políticas adoptadas por la Compañía.

iii. Método de participación

Bajo el método de participación las inversiones se reconocen inicialmente al costo y se ajustan posteriormente para reconocer la participación en los resultados posteriores a la adquisición, así como los movimientos en los otros resultados integrales. Los dividendos recibidos o por cobrar de asociadas y negocios conjuntos se reconocen como una reducción en el valor en libros de la inversión.

iv. Entidades estructuradas

Como se describe en las Notas 3j y 13 ii), la Compañía transfiere ciertos derechos sobre activos financieros a un vehículo de bursatilización (generalmente un fideicomiso), a fin de que el vehículo emita valores que se colocan entre el gran público inversionista de conformidad con las leyes y disposiciones aplicables al mercado de valores en México. La Compañía ha consolidado estos Fideicomisos al determinar la existencia de control considerando las características de los contratos de fideicomiso y la legislación aplicable

d. Información financiera por segmentos

El Director General es el encargado principal de la toma de decisiones con respecto a los recursos que se asignan a los distintos segmentos y de evaluar su rendimiento.

La Administración de la Compañía ha identificado como segmentos principales el arrendamiento, factoraje y otros créditos donde se incluye el crédito automotriz, en los cuales proporciona el seguimiento continuo de cada uno de los segmentos a través del estado de resultados.

e. Conversión de moneda extranjera

i. Transacciones y saldos

Las operaciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en la fecha en que se llevó a cabo la transacción. Las ganancias y pérdidas por fluctuaciones en los tipos de cambio que resultan, ya sea por la liquidación de tales operaciones o por la conversión de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera a los tipos de cambio de cierre del año, se reconocen en el estado de resultados en el renglón de Utilidad (pérdida) cambiaria.

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018 y por los años terminados el 31 de diciembre 2019 y 2018

Las ganancias y pérdidas por fluctuaciones en los tipos de cambio relacionadas con préstamos, efectivo y equivalentes de efectivo se presentan en el estado de resultados en el rubro Utilidad (pérdida) cambiaria. El resto de las ganancias o pérdidas por fluctuaciones en los tipos de cambio se presentan en el estado de resultados sobre una base neta.

Las partidas no monetarias que se miden al valor razonable en una moneda extranjera se convierten utilizando los tipos de cambio vigentes a la fecha en que se determinó el valor razonable. Las diferencias por conversión que se derivan de activos y pasivos reconocidos a valor razonable se reconocen en resultados como parte de la ganancia o pérdida.

Nota 3 - Resumen de políticas contables significativas:

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

a. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye efectivo en caja, depósitos bancarios y depósitos a corto plazo en instituciones financieras, los cuales son inversiones de inmediata realización con vencimientos originales de tres días o menos, fácilmente convertibles a efectivo y sujetos a riesgos poco importantes de cambios en valor.

b. Cuentas y documentos por cobrar

El factoraje financiero, los créditos para autos y otros créditos son activos financieros que se clasifican a costo amortizado. La clasificación depende del modelo de negocio de la entidad para la administración de sus activos financieros y los términos de contratación de flujo de efectivo. Los activos que se mantienen para la cobranza de flujo de efectivo contractuales, cuando dichos flujos representan únicamente pagos del principal e intereses, se miden al costo amortizado.

La Compañía reconoce inicialmente sus activos financieros a su valor razonable y posteriormente se miden a su costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva, menos la Estimación de deterioro de cuentas y documentos por cobrar descrita en el numeral iv) siguiente.

Los intereses recibidos sobre dichos activos financieros se incluyen en resultados por medio del método de tasa de interés efectiva. Cualquier utilidad o pérdida derivada de la cancelación se reconoce directamente en resultados. Las pérdidas por deterioro se presentan en un renglón separado del estado de resultados como Estimación de deterioro para cuentas y documentos por cobrar.

Las adquisiciones y ventas normales de activos financieros se reconocen a la fecha de transacción, es decir, la fecha en que la Compañía se compromete a comprar o vender el activo. Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos a recibir flujos de efectivo de los activos financieros hayan expirado o hayan sido transferidos y la Compañía haya transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios asociados a su titularidad.

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018 y por los años terminados el 31 de diciembre 2019 y 2018

La presentación del corto y largo plazos de los instrumentos financieros tanto de activo como pasivo, representan los derechos y obligaciones menores a 12 meses en el caso del corto plazo, mientras que aquellos derechos y obligaciones con vencimiento mayor a esos 12 meses, se presentan en el largo plazo.

i. Arrendamientos

Arrendador

La Compañía clasifica los arrendamientos como arrendamiento operativo o arrendamiento financiero con base en un análisis técnico de cada uno de sus contratos de arrendamiento. La clasificación de arrendamientos como financieros u operativos depende de la sustancia de la transacción más que de la forma del contrato.

La clasificación de un arrendamiento se hace desde la fecha de inicio y se reevalúa únicamente en caso de modificaciones al contrato de arrendamiento. Los cambios en las estimaciones (por ejemplo, los cambios en las estimaciones de la vida económica o del valor residual del activo subyacente), o los cambios en las circunstancias (por ejemplo, incumplimiento por el arrendatario) no dan lugar a una nueva clasificación del arrendamiento para fines contables.

i. Arrendamiento operativo

Los arrendamientos en donde los riesgos y beneficios asociados al activo subyacente son retenidos por la Compañía (arrendador) se clasifican como arrendamientos operativos. Los ingresos recibidos bajo un arrendamiento operativo se registran en resultados con base en el método de línea recta a lo largo de periodo de arrendamiento. Las cuentas por cobrar de arrendamientos operativos corresponden a la renta exigible de acuerdo con los términos contractuales. Las rentas pagadas por el acreditado de forma anticipada se registran en créditos diferidos y cobros anticipados y se aplican contra los arrendamientos conforme se hace exigible la renta mensual.

ii. Arrendamiento financiero

Los arrendamientos en donde los riesgos y beneficios asociados al activo subyacente son transferidos al arrendatario se clasifican como arrendamientos financieros. El arrendador debe cancelar el activo subyacente de su planta, mobiliario y equipo y reconocer una cuenta por cobrar sobre la inversión neta en el arrendamiento. La Compañía también reconoce una utilidad a lo largo del periodo de arrendamiento con base en un patrón que refleje la tasa de rendimiento periódica constante sobre la inversión del arrendatario en el arrendamiento.

La Compañía gestiona los riesgos asociados con el activo arrendado contemplando ciertas políticas que permiten garantizar la recuperación del bien en cualquier etapa del contrato, incluyendo así la recuperación de los valores residuales al llegar al término del plazo del contrato.

Algunas de políticas de aseguramiento sobre el activo que pueden ser aplicadas de forma conjunta o específica dependiendo del riesgo de la operación relacionado al tipo de activo y al monto de esta incluyen pero no se limitan a: seguros contratados al propio activo en el que el beneficiario es la Compañía, garantías adicionales sobre inmuebles o activos, firma de contratos con la figura de depositario legal y avales

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018 y por los años terminados el 31 de diciembre 2019 y 2018

Arrendatario

La Compañía reconoce, por cada uno de sus contratos de arrendamiento como arrendatario, el derecho de uso del activo que represente su derecho a utilizar el activo arrendado subyacente, y un pasivo por arrendamiento que represente su obligación de hacer pagos de arrendamiento. El pasivo por arrendamiento se mide inicialmente al valor presente de la renta mínima, y posteriormente los pagos de renta se distribuyen entre los gastos financieros y la reducción en las obligaciones por arrendamiento, para así llegar a una base constante del saldo restante del pasivo.

El activo por derecho de uso de los activos arrendados se calcula inicialmente al costo sobre la base del valor presente, y se mide posteriormente al costo menos la depreciación acumulada y la pérdida por deterioro.

La Compañía optó por aplicar el expediente práctico de la NIIF 16, por tipo de activo subyacente, para así evitar separar los de los componentes de arrendamiento, y en su lugar contabilizar cada componente de arrendamiento y cualquier componente no de arrendamiento como un solo componente de arrendamiento. Esta determinación implica medir el pasivo por arrendamiento, incluyendo los pagos asociados a los componentes de pago.

ii. Factoraje financiero

Las operaciones de factoraje se registran a su valor razonable y posteriormente se miden a su costo amortizado, otorgando un anticipo sobre el valor del documento que la Compañía recibe en factoraje. El plazo máximo de un crédito en factoraje es de 120 días.

La Compañía considera la probabilidad de incumplimiento en el reconocimiento inicial del activo y determina de forma continua si el riesgo de crédito ha aumentado a lo largo de cada periodo de informe. Para evaluar si el riesgo de crédito ha aumentado de forma considerable, la Compañía compara el riesgo de incumplimiento del activo a la fecha del informe contra el riesgo de incumplimiento a la fecha de reconocimiento inicial. Para esto se considera la información razonable histórica disponible.

La Compañía evalúa la posibilidad de generar un castigo sobre las cuentas por cobrar de factoraje cuando no existe una expectativa razonable para su recuperación. Cuando dichos activos se han castigado, la Compañía continúa sus esfuerzos de recuperación para tratar de recuperar las cantidades adeudadas. Cuando se logra la recuperación, las cantidades correspondientes se reconocen en otros ingresos en el estado de resultados.

iii. Crédito al consumo y comerciales para autos (Crédito de autos) y otros créditos

Los créditos se otorgan después de analizar la situación financiera del acreditado, la viabilidad económica de los proyectos de inversión y otros factores generales que se establecen en los manuales y las políticas internas de la Compañía.

El acreditado que presenta atrasos en sus pagos, se considera en alguna de las etapas del modelo descrito en el numeral iv. siguiente, cuando un crédito se encuentra en etapa 3 (vencido) se mantiene en esa etapa mientras sus amortizaciones no hayan sido liquidadas en su totalidad en los términos pactados originalmente, considerando lo siguiente:

- Si los adeudos consisten en créditos con pago único de principal e intereses al vencimiento y presentan 30 o más días naturales de vencidos.

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018 y por los años terminados el 31 de diciembre 2019 y 2018

- Si los adeudos consisten en créditos con pago único de principal al vencimiento y pagos periódicos de intereses y presentan 90 o más días naturales de vencido el pago de intereses respectivo, o bien, 30 o más días naturales de vencido el principal.
- Si los adeudos consisten en créditos con pagos parciales de principal e intereses, y presentan 90 o más días naturales de vencidos.

Los créditos que desde su inicio se clasifiquen como revolventes que se reestructuren o renueven en cualquier momento se considera en cumplimiento únicamente cuando el acreditado hubiere liquidado la totalidad de los intereses devengados, el crédito no presente periodos de facturación vencidos, y se cuente con elementos que justifiquen la capacidad de pago del deudor, es decir que el deudor tenga una alta probabilidad de cubrir dicho pago.

Los créditos con pago único de principal al vencimiento y pagos periódicos de intereses que incumplan con el pago al momento de ser exigibles son identificados para efectos operativos como vencidos.

iv. Estimación de deterioro de cuentas y documentos por cobrar.

La Compañía considera que existe incumplimiento en un activo financiero cuando:

- El deudor no podrá pagar la totalidad de sus obligaciones de crédito a la Compañía.
- El deudor tiene un atraso de más de 90 días.
- Para fines de factoraje financiero, cuando el deudor tiene más de 60 días de atraso.
- El deudor se haya declarado en concurso mercantil.

La información de entrada utilizada para determinar si se está incumpliendo con un instrumento financiero puede variar a lo largo del tiempo para reflejar los cambios en las circunstancias.

Medición de la Pérdida Crediticia Esperada (PCE o ECL, por sus siglas en inglés)

La información clave para la medición de la ECL sigue los siguientes parámetros:

- Probabilidad de Incumplimiento (PD, por sus siglas inglés).
- Pérdida debido al Incumplimiento (LGD, por sus siglas inglés), y
- Exposición al Incumplimiento (EAD, por sus siglas inglés).

La metodología de pérdida crediticia esperada utiliza información derivada de modelos estadísticos usando datos históricos.

La Compañía estima los parámetros de LGD con base en el historial del índice de recuperación de reclamaciones contra créditos no pagados. El modelo de LGD considera la recuperación de efectivo y de avales. La EAD representa la exposición esperada al momento del incumplimiento de pago.

La EAD de un activo financiero es la cantidad bruta en libros al momento del incumplimiento. Asimismo, la cantidad no dispuesta del activo financiero se considera con base en las cantidades potenciales futuras que se puedan retirar.

En el caso de las cuentas por cobrar de factoraje financiero, se ha aplicado el enfoque simplificado de la NIIF 9 al ser un producto con una vida menor a un año, por lo que el enfoque simplificado recoge los elementos de incumplimiento solo de los 12 meses.

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018 y por los años terminados el 31 de diciembre 2019 y 2018

Aumento considerable en el riesgo de crédito

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

La metodología de deterioro aplicada depende de si ha habido un incremento considerable en el riesgo de crédito. Una vez que la Compañía ha clasificado sus activos financieros conforme al riesgo de crédito, estos se evalúan de manera individual o colectiva para identificar señales de deterioro y así reconocer la estimación de deterioro de cuentas y documentos por cobrar por deterioro derivadas del riesgo de crédito.

Al determinar si el riesgo de crédito de un instrumento financiero ha aumentado de forma significativa desde su reconocimiento inicial, la Compañía considera información razonable y sustentable que sea relevante y esté disponible sin mayor costo o esfuerzo, incluyendo la información cuantitativa y cualitativa. Como apoyo adicional, la Compañía supone que un aumento considerable en el riesgo de crédito ocurre a más tardar cuando un activo presenta un incumplimiento de pago de más de 30 días.

El modelo de pérdidas crediticias esperadas se basa en cambios en la calidad de crédito a partir del reconocimiento inicial y considera las siguientes fases:

Etapa	Definición	Base de reconocimiento de la estimación de deterioro de cuentas y documentos por cobrar
Etapa 1	Esta fase incluye los créditos que no han tenido un aumento significativo en el riesgo de crédito.	Pérdidas esperadas a 12 meses. Cuando el plazo del crédito es menor a 12 meses, la pérdida esperada se mide de acuerdo con su plazo.
Etapa 2	Esta fase incluye los créditos que han sufrido un incremento considerable en el riesgo de crédito pero para los cuales no hay evidencia objetiva de deterioro. La utilidad por intereses se sigue calculando sobre el valor en libros bruto del activo.	Pérdidas esperadas a lo largo de la vida remanente de la operación.
Fase 3 (vencida)	Esta fase incluye créditos con evidencia objetiva de deterioro a la fecha de cada corte. La utilidad por intereses se calcula sobre el valor en libros neto (neto de la estimación de cuentas y documentos por cobrar).	Pérdidas esperadas a lo largo de la vida remanente de la operación.
Castigo	Créditos para los cuales no se tiene una expectativa razonable de recuperación. La Compañía clasifica sus créditos en esta fase cuando el acreditado se ha declarado en concurso mercantil de conformidad con la Ley de Concurso Mercantil o cuando la Administración de la Compañía ha decidido cancelarlo.	La cuenta por cobrar, previa autorización, del Comité de crédito, es dada de baja del Estado de Situación Financiera consolidado; sin embargo, se continúan las gestiones de recuperación.

Para etapa 1, la Probabilidad de Incumplimiento (PI) se determina con la probabilidad de que el crédito se muestre en incumplimiento en los próximos doce meses. En etapa 2 la PI es el resultado de las probabilidades de incumplimiento sobre la vida remanente del crédito. La probabilidad de la etapa 3, se considera con una probabilidad de incumplimiento del 100%

Información prospectiva incorporada en la Pérdida Crediticia Esperada (PCE).

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018 y por los años terminados el 31 de diciembre 2019 y 2018

La Compañía usa información prospectiva para cada tipo de cuenta por cobrar considerando datos históricos y su experiencia en la administración de este tipo de datos. Asimismo, la Compañía realizó un análisis histórico para identificar las variables macroeconómicas que afectan a las pérdidas crediticias esperadas.

La Compañía evalúa y pondera los posibles escenarios prospectivos. El número de escenarios y sus ponderaciones se reevalúan de forma trimestral.

c. Determinación del valor razonable

Diferentes políticas contables y revelaciones de la Compañía exigen la determinación de los valores razonables de activos y pasivos financieros y no financieros.

La Compañía ha establecido un marco de control para la determinación de valores razonables.

Lo anterior incluye a un equipo encargado de supervisar todas las determinaciones significativas de valor razonable, el cual reporta directamente al Director General de Administración y Finanzas.

El equipo de valuación revisa periódicamente los datos de entrada no observables significativos y los ajustes por valuación. Para la determinación del valor razonable, se utiliza la información proporcionada por terceros, como lo son proveedores de precios e indicadores de mercado para respaldar la conclusión de que dichas valuaciones cumplen los requisitos de las NIIF, incluyendo el nivel de jerarquía del valor razonable en el que se deberían clasificar los instrumentos financieros.

Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía utiliza los datos de mercado observables en la medida de lo posible. Los valores razonables se clasifican en diferentes niveles de la jerarquía del valor razonable con base en los datos de entrada usados en las técnicas de valuación, como se muestra a continuación:

- Nivel 1: precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para instrumentos financieros idénticos.
- Nivel 2: datos de entrada distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para el activo o pasivo, ya sea de manera directa (esto es, como precios) o indirecta (esto es, derivados de los precios).
- Nivel 3: datos de entrada sobre el activo o pasivo no basados en datos observables de mercado, es decir, datos no observables.

Si los datos de entrada utilizados para determinar el valor razonable de un activo o pasivo caen dentro niveles diferentes de la jerarquía del valor razonable, la determinación del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía del valor razonable para el nivel más bajo de los datos de entrada que sean significativos para la determinación total.

Las siguientes notas incluyen más información sobre los supuestos realizados en la determinación de valores razonables:

- Nota 3 (d) Instrumentos financieros derivados
- Nota 3 (e, i) Inmuebles, mobiliario y equipo – Equipo Marítimo

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018 y por los años terminados el 31 de diciembre 2019 y 2018

d. Instrumentos financieros derivados (IFD)

Los IFD se reconocen inicialmente a valor razonable a la fecha en que se suscribe el contrato de IFD y posteriormente se revalúan a su valor razonable al final del periodo que se reporta. La contabilización de cambios posteriores en valor razonable depende de si los IFD se designa como instrumento de cobertura, y de ser así, de la naturaleza de la partida que se cubre.

La Compañía designa IFD con el fin de cubrir un riesgo específico asociado a los flujos de efectivo derivados de activos y pasivos reconocidos y de transacciones previstas altamente probables (cobertura de flujo de efectivo).

Los IFD se presentan de forma compensada en el estado de situación financiera consolidado solo cuando se tiene el derecho legalmente exigible de compensar los importes reconocidos y existe la intención de liquidarlos sobre bases netas o de realizar el activo y pagar el pasivo simultáneamente. Estos se presentan como activos o pasivos circulantes en la medida en que se espere que se liquiden dentro de los 12 meses posterior a la fecha de presentación o bien en el largo plazo en caso de la liquidación sea posterior a 12 meses

La Compañía documenta al inicio de la cobertura todas las relaciones entre los instrumentos de cobertura y las partidas cubiertas, así como el objetivo de administración de riesgos y la estrategia para llevar a cabo diversas operaciones de cobertura. También documenta, tanto al inicio de la cobertura como de manera continua, la evaluación para determinar si los IFD que se utilizan en las operaciones de cobertura han sido y seguirán siendo altamente efectivos para compensar los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de las partidas cubiertas.

Los movimientos de la reserva de cobertura en el capital contable se muestran en la Nota 6. El valor razonable total de los IFD de cobertura se clasifica como un activo o pasivo no circulante si el vencimiento restante de la partida cubierta es mayor a 12 meses y, como activo o pasivo circulante, si el vencimiento de la partida cubierta es menor a 12 meses.

El valor razonable de los IFD utilizados con fines de cobertura se revela en la Nota 6 "*Contabilidad de coberturas*".

La porción efectiva de los cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como cobertura de flujo de efectivo se reconoce en el capital contable. La utilidad o pérdida asociada a la porción no efectiva se reconoce de inmediato en resultados en "*Gastos por intereses*".

Las cantidades acumuladas en el capital contable se reclasifican a resultados en los periodos en los que la partida cubierta afecta dichos resultados. Cuando un instrumento de cobertura expira o se vende, o cuando una cobertura ya no cumple con los criterios contables de cobertura, cualquier utilidad o pérdida acumulada en ese momento en el capital contable se deja en el capital contable y se reconoce cuando la transacción prevista finalmente se registra en el estado de resultados. Cuando ya no se espera que una transacción prevista ocurra, la utilidad o pérdida acumulada reportada en el capital contable se transfiere de inmediato al estado de resultado integral dentro de "*Otros gastos (productos)*".

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018, la Compañía no posee derivados implícitos que requieran ser apartados del contrato principal y registrados de forma separada en cumplimiento con la NIIF 9.

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018 y por los años terminados el 31 de diciembre 2019 y 2018

e. Inmuebles, mobiliario y equipo

Los inmuebles, mobiliario y equipo, con excepción del equipo marítimo que se describe en el numeral i) de este inciso, se reconocen a su costo histórico menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro, de existir estas. El costo histórico incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición de los activos.

La depreciación se calcula con base en el método de línea recta, el cual se aplica sobre el costo o valor revaluado (en el caso del equipo marítimo) de los activos hasta su valor residual, considerando sus vidas útiles estimadas, o en el caso de mejoras a inmuebles, se utiliza el plazo de arrendamiento en caso de que sea más corto.

Los costos subsecuentes se incluyen en el valor en libros del activo o se reconocen como un activo por separado, según el caso, solo cuando es probable que dichos activos generen beneficios económicos futuros para la Compañía y su costo se pueda medir de forma confiable. El valor en libros de cualquier componente reconocido como un activo separado se cancela cuando se reemplaza. Todas las demás reparaciones y costos de mantenimiento se cargan al estado de resultados durante el periodo financiero en que se incurre en estos.

i) Equipo marítimo:

El equipo marítimo se reconoce a su valor razonable con base en valuaciones periódicas, por parte de valuadores externos, menos la depreciación posterior. Las valuaciones deben realizarse con suficiente regularidad (anualmente), para asegurar que el valor razonable de un activo revaluado no difiera significativamente de su importe en libros. El superávit por revaluación se registra en los Otros Resultados Integrales (ORI), dentro del capital contable. Cuando el activo revaluado es vendido, los importes incluidos en ORI se transfieren a resultados acumulados.

Los aumentos en el valor en libros por revaluación del equipo marítimo se reconocen, neto de impuestos, en ORI y se acumulan en el superávit por revaluación en el capital contable. En la medida en que el aumento revierta una disminución del mismo activo previamente reconocida en resultados, el aumento se reconoce primero en resultados. Las disminuciones que revierten los aumentos previos del mismo activo se reconocen primero en otro resultado integral en la medida del superávit restante atribuible al activo; todas las demás disminuciones se cargan a resultados. Cada año, la diferencia entre la depreciación calculada según el valor en libros revaluado del activo con cargo a la cuenta de resultados, y la depreciación basada en el costo original del activo debe transferirse de "Superávit por revaluación" a utilidades acumuladas.

Las vidas útiles empleadas en el cálculo de depreciación en línea recta de los grupos principales de activos se muestran a continuación:

	<u>Años</u>
Inmuebles	20
Equipo marítimo	16
Mejoras a inmuebles arrendados	5
Equipo de transporte	5
Equipo de cómputo	5
Mobiliario y equipo de oficina	5
Otros	5

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018 y por los años terminados el 31 de diciembre 2019 y 2018

Los gastos de depreciación se reconocen en el estado de resultados en los periodos en los que se incurren.

Los valores residuales y vidas útiles de los activos se revisan y ajustan, de ser necesario, en la fecha de cierre de cada año. Cuando el valor en libros de un activo excede a su valor recuperable estimado, se reconoce una pérdida por deterioro para reducir el valor en libros a su valor recuperable.

Para los activos en arrendamiento, el valor residual, la vida útil y el método de depreciación se revisan cuando la operación de arrendamiento ha concluido y los activos son regresados a la Compañía. En ese momento, el método de depreciación se ajusta dentro de las políticas internas, y se da el mismo tratamiento que a cualquier otro activo de la Compañía, como se describe en el párrafo anterior.

Las partidas de inmuebles, mobiliario y equipo se cancelan cuando el activo se vende o cuando no se espera recibir beneficios económicos futuros derivados del uso continuo del activo.

El importe en libros de inmuebles, mobiliario y equipo se reduce inmediatamente a su valor recuperable si el valor en libros del activo es mayor que su importe recuperable estimado.

Las utilidades y las pérdidas de las disposiciones de activos se determinan comparando el valor razonable de la contraprestación recibida contra el valor en libros. Estas se incluyen en "Otros gastos (productos)" en el estado de resultados.

f. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión representan una nave industrial que se arrienda a un tercero y un terreno que se mantiene con el interés de arrendarlo, generar plusvalía o ambas. Las propiedades de inversión son medidas inicialmente al costo, incluyendo los costos de transacción y, cuando es aplicable, los costos financieros.

Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su costo. Los desembolsos posteriores se capitalizan al valor en libros del activo solo cuando es probable que los beneficios económicos asociados con los gastos fluyan a la Compañía y el costo del elemento pueda determinarse de forma fidedigna. El resto de las reparaciones y los gastos de mantenimiento se cargan a gasto cuando se incurren. Cuando parte de una inversión se sustituye, el valor en libros de la parte reemplazada se da de baja.

Las propiedades de inversión se dan de baja en el momento de su disposición o cuando quedan permanentemente retiradas de su uso y no se espera que sigan generando beneficios económicos futuros.

La vida útil estimada de la nave industrial es de 10 años.

g. Activos no circulantes mantenidos para su venta

Los activos no circulantes que se clasifican como mantenidos para la venta son aquellos que su valor en libros pretende ser recuperado mediante la venta y donde la venta es considerada altamente probable. Son expresados al valor menor entre el valor en libros y su valor razonable menos los costos de venta. Actualmente este rubro está representado por inmuebles y equipo de transporte que han resultado de hacer efectivas las garantías de los financiamientos otorgados.

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018 y por los años terminados el 31 de diciembre 2019 y 2018

Se reconoce una pérdida por deterioro por cualquier reducción inicial o posterior del activo al valor razonable menos los costos de venta. Se reconoce una ganancia para cualquier incremento subsecuente en el valor razonable menos los costos de venta de un activo, pero que no excede cualquier pérdida por deterioro acumulada previamente reconocida. Una ganancia o pérdida no reconocida previamente en la fecha de venta del activo no circulante se reconoce en la fecha de baja.

Los activos no circulantes no se deprecian mientras se clasifican como mantenidos para la venta.

h. Activos intangibles

i. Activos intangibles (Software desarrollado internamente)

Los costos asociados al mantenimiento de programas de software se reconocen como gastos conforme se incurren. Los costos de desarrollo directamente atribuibles al diseño y las pruebas de productos de software únicos e identificables controlados por la Compañía se reconocen como activos intangibles cuando se cumplen los siguientes criterios:

- Es técnicamente posible completar el software para que esté en condiciones de uso.
- La administración pretende completar el software y usarlo o venderlo.
- Existe la posibilidad de usar o vender el software.
- Se puede demostrar la forma en que el software generará beneficios económicos futuros probables.
- Existen adecuados recursos técnicos, financieros y de otro tipo para completar el desarrollo y poner en uso o vender el software.
- Los gastos atribuibles al software durante su desarrollo pueden ser medidos con fiabilidad.

Los costos de desarrollo capitalizados se reconocen como activos intangibles y se amortizan desde el momento en que el activo está listo para su uso utilizando el método de línea recta.

i. Deterioro de activos no financieros

Los activos no financieros se someten a pruebas de deterioro cuando eventos o cambios en circunstancias indiquen que el valor en libros puede no ser recuperado. Se reconoce una pérdida por deterioro por el valor en libros del activo que exceda su valor recuperable. El valor recuperable es el mayor entre el valor razonable de un activo menos sus costos de disposición y su valor en uso. Para efectos de evaluar el deterioro, los activos se agrupan en los niveles más bajos para los que existan flujos de efectivo identificables por separado, que son en gran medida independientes de los flujos de efectivo de otros activos o la Compañía de activos (unidades generadoras de efectivo). Los activos no financieros deteriorados se revisan para determinar la posible reversión del deterioro al final de cada periodo de reporte.

j. Otros activos

Los pagos anticipados y los anticipos a proveedores que se registran bajo otros activos representan gastos efectuados por la Compañía en donde no han sido transferidos los beneficios y riesgos inherentes a los bienes que se está por adquirir o a los servicios que se está por recibir. Los pagos anticipados y anticipos a proveedores se registran a su costo y se presentan en el estado de situación financiera consolidado como otros activos, dependiendo del rubro de la partida de destino. Los pagos anticipados y anticipos a proveedores denominados en moneda extranjera se reconocen al tipo de cambio de la fecha

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018 y por los años terminados el 31 de diciembre 2019 y 2018

de la transacción. Una vez recibidos los bienes y/o servicios relativos a los pagos anticipados y anticipos a proveedores, estos deben reconocerse como un activo o como un gasto en el estado de resultados del periodo, según sea la naturaleza respectiva.

Los otros activos se presentan a corto plazo cuando se recuperan en menos de 12 meses y a largo plazo si se recuperan posterior a 12 meses.

k. Pasivos financieros

Los pasivos financieros incluyen los Préstamos bancarios, Instrumentos de deuda y la Deuda senior, los cuales se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de transacción incurridos. Se miden posteriormente al costo amortizado. Cualquier diferencia entre el rendimiento (neto de costos de operación) y la cantidad redimida se reconoce en resultados a lo largo del periodo del préstamo usando el método de la tasa de interés efectiva. Las comisiones pagadas para la apertura de los financiamientos se reconocen como costos de operación del préstamo en la medida en que sea probable que se retire una parte o todo el monto del préstamo. En ese caso, la comisión se difiere hasta que se haga el retiro. En la medida en que no exista evidencia de la probabilidad de que parte o toda la línea de crédito sea retirada, la comisión se capitaliza como un pago anticipado de deuda y se amortiza a lo largo del periodo de la línea de crédito.

Los instrumentos de deuda a través de una estructura bursátil, representan la transacción por medio de la cual ciertos activos son transferidos a un vehículo creado para ese fin (generalmente un fideicomiso), con la finalidad de que este último emita pasivos bursátiles para ser colocados entre el gran público inversionista.

Los instrumentos de deuda a través de una estructura privada, representan la transacción por medio de la cual ciertos derechos de cobranza se ceden a un Fideicomiso en calidad de capital fideicomitado, para garantizar el pago de los retiros de efectivo de líneas de crédito revolvente contratadas con instituciones bancarias.

l. Bono perpetuo

El Bono perpetuo se registra en el capital contable a su valor nominal deduciendo el importe de los costos atribuibles a su emisión, los rendimientos que en su caso se paguen a sus tenedores se disminuyen de las utilidades acumuladas dentro del capital contable.

El Bono perpetuo no especifica una fecha de redención, ni puede ser redimible a criterio de sus tenedores. Cualquier pago relacionado con este Bono es completamente voluntario para la Compañía y está sujeto a los términos y las condiciones que establece el documento de inversión correspondiente

m. Impuesto sobre la Renta (ISR)

La partida de ISR del estado de resultados representa la suma del ISR a pagar y el ISR diferido.

El ISR que se presenta en el estado de resultados representa el impuesto causado al cierre del periodo que se reporta, así como los efectos del ISR diferido determinado por el método de activos y pasivos, aplicando la tasa establecida por la legislación promulgada o sustancialmente promulgada vigente a la fecha del estado de situación financiera consolidado en el lugar en donde opera la Compañía y genera

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018 y por los años terminados el 31 de diciembre 2019 y 2018

ingresos gravables, al total de las diferencias temporales derivadas de comparar los valores contables y fiscales de los activos y pasivos que se espera apliquen cuando el ISR diferido activo se realice o el ISR diferido pasivo se liquide, considerando en su caso las pérdidas fiscales por amortizar, previo análisis de su recuperación.

El efecto por cambio en las tasas de impuesto vigentes se reconoce en los resultados del periodo en que se determina el cambio de tasa.

La Administración evalúa de forma periódica las posiciones adoptadas en las declaraciones de impuestos respecto de las situaciones en las que las normas fiscales aplicables están sujetas a interpretación. Establece las provisiones necesarias sobre la base de los importes que espera serán pagados a la autoridad tributaria. De acuerdo con dicha evaluación, al 31 de diciembre de 2019, 31 de diciembre de 2018 y 1 de enero de 2018 no existen posiciones fiscales inciertas.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen solo en la medida en que sea probable que exista una utilidad fiscal futura contra la cual se puedan amortizar las diferencias temporales y pérdidas.

Los pasivos y activos por ISR diferido no se reconocen por diferencias temporales entre el importe en libros y las bases fiscales de las inversiones en las que la Compañía puede controlar el momento de la reversión de las diferencias temporales y es probable que las diferencias no se reviertan en el futuro previsible.

El ISR diferido de las diferencias temporales que surge de inversiones en subsidiarias es reconocido, excepto cuando el periodo de reversa de las diferencias temporales es controlado por la Compañía y es probable que las diferencias temporales no se reviertan en un futuro cercano.

Los activos y pasivos por ISR diferido se compensan cuando existe un derecho legal para compensar los activos y pasivos por impuestos corrientes y cuando los saldos de ISR diferido se relacionan con la misma autoridad tributaria.

n. Capital contable

El capital contable, la prima por emisión de acciones, la reserva legal y los resultados de años anteriores se expresan a costo histórico.

Las acciones en tesorería representan las acciones adquiridas para el fondo de recompra de acciones. Cuando se compran acciones emitidas por la Compañía, se reconocen al costo de adquisición, incluyendo los costos directamente atribuibles a dicha adquisición (netos de impuestos), se reconocen como una disminución del Capital contable de la Compañía hasta que las acciones se cancelan o se vuelven a emitir. Cuando tales acciones se vuelven a emitir, se reconocen a su costo promedio.

La prima neta en colocación de acciones representa el excedente entre el pago por las acciones suscritas y el valor nominal de \$3.1250 por acción a la fecha de suscripción.

o. Otros Resultados Integrales (ORI)

El resultado integral está compuesto por la utilidad neta, los efectos de valuación de los IFD, el superávit por revaluación de activos y el ISR diferido asociado a estas partidas, que se refleja en el capital contable y no constituye aportaciones, reducciones y distribuciones de capital.

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018 y por los años terminados el 31 de diciembre 2019 y 2018

p. Ingresos y costos

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

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

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

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

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

Los costos incluyen gastos por intereses sobre préstamos bancarios, instrumentos de deuda y deuda senior, así como cambios en el valor razonable de activos financieros, y pérdidas por deterioro de activos financieros, y se reconocen directamente en resultados.

Los costos incrementales asociados directamente a la adquisición o creación de un pasivo financiero se reconocen en resultados utilizando el método de tasa de interés efectiva.

q. Dividendos

El importe de los dividendos reconocidos como distribuciones a los accionistas en el periodo y el importe por acción relacionado se presenta en el estado de cambios en el capital contable o la Nota 15.

r. Utilidad básica por acción

La utilidad por acción básica se calcula dividiendo:

- La utilidad atribuible a la participación controladora de la Compañía, excluyendo cualquier gasto de administración de acciones distintas a las acciones ordinarias.
- entre el promedio ponderado de acciones comunes en circulación en el periodo contable.

s. Utilidad diluida por acción

La Compañía no tiene ningún instrumento que pueda diluir la utilidad por acción.

Nota 4 - Efectivo y equivalentes de efectivo:

Para fines de los estados consolidados de flujos de efectivo, el efectivo y equivalentes de efectivo incluyen efectivo, bancos y depósitos a corto plazo. El efectivo y equivalentes de efectivo al final de ejercicio que se muestra en el estado de flujos de efectivo puede conciliarse contra las partidas asociadas en el estado consolidado de situación financiera, como se muestra en la página siguiente.

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018 y por los años terminados el 31 de diciembre 2019 y 2018

	Moneda local			Moneda extranjera valorizada a pesos			Total		
	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018	1 de enero de 2018	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018	1 de enero de 2018	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018	1 de enero de 2018
Efectivo	\$ -	\$ -	\$ 23,583	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 23,583
Bancos del país y extranjeros	98,661	91,373	191,702	127,290	200,577	184,484	225,897	291,950	378,186
Depósitos de corto plazo	3,507,669	3,205,495	1,048,798	97,554	784,829	985,770	3,605,433	3,590,324	2,035,558
Tota de efectivo y equivalentes de efectivo	<u>3,606,330</u>	<u>3,296,868</u>	<u>1,264,083</u>	<u>224,844</u>	<u>985,406</u>	<u>1,171,254</u>	<u>3,831,330</u>	<u>4,282,274</u>	<u>2,435,327</u>

Los saldos de bancos en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018 corresponden a Dls.11,911, Dls.50,131 y Dls.59,347, respectivamente, convertidos al tipo de cambio de \$18.8727, \$19.6566 y \$19.7354, por dólar, respectivamente.

La Compañía invierte los excedentes de flujos de efectivo en depósitos a corto plazo con instituciones bancarias. La tasa de interés obtenida diariamente sobre dichos depósitos a corto plazo es de aproximadamente 6.79, 7.45 y 6.91% por los años al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de, 2018, respectivamente.

Nota 5 - Cuentas y documentos por cobrar:

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018 las cuentas y documentos por cobrar se clasifican como sigue:

	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018	1 de enero de 2018
<u>Cuenta y documentos por cobrar de corto plazo</u>			
Arrendamiento	\$16,478,851	\$12,990,041	\$ 9,821,062
Factoraje financiero	3,255,748	2,864,023	2,538,801
Créditos al consumo para autos	36,383	41,830	58,245
Créditos comerciales para autos	1,114,669	823,309	770,623
Otros créditos	<u>7,229,593</u>	<u>2,758,869</u>	<u>2,626,200</u>
Subtotal	28,115,244	19,478,072	15,814,931
Estimación de cuentas y documentos por cobrar	<u>317,765</u>	<u>290,247</u>	<u>239,719</u>
Subtotal a corto plazo	<u>27,797,479</u>	<u>19,187,825</u>	<u>15,575,212</u>
<u>Cuentas y documentos por cobrar de largo plazo</u>			
Arrendamiento	26,503,369	23,168,172	17,221,318
Créditos al consumo para autos	35,785	52,450	70,715
Créditos comerciales para autos	1,708,210	962,980	909,539
Otros créditos	<u>2,248,492</u>	<u>1,486,879</u>	<u>1,384,701</u>
Subtotal	30,495,856	25,670,481	19,586,273
Estimación de cuentas y documentos por cobrar	<u>982,475</u>	<u>662,277</u>	<u>385,033</u>
Subtotal a largo plazo	<u>29,513,381</u>	<u>25,008,204</u>	<u>19,201,240</u>
Total de cuentas y documentos por cobrar, neto	<u>\$57,310,860</u>	<u>\$44,196,029</u>	<u>\$34,776,452</u>

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018 y por los años terminados el 31 de diciembre 2019 y 2018

A continuación se muestra un desglose de los saldos de las cuentas y documentos por cobrar y su estimación por etapas:

Arrendamiento:

Etapas	31 de diciembre de 2019			31 de diciembre de 2018			1 de enero de 2018		
	Saldo	Estimación	%	Saldo	Estimación	%	Saldo	Estimación	%
		de cuentas y documentos por cobrar	de cuentas y documentos por cobrar		de cuentas y documentos por cobrar	de cuentas y documentos por cobrar		de cuentas y documentos por cobrar	
1	\$36,495,271	\$ 151,013	0.41%	\$29,555,975	\$213,270	0.72%	\$23,527,497	\$ 176,951	0.75%
2	4,541,116	321,751	7.09%	5,412,048	245,107	4.53%	2,761,122	203,879	7.38%
3	1,945,833	620,540	31.89%	1,190,192	313,206	26.32%	753,761	175,173	23.24%
	<u>\$42,982,220</u>	<u>\$1,093,304</u>		<u>\$36,158,213</u>	<u>\$771,583</u>		<u>\$27,042,380</u>	<u>\$556,003</u>	

Factoraje financiero

Etapas	31 de diciembre de 2019			31 de diciembre de 2018			1 de enero de 2018		
	Saldo	Estimación	%	Saldo	Estimación	%	Saldo	Estimación	%
		de cuentas y documentos por cobrar	de cuentas y documentos por cobrar		de cuentas y documentos por cobrar	de cuentas y documentos por cobrar		de cuentas y documentos por cobrar	
Sin atraso	\$3,160,247	\$ 65,433	2.07%	\$2,716,262	\$ 24,837	0.91%	\$2,512,451	\$ 25,726	1.02%
Con atraso	95,501	35,181	36.84%	147,761	92,720	62.75%	26,350	2,440	9.26%
	<u>\$3,255,748</u>	<u>\$100,614</u>		<u>\$2,864,023</u>	<u>\$117,557</u>		<u>\$2,538,801</u>	<u>\$28,166</u>	

Créditos comerciales para autos

Etapas	31 de diciembre de 2019			31 de diciembre de 2018			1 de enero de 2018		
	Saldo	Estimación	%	Saldo	Estimación	%	Saldo	Estimación	%
		de cuentas y documentos por cobrar	de cuentas y documentos por cobrar		de cuentas y documentos por cobrar	de cuentas y documentos por cobrar		de cuentas y documentos por cobrar	
1	\$2,727,746	\$ 2,375	0.09%	\$1,735,325	\$ 9,823	0.55%	\$1,670,272	\$ 4,115	0.25%
2	41,346	10,786	26.09%	24,738	3,484	14.08%	6,829	1,253	18.35%
3	53,787	53,781	99.99%	26,228	5,860	22.73%	3,061	702	22.93%
	<u>\$2,822,879</u>	<u>\$66,942</u>		<u>\$1,786,289</u>	<u>\$19,067</u>		<u>\$1,680,162</u>	<u>\$8,070</u>	

Créditos al consumo para autos

Etapas	31 de diciembre de 2019			31 de diciembre de 2018			1 de enero de 2018		
	Saldo	Estimación	%	Saldo	Estimación	%	Saldo	Estimación	%
		de cuentas y documentos por cobrar	de cuentas y documentos por cobrar		de cuentas y documentos por cobrar	de cuentas y documentos por cobrar		de cuentas y documentos por cobrar	
1	\$63,712	\$ 367	0.58%	\$86,044	\$ 435	0.51%	\$120,816	\$ 725	0.60%
2	585	49	8.38%	519	46	8.86%	1,970	168	8.53%
3	7,871	6,126	77.83%	7,717	1,754	22.73%	6,174	1,418	22.97%
	<u>\$72,168</u>	<u>\$6,542</u>		<u>\$94,280</u>	<u>\$2,235</u>		<u>\$128,960</u>	<u>\$2,311</u>	

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018 y por los años terminados el 31 de diciembre 2019 y 2018

Otros créditos

Etapa	31 de diciembre de 2019			31 de diciembre de 2018			1 de enero de 2018		
	Saldo	Estimación de cuentas y documentos por cobrar	% de cuentas y documentos por cobrar	Saldo	Estimación de cuentas y documentos por cobrar	% de cuentas y documentos por cobrar	Saldo	Estimación de cuentas y documentos por cobrar	% de cuentas y documentos por cobrar
1	\$9,478,085	\$32,838	0.35%	\$4,245,748	\$42,082	0.99%	\$4,010,901	\$32,202	0.80%

Estimación de deterioro de cuentas y documentos por cobrar

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018, los movimientos en la estimación reconocida en el estado consolidado de situación financiera para deterioro de las cuentas y documentos por cobrar son los que se muestran a continuación:

Arrendamiento

	Estimación para deterioro			
	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	Total
Al 1 de enero de 2018	\$ 178,951	\$ 203,879	\$ 175,173	\$ 558,003
Remediación de activos financieros que permanecen en la misma etapa	(30,733)	(17,262)	(554)	(48,549)
De la etapa 1 a la etapa 2	(102,887)	102,887	-	-
De la etapa 1 a la etapa 3	(115,626)	-	115,626	-
De la etapa 2 a la etapa 1	3,142	(3,142)	-	-
De la etapa 2 a la etapa 3	-	(168,493)	168,493	-
De la etapa 3 a la etapa 1	3,761	-	(3,761)	-
De la etapa 3 a la etapa 2	-	8,991	(8,991)	-
Activos financieros otorgados durante el periodo	114,889	107,854	23,860	246,603
Remediación de activos financieros que cambiaron de etapa en el periodo	186,314	27,773	(106,822)	107,265
Activos financieros cancelados en el periodo	(22,341)	(17,380)	(49,818)	(89,539)
Al 31 de diciembre de 2018	\$ 213,270	\$ 246,107	\$ 313,206	\$ 772,583
Remediación de activos financieros que permanecen en la misma etapa	(\$ 61,634)	\$ 9,198	\$ 384,266	\$ 311,830
De la etapa 1 a la etapa 2	(127,604)	127,604	-	-
De la etapa 1 a la etapa 3	(43,161)	-	43,161	-
De la etapa 2 a la etapa 1	5,755	(5,755)	-	-
De la etapa 2 a la etapa 3	-	(78,968)	78,969	-
De la etapa 3 a la etapa 1	333	-	(333)	-
De la etapa 3 a la etapa 2	-	52,551	(52,551)	-
Activos financieros otorgados durante el periodo	82,252	63,481	51,971	197,704
Remediación de activos financieros que cambiaron de etapa en el periodo	146,792	5,936	(91,875)	60,753
Activos financieros cancelados en el periodo	(64,990)	(99,402)	(84,174)	(248,566)
Al 31 de diciembre de 2019	\$ 151,013	\$ 321,751	\$ 620,540	\$ 1,093,304

Factoraje

	1 de enero 2018		31 de diciembre 2018		31 de diciembre 2019	
	Saldo	Movimiento	Saldo	Movimiento	Saldo	Movimiento
Sin atraso	\$ 25,726	(\$ 889)	\$ 24,837	\$ 40,596	\$ 65,433	
Con atraso	2,440	90,280	92,720	(57,539)	35,181	
	\$ 28,166	\$ 89,391	\$ 117,557	(\$ 16,943)	\$ 100,614	

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018 y por los años terminados el 31 de diciembre 2019 y 2018

Créditos comerciales para autos

	Estimación para Deterioro			Total
	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	
Al 1 de enero de 2018	\$ 4,115	\$ 1,253	\$ 702	\$ 6,070
Remediación de activos financieros que permanecen en la misma etapa	365	(111)	113	367
De la etapa 1 a la etapa 2	(656)	656	-	-
De la etapa 1 a la etapa 3	(4,791)	-	4,791	-
De la etapa 2 a la etapa 1	12	(12)	-	-
De la etapa 2 a la etapa 3	-	(683)	683	-
De la etapa 3 a la etapa 1	-	-	-	-
De la etapa 3 a la etapa 2	-	-	-	-
Activos financieros otorgados durante el periodo	5,549	2,621	80	8,250
Remediación de activos financieros que cambiaron de etapa en el periodo	5,248	(92)	-	5,156
Activos financieros cancelados en el periodo	(217)	(158)	(409)	(784)
Al 31 de diciembre de 2018	\$ 9,823	\$ 3,484	\$ 5,960	\$ 19,267
Remediación de activos financieros que permanecen en la misma etapa	(\$ 5,712)	\$ 181	\$ 14,868	\$ 9,335
De la etapa 1 a la etapa 2	(9,300)	9,300	-	-
De la etapa 1 a la etapa 3	(30,820)	-	30,820	-
De la etapa 2 a la etapa 1	7	(7)	-	-
De la etapa 2 a la etapa 3	-	(2,113)	2,113	-
De la etapa 3 a la etapa 1	-	-	-	-
De la etapa 3 a la etapa 2	-	-	-	-
Activos financieros otorgados durante el periodo	989	455	1,752	3,196
Remediación de activos financieros que cambiaron de etapa en el periodo	38,119	1,580	(660)	39,039
Activos financieros cancelados en el periodo	(531)	(2,094)	(1,070)	(3,695)
Al 31 de diciembre de 2019	\$ 2,375	\$ 10,786	\$ 53,781	\$ 66,942

Créditos de consumo para autos

	Estimación para Deterioro			Total
	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	
Al 1 de enero de 2018	\$ 725	\$ 168	\$ 1,418	\$ 2,311
Remediación de activos financieros que permanecen en la misma etapa	(256)	-	(30)	(286)
De la etapa 1 a la etapa 2	(46)	46	-	-
De la etapa 1 a la etapa 3	(726)	-	726	-
De la etapa 2 a la etapa 1	1	(1)	-	-
De la etapa 2 a la etapa 3	-	(216)	216	-
De la etapa 3 a la etapa 1	5	-	(6)	(1)
De la etapa 3 a la etapa 2	-	-	-	-
Activos financieros otorgados durante el periodo	138	-	-	138
Remediación de activos financieros que cambiaron de etapa en el periodo	873	58	(96)	835
Activos financieros cancelados en el periodo	(72)	(9)	(474)	(555)
Al 31 de diciembre de 2018	\$ 435	\$ 45	\$ 1,754	\$ 2,235
Remediación de activos financieros que permanecen en la misma etapa	(\$ 216)	(\$ 12)	\$ 3,978	\$ 3,750
De la etapa 1 a la etapa 2	(46)	46	-	-
De la etapa 1 a la etapa 3	(739)	-	739	-
De la etapa 2 a la etapa 1	-	-	-	-
De la etapa 2 a la etapa 3	-	(17)	17	-
De la etapa 3 a la etapa 1	-	-	-	-
De la etapa 3 a la etapa 2	-	-	-	-
Activos financieros otorgados durante el periodo	224	1	70	295
Remediación de activos financieros que cambiaron de etapa en el periodo	786	3	(1)	788
Activos financieros cancelados en el periodo	(57)	(18)	(431)	(506)
Al 31 de diciembre de 2019	\$ 367	\$ 49	\$ 6,126	\$ 6,542

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018 y por los años terminados el 31 de diciembre 2019 y 2018

Crédito simple

	<u>1 de enero 2018</u>	<u>Movimiento</u>	<u>31 de diciembre 2018</u>	<u>Movimiento</u>	<u>31 de diciembre 2019</u>
Etapa 1	<u>\$32,202</u>	<u>(\$ 9,880)</u>	<u>\$42,082</u>	<u>\$ 9,244</u>	<u>\$32,838</u>

Los movimientos relacionados con la estimación de cuentas y documentos por cobrar se analizan como sigue:

Saldo al 1 de enero 2018:	\$ 624,752
(+) Incrementos en la reserva	<u>327,772</u>
Saldo al 31 de diciembre 2018:	952,524
(+) Incrementos en la reserva	427,679
(-) Aplicaciones	<u>(79,963)</u>
Saldo al 31 de diciembre 2019:	<u>\$ 1,300,240</u>

Cuentas y documentos por cobrar de arrendamiento

La integración de las cuentas y documentos por cobrar de arrendamiento al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018, es la siguiente:

	<u>Pagos mínimos</u>	<u>Valor residual</u>	<u>Ingreso financiero por acumular</u>	<u>Cuentas por cobrar de arrendamiento</u>
31 de diciembre de 2019	\$46,406,953	\$ 11,352,830	(\$ 14,777,563)	\$42,982,220
31 de diciembre de 2018	\$36,251,315	\$ 11,239,154	(\$ 11,332,256)	\$ 36,158,213
1 de enero de 2018	\$26,860,443	\$ 9,103,714	(\$ 8,921,776)	\$ 27,042,380

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018, las cuentas y documentos por cobrar de los arrendamientos otorgados respaldan los créditos recibidos de instituciones bancarias y los pasivos bursátiles.

La Compañía ha celebrado contratos de arrendamiento con un plazo promedio de cuatro años.

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018 y por los años terminados el 31 de diciembre 2019 y 2018

Contratos de arrendamiento

Los cargos mínimos para los siguientes cinco años que establecen los contratos de arrendamiento son los siguientes:

	<u>Valor de los pagos mínimos futuros</u>		
	<u>31 de diciembre de 2019</u>	<u>31 de diciembre de 2018</u>	<u>1 de enero de 2018</u>
2018	\$ -	\$ -	\$ 14,390,655
2019	-	18,317,264	9,016,719
2020	24,567,880	12,475,761	7,645,486
2021	14,735,111	9,365,364	4,041,766
2022 en adelante	11,634,624	4,105,194	869,530
2023 en adelante	5,429,867	3,226,887	-
2024 en adelante	<u>1,392,301</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$57,759,783</u>	<u>\$47,490,470</u>	<u>\$ 35,964,156</u>

Valor razonable de las cuentas y documentos por cobrar

Para la medición del valor razonable de las cuentas y documentos por cobrar, se utilizan tasas de mercado en productos similares con otras arrendadoras para el caso específico del producto de arrendamiento. En el caso de los demás productos se utilizan además de arrendadoras, la de algunos bancos. La medición del valor razonable de este concepto es de Nivel 2, ya que utiliza comparativos del mercado.

El equipo de valuación de la Compañía revisa periódicamente los datos de entrada no observables significativos y los ajustes por valuación. Para la determinación del valor razonable, se utiliza la información proporcionada por terceros, como lo son proveedores de precios e indicadores de mercado para respaldar la conclusión de que dichas valuaciones cumplen con los requisitos de las NIIF, incluyendo el nivel de jerarquía del valor razonable en el que se deberían clasificar los instrumentos financieros.

La metodología para la generación del valor razonable de las cuentas y documentos por cobrar es el descuento de flujos de efectivo futuros considerando las tasas antes mencionadas sobre productos similares.

Los valores de entrada utilizados para la determinación del valor razonable incluyen:

- Tasas de interés aplicables
- Sobretasas
- Periodos de pago de interés

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018 y por los años terminados el 31 de diciembre 2019 y 2018

A continuación se muestra la medición de las cuentas y documentos por cobrar a valor razonable comparada con la valuación a costo amortizado:

<u>31 de diciembre de 2019</u>	<u>Costo amortizado</u>	<u>Valor razonable</u>	<u>Por encima (Por debajo)</u>
Arrendamiento	\$ 42,982,220	\$ 41,794,350	(\$ 1,187,870)
Factoraje financiero	3,255,748	3,330,153	74,405
Créditos al consumo para autos	72,168	71,857	(311)
Créditos comerciales para autos	2,822,879	2,851,010	28,131
Otros créditos	<u>9,478,085</u>	<u>9,507,715</u>	<u>29,630</u>
Total	<u>\$ 58,611,100</u>	<u>\$ 57,555,085</u>	<u>(\$ 1,056,015)</u>
<u>31 de diciembre 2018</u>	<u>Costo amortizado</u>	<u>Valor razonable</u>	<u>Por encima (Por debajo)</u>
Arrendamiento	\$ 36,158,213	\$ 36,959,678	\$ 801,465
Factoraje financiero	2,864,023	2,981,580	117,557
Créditos al consumo para autos	94,280	93,884	(396)
Créditos comerciales para autos	1,786,289	1,823,275	36,986
Otros créditos	<u>4,245,748</u>	<u>4,287,830</u>	<u>42,082</u>
Total	<u>\$ 45,148,553</u>	<u>\$ 46,146,247</u>	<u>\$ 997,694</u>
<u>1 de enero de 2018</u>	<u>Costo amortizado</u>	<u>Valor razonable</u>	<u>Por encima (Por debajo)</u>
Arrendamiento	\$ 27,042,380	\$ 27,472,004	\$ 429,624
Factoraje financiero	2,538,801	2,566,967	28,166
Créditos al consumo para autos	128,960	128,899	(61)
Créditos comerciales para autos	1,680,162	1,684,149	3,987
Otros créditos	<u>4,010,901</u>	<u>4,043,102</u>	<u>32,201</u>
Total	<u>\$ 35,401,204</u>	<u>\$ 35,895,121</u>	<u>\$ 493,917</u>

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018 y por los años terminados el 31 de diciembre 2019 y 2018

Nota 6 - Administración de riesgos

Esta nota explica la exposición de la Compañía a los riesgos financieros y cómo estos riesgos podrían afectar su desempeño financiero futuro.

Riesgo	Riesgo proveniente de	Medición	Administración
Riesgo de mercado - tipo de cambio	<ul style="list-style-type: none">• Futuras transacciones comerciales.• Activos y pasivos financieros reconocidos en moneda extranjera (Dls.) dólares americanos.	<ul style="list-style-type: none">• Análisis de sensibilidad.• Monitoreo de liquidez.	<ul style="list-style-type: none">• Swaps de divisas (CCS) y contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD).
Riesgo de mercado - tasa de interés	<ul style="list-style-type: none">• Deuda a largo plazo con tasas variables.	<ul style="list-style-type: none">• Análisis de sensibilidad.• Monitoreo de liquidez.	<ul style="list-style-type: none">• Swaps de tasa de interés (IRS).• Opciones de tasas de interés (CAP).
Riesgo de crédito (ver Nota 5)	<ul style="list-style-type: none">• Cuentas y documentos por cobrar, neto.	<ul style="list-style-type: none">• Análisis de vencimientos.• Determinación de estimaciones crediticias.	<ul style="list-style-type: none">• Diversificación de límites de crédito y cuentas y documentos por cobrar.
Riesgo de liquidez	<ul style="list-style-type: none">• Préstamos y otros pasivos.	<ul style="list-style-type: none">• Pronósticos de flujos de efectivo actualizables.	<ul style="list-style-type: none">• Disponibilidad de líneas de crédito comprometidas y líneas de préstamo.

La Dirección Integral de Riesgos es responsable de establecer y supervisar la estructura de gestión de riesgo de la Compañía y en consecuencia desprende responsabilidades a las diversas áreas de UNIFIN como tesorería, administración de cartera, contraloría y control interno a través de las políticas aprobadas por el Consejo de Administración. Dicha Dirección ha creado el Comité de gestión de riesgos, el cual es responsable por el desarrollo y el monitoreo de las políticas de gestión de riesgos de la Compañía. Este comité informa regularmente al Consejo de Administración acerca de sus actividades.

La Compañía identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha cooperación con sus unidades de gestión. Las políticas de gestión de riesgo de la Compañía son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la Compañía, fijar límites y controles de riesgo adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de estos límites. Se revisan regularmente las políticas y los sistemas de gestión de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades de la Compañía. La Compañía, a través de sus normas y procedimientos de gestión, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el que todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

El Comité de Auditoría de la Compañía supervisa la manera en que la Administración monitorea el cumplimiento de las políticas y los procedimientos de gestión de riesgos y revisar si el marco de gestión de riesgo es apropiado respecto de los riesgos enfrentados por UNIFIN. Este comité es asistido por auditoría interna en su rol de supervisión. Auditoría interna realiza revisiones regulares de los controles y procedimientos de gestión de riesgo, cuyos resultados son reportados al Comité de Auditoría

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018 y por los años terminados el 31 de diciembre 2019 y 2018

El Consejo de Administración ha emitido políticas generales relativas a la administración de riesgos financieros, así como políticas sobre riesgos específicos, como: el riesgo cambiario, el riesgo de tasa de interés, el riesgo de crédito, el uso de instrumentos financieros derivados y la inversión de excedentes de liquidez.

La Compañía aplica su política de coberturas para mitigar los riesgos asociados a tipo de cambio y tasa de interés generados por los instrumentos de deuda y deuda senior emitidos, así como los préstamos bancarios adquiridos.

a) IFD

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018 los IFD son los siguientes:

	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018	1 de enero de 2018
Activo circulante			
Swaps de divisas (CCS) - cobertura de flujos de efectivo	\$ -	\$ -	\$ 6,039
Opciones de tasas de interés (CAP) - cobertura de flujos de efectivo	1,157	52,205	33,608
Swaps de tasas de interés (IRS) - cobertura económica	<u>65,019</u>	<u>37,978</u>	<u>43,076</u>
Total en activo circulante	<u>66,176</u>	<u>90,183</u>	<u>82,723</u>
Activo no circulante			
Swaps de divisas (CCS) - cobertura de flujos de efectivo	1,825,098	3,017,655	4,150,215
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD) - cobertura de flujo de efectivo	2,879,107	1,523,165	-
Opciones de tasas de interés (CAP) - cobertura de los flujos de efectivo	1,052	25,684	35,898
Swaps de divisas (CCS) - cobertura económica	-	138,319	-
Swaps de tasas de interés (IRS) - cobertura económica	<u>204,409</u>	<u>58,552</u>	<u>114,374</u>
Total en activo no circulante	<u>4,909,667</u>	<u>4,761,375</u>	<u>4,300,487</u>
Total en activo	<u>\$ 4,975,842</u>	<u>\$ 4,851,558</u>	<u>\$ 4,383,210</u>
Pasivo a corto plazo			
Swaps de divisas (CCS) - cobertura de flujos de efectivo	\$ 1,207,479	\$ 4,003	\$ -
Contrato de opciones en moneda extranjera (CSPRD) - coberturas de flujos de efectivo	5,304	-	-
Swaps de divisas (CCS) - cobertura económica	73,708	520	-
Swaps de tasas de interés (IRS) - cobertura económica	<u>43,830</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total en pasivo a corto plazo	<u>1,330,321</u>	<u>4,523</u>	<u>-</u>
Pasivos a largo plazo			
Swaps de divisas (CCS) - cobertura de flujos de efectivo	1,403,439	-	-
Swaps de divisas (CCS) - cobertura económica	63,787	-	-
Swaps de tasas de interés (IRS) - cobertura económica	<u>178,762</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total en pasivo a largo plazo	<u>1,645,988</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total en pasivo	<u>\$ 2,976,309</u>	<u>\$ 4,523</u>	<u>\$ -</u>
Posición neta	<u>\$ 1,999,533</u>	<u>\$ 4,847,035</u>	<u>\$ 4,383,210</u>

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018 y por los años terminados el 31 de diciembre 2019 y 2018

Valor razonable de IFD

A continuación se presentan los valores razonables de los instrumentos financieros derivados, por nivel de jerarquía así como algunas características para la generación de la medición:

	31/12/2019 <u>Nivel 2</u>	31/12/2018 <u>Nivel 2</u>	1/01/2018 <u>Nivel 2</u>
Activos financieros:			
Instrumentos financieros derivados	4,975,842	4,851,558	4,383,210
Pasivos financieros:			
Instrumentos financieros derivados	2,976,309	4,253	-

Aspectos utilizados para la determinación del valor razonable:

- Para la medición del valor razonable se utiliza la siguiente metodología:
 - Swaps
 1. El valor razonable se determina con la metodología estándar de mercado a través del descuento de flujos, considerando las tasas aplicables a cada periodo de intercambio.
 2. Si la tasa de interés es fija, se utiliza directamente.
 3. Si la tasa de interés es variable, se obtiene la tasa forward correspondiente a cada periodo
 - Opciones
 1. El valor razonable se determina con base en metodología estándar a través del modelo de Black Scholes.
- Los datos de entrada utilizados para la determinación del valor razonable incluyen:
 - Curvas nominales libres de riesgo
 - Curva de Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio
 - Curva Basis Swaps
 - Curvas LIBOR
 - Volatilidades observadas

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018 y por los años terminados el 31 de diciembre 2019 y 2018

Operaciones contratadas

Las operaciones contratadas durante el ejercicio 2019 y que se mantienen vigentes al cierre de ese mismo año, son las siguientes:

Tipo de derivado	Nocional en millones de dólares ("mdd")	Inicio	Vencimiento	Subyacente
Swaps de divisas (CCS)	75mdd	jul 2019	ene 2028	Tipo de cambio
Swaps de divisas (CCS)	75mdd	jul 2019	ene 2028	Tipo de cambio
Swaps de divisas (CCS)	50mdd	jul 2019	ene 2028	Tipo de cambio
Swaps de divisas (CCS)	150mdd	jul 2019	ene 2028	Tipo de cambio
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	75mdd	jul 2019	ene 2028	Tipo de cambio
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	75mdd	jul 2019	ene 2028	Tipo de cambio
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	150mdd	jul 2019	ene 2028	Tipo de cambio
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	150mdd	jul 2019	ene 2028	Tipo de cambio
Swaps de divisas (CCS)	60.63mdd	jul 2019	jun 2022	Tipo de cambio
Swaps de divisas (CCS)	100mdd	jul 2019	jun 2022	Tipo de cambio
Swaps de divisas (CCS)	60mdd	jul 2019	jun 2022	Tipo de cambio
Swaps de divisas (CCS)	70mdd	ago 2019	ago 2022	Tipo de cambio
Swaps de divisas (CCS)	50mdd	ago 2019	ago 2022	Tipo de cambio
Swaps de tasa de interés (IRS)	2500mdd	mar 2019	mar 2025	Tasa de interés

Las operaciones contratadas durante el ejercicio 2018 y que se mantienen vigentes al cierre de ese mismo año, son las siguientes:

Tipo de derivado	Nocional en millones de dólares ("mdd")	Inicio	Vencimiento	Subyacente
Swaps de divisas (CCS)	50mdd	ene 2018	ene 2025	Tipo de cambio
Swaps de divisas (CCS)	100mdd	ene 2018	ene 2025	Tipo de cambio
Swaps de divisas (CCS)	100mdd	ene 2018	ene 2025	Tipo de cambio
Swaps de divisas (CCS)	50mdd	feb 2018	feb 2026	Tipo de cambio
Swaps de divisas (CCS)	75mdd	feb 2018	feb 2026	Tipo de cambio
Swaps de divisas (CCS)	100mdd	feb 2018	feb 2026	Tipo de cambio
Swaps de divisas (CCS)	75mdd	feb 2018	feb 2026	Tipo de cambio
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	50mdd	feb 2018	feb 2026	Tipo de cambio
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	75mdd	feb 2018	feb 2026	Tipo de cambio
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	100mdd	feb 2018	feb 2026	Tipo de cambio
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	75mdd	feb 2018	feb 2026	Tipo de cambio
Swaps de divisas (CCS)	68mdd	mar 2018	ago 2021	Tipo de cambio
Contratos de opciones en moneda extranjera (CSPRD)	68mdd	mar 2018	ago 2021	Tipo de cambio

Los pasivos cubiertos por los IFD devengan interés trimestral y semestralmente. Los efectos cambiarios derivados de los pagos efectuados en la fecha de pago se reconocen en el estado de resultados en la utilidad o pérdida cambiaria.

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018 y por los años terminados el 31 de diciembre 2019 y 2018

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018, la Compañía no ha otorgado efectivo ni activos financieros como garantía real por los pasivos resultantes de los derivados.

Contabilidad de coberturas

Los IFD se utilizan solo para fines de cobertura económica y no como inversiones especulativas. Sin embargo, cuando los IFD no cumplen los criterios de la contabilidad de coberturas, se clasifican como de negociación para fines contables y se contabilizan a su valor razonable con cambios en resultados, dando lugar a una cobertura económica.

Descripción de las relaciones de cobertura

La Compañía está expuesta al riesgo cambiario, principalmente en lo concerniente al dólar estadounidense en su emisión de Deuda Senior y a los préstamos bancarios en divisas.

El objetivo de cubrir el riesgo cambiario es minimizar la volatilidad del tipo de cambio en los flujos de efectivo de pagos de intereses en dólares.

La política de administración de riesgos es cubrir 100% de los flujos de efectivo esperados de pasivos financieros utilizando una combinación de CCS, CSPRD, IRS y CAP para cubrir su exposición al riesgo de tasa y cambiario.

Durante los periodos que concluyeron el 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018, los movimientos de los efectos de valuación reconocidos en el capital contable por la valuación de los IFD, segmentados por tipo de instrumento, se detallan a continuación:

	Swaps de divisas (CCS)	Opciones cambiarías (CSPRD)	Opciones de tasas de interés (CAP)	Total
Saldo inicial al 1 de enero de 2018	\$4,156,254	\$ -	\$ 69,506	\$4,225,760
Cambio en el valor razonable del Instrumento de cobertura reconocido en ORI	(1,167,185)	(283,886)	(2,664)	(1,453,735)
Valorización de IFD reconocido en estados de resultados	24,583	1,807,051	11,047	1,842,681
Saldo final al 31 de diciembre de 2018	\$3,013,652	\$1,523,165	\$77,889	\$4,614,706
Cambio en el valor razonable del Instrumento de cobertura reconocido en ORI del ejercicio	(\$ 852,143)	\$ -	(\$ 89,690)	(\$ 941,833)
Valorización de IFD reconocido en estados de resultados	(2,947,329)	1,350,639	14,009	(1,582,681)
Saldo final al 31 de diciembre de 2019	(\$ 785,820)	\$2,873,804	\$ 2,208	\$2,090,192

Efectividad de la cobertura

La eficacia de la cobertura se determina al inicio de la relación de cobertura y a través de evaluaciones de efectividad prospectivas periódicas para garantizar que exista una relación económica entre la partida cubierta y el instrumento de cobertura.

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018 y por los años terminados el 31 de diciembre 2019 y 2018

La relación de cobertura se debe evaluar desde el inicio y durante todas las etapas posteriores, como el periodo de evaluación mínima, a través de la suma de sus flujos descontados, tomando en cuenta las condiciones de mercado actuales y futuras que afectan la valuación. El objetivo es mitigar el riesgo cambiario y la exposición a los intereses donde la Compañía está expuesta al financiamiento de activos, con el fin de proporcionar viabilidad y certidumbre para el arrendamiento, el factoraje financiero y las demás cuentas y documentos por cobrar relacionados con el crédito llevados a cabo por la Compañía, garantizando el control efectivo de la cuenta por cobrar de cobertura financiera.

La Compañía realiza inicialmente una evaluación de la efectividad de los IFD contratados, utilizando el enfoque cualitativo, que es el método de evaluación de efectividad más simple y que no requiere cálculos para evaluar la efectividad de cobertura de manera prospectiva, esperando que la relación de cobertura fuera altamente efectiva si los términos del derivado son idénticos a los términos de la posición primaria, al menos los siguientes términos:

1. Nacional.
2. Fecha de vencimiento.
3. Fecha(s) de pago
4. Fechas de "reseteo" de tasa de interés
5. Subyacente(s) como precio, Índices, tasas de interés, tipo de cambio, etc.

La razón de cobertura es aquella que resulta de enfrentar los flujos del IFD y los flujos de la partida cubierta. Dicha designación no debe reflejar un desbalance significativo entre las proporciones del instrumento cubierto y el instrumento de cobertura. A este respecto, la Compañía ha adoptado un rango de tolerancia, considerando algunos aspectos, como son:

- i) El mercado financiero mexicano suele presentar alta volatilidad en sus variables fundamentales, incluyendo las que inciden directamente en la valuación de los IFD que tiene la Compañía como lo son tipos de cambio y tasas de interés de mercado local e internacional.
- ii) Debido a que la actividad principal de la Compañía no tiene relación con la compra/venta de IFD, como ocurre en fondos de inversión, hedge funds o mesas de dinero, no puede acceder a los beneficios preferenciales sobre condiciones que permitieran recalibrar las posiciones, por lo que dado las volatilidades de los indicadores mencionados anteriormente, se considera prudente establecer un rango con base en los históricos documentados por la Compañía.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018, los resultados confirman que la efectividad de la cobertura es muy alta.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se reconocieron \$129,278 y \$197,539, respectivamente, en "Gastos por intereses" en el estado de resultados, en relación con las operaciones de los IFD de tasas de interés que no reunieron los requisitos como coberturas.

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018 y por los años terminados el 31 de diciembre 2019 y 2018

Riesgo de mercado

i. Tipo de cambio

La exposición de la Compañía al riesgo cambiario al final del periodo es la siguiente:

Exposición al riesgo / Instrumento de cobertura	<u>31 de diciembre de 2019</u>	<u>31 de diciembre de 2018</u>	<u>1 de enero de 2018</u>
Riesgo de mercado - Tipo de cambio			
Intercambio de tasas de interés y Principal en otra moneda (CCS)	(\$ 923,315)	\$3,149,451	\$ 4,156,254
Opciones cambiarias (CSPRD)	<u>2,873,803</u>	<u>1,523,165</u>	<u>-</u>
Total	<u>\$ 1,950,488</u>	<u>\$4,672,616</u>	<u>\$ 4,156,254</u>
Exposición al riesgo / Concepto cubierto	<u>31 de diciembre de 2019</u>	<u>31 de diciembre de 2018</u>	<u>1 de enero de 2018</u>
Riesgo de mercado - Tipo de cambio			
Préstamos bancarios en divisas	\$ 6,609,999	\$ 4,964,849	\$ 3,899,759
Deuda internacional en divisas	<u>33,631,961</u>	<u>21,938,653</u>	<u>15,943,593</u>
Total	<u>\$40,241,960</u>	<u>\$26,903,502</u>	<u>\$19,843,352</u>

La sensibilidad de los resultados a las fluctuaciones en los tipos de cambio se deriva principalmente de los IFD denominados en dólares estadounidenses denominados como coberturas de flujos de efectivo:

31 de diciembre de 2019	<u>Aumento</u>	<u>Aumento</u>	<u>Disminución</u>	<u>Disminución</u>
Riesgo de mercado - Tipo de cambio	+8%	+4%	-4%	-8%
Intercambio de tasas de interés y Principal en otra moneda (CCS)	\$ 2,627,021	\$ 1,313,511	(\$ 1,313,511)	(\$ 2,627,021)
Opciones cambiarias (diferencial de la opción de compra)	<u>573,290</u>	<u>292,088</u>	<u>(298,532)</u>	<u>(598,559)</u>
Total	<u>\$ 3,200,311</u>	<u>\$ 1,605,599</u>	<u>(\$ 1,612,043)</u>	<u>(\$ 3,225,580)</u>
31 de diciembre de 2018	<u>Aumento</u>	<u>Aumento</u>	<u>Disminución</u>	<u>Disminución</u>
Riesgo de mercado - Tipo de cambio	+8%	+4%	-4%	-8%
Intercambio de tasas de interés y Principal en otra moneda (CCS)	\$ 2,018,413	\$ 1,009,206	(\$ 1,009,206)	(\$ 2,018,413)
Opciones cambiarias (diferencial de la opción de compra)	<u>220,377</u>	<u>114,153</u>	<u>(121,531)</u>	<u>(249,566)</u>
Total	<u>\$ 2,238,790</u>	<u>\$ 1,123,359</u>	<u>(\$ 1,130,737)</u>	<u>(\$ 2,267,979)</u>
1 de enero de 2018	<u>Aumento</u>	<u>Aumento</u>	<u>Disminución</u>	<u>Disminución</u>
Riesgo de mercado - Tipo de cambio	+8%	+4%	-4%	-8%
Intercambio de tasas de interés y Principal en otra moneda (CCS)	\$ 1,942,327	\$ 971,163	(\$ 971,163)	(\$ 1,942,327)
Total	<u>\$ 1,942,327</u>	<u>\$ 971,163</u>	<u>(\$ 971,163)</u>	<u>(\$ 1,942,327)</u>

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018 y por los años terminados el 31 de diciembre 2019 y 2018

ii. Tasa de interés

El principal riesgo relacionado con tasas de interés de la Compañía se deriva de la deuda con tasas variables. Durante los periodos que concluyeron el 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018, los préstamos de tasa de interés variable se denominaron principalmente en pesos mexicanos y dólares estadounidenses.

La exposición de la deuda a cambios en las tasas de interés y sus vencimientos contractuales al cierre de cada periodo de reporte se muestra a continuación:

	31 de diciembre de 2019	% del total de préstamos	31 de diciembre de 2018	% del total de préstamos	1 de enero de 2018	% del total de préstamos
Préstamos bancarios a tasas variables						
< 1 año	\$ 8,406,180	32.42%	\$ 2,322,543	13.21%	\$ 431,036	1.53%
1-3 años	6,260,884	24.15%	2,910,666	16.55%	4,130,359	14.66%
3-5 años	-	- %	807,995	4.59%	8,742,139	31.03%
5 - 10 años	-	- %	-	0.00%	191,379	0.68%
	<u>\$14,667,044</u>	<u>56.57%</u>	<u>\$ 6,041,204</u>	<u>34.35%</u>	<u>\$13,494,913</u>	<u>47.90%</u>
Instrumentos de deuda a tasa variable						
< 1 año	\$ 3,030,418	11.69%	\$ 1,910,058	10.86%	\$ 2,208,488	7.84%
1-3 años	5,237,918	20.20%	8,032,586	45.68%	8,074,931	28.68%
3-5 años	2,994,453	11.55%	1,602,054	9.11%	4,393,971	15.60%
5 - 10 años	-	- %	-	0.00%	-	0.00%
Total	<u>\$25,929,833</u>	<u>100.00%</u>	<u>\$17,585,902</u>	<u>100.00%</u>	<u>\$28,172,303</u>	<u>100.00%</u>

La sensibilidad de los resultados a las fluctuaciones en las tasas de interés se deriva principalmente de los instrumentos financieros con tasas de interés variable denominados como coberturas de flujos de efectivo:

31 de diciembre de 2019	Aumento 50pb	Aumento 25pb	Disminución -25pb	Disminución -50pb
Riesgo de mercado - Tasa de interés				
Intercambio de Tasas de Interés (IRS)	\$ 27,291	\$ 14,125	(\$ 12,543)	(\$ 26,050)
Opciones de tasas de interés (CAP)	6,790	4,172	(402)	(656)
Opciones cambiarias (CSPRD)	(118,686)	(61,705)	58,289	121,496
Swap de tasa de interés (CCS)	(45,152)	(21,412)	30,290	58,390
Total	<u>(\$ 129,757)</u>	<u>(\$ 64,820)</u>	<u>\$ 75,634</u>	<u>\$ 153,180</u>
31 de diciembre de 2018				
	Aumento 50pb	Aumento 25pb	Disminución -25pb	Disminución -50pb
Riesgo de mercado - Tasa de interés				
Intercambio de Tasas de Interés (IRS)	\$ 39,821	\$ 20,010	(\$ 20,211)	(\$ 40,628)
Opciones de tasas de interés (CAP)	23,976	11,905	(11,650)	(22,920)
Opciones cambiarias (CSPRD)	(53,599)	(27,438)	27,016	55,359
Swap de tasa de Interés (CCS)	(122,752)	(62,034)	66,994	133,496
Total	<u>(\$ 112,554)</u>	<u>(\$ 57,557)</u>	<u>\$ 61,149</u>	<u>\$ 125,307</u>

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018 y por los años terminados el 31 de diciembre 2019 y 2018

1 de enero de 2018	Aumento <u>50pb</u>	Aumento <u>25pb</u>	Disminución <u>-25pb</u>	Disminución <u>-50pb</u>
Riesgo de mercado - Tasa de interés				
Intercambio de Tasas de Interés (IRS)	\$ 36,195	\$ 18,223	(\$ 18,480)	(\$ 37,221)
Opciones de tasas de interés (CAP)	43,215	21,155	(19,870)	(38,064)
Swaps de tasa de interés (CCS)	<u>(202,914)</u>	<u>(106,189)</u>	<u>98,896</u>	<u>207,653</u>
Total	<u>(\$ 123,504)</u>	<u>(\$ 66,811)</u>	<u>\$ 60,546</u>	<u>\$ 132,368</u>

La utilidad o pérdida es sensible a los ingresos financieros mayores o menores del efectivo y equivalentes de efectivo como resultado de cambios en las tasas de interés.

Riesgo de crédito

El riesgo crediticio es administrado a nivel de toda la Compañía. Las Cuentas y documentos por cobrar están sujetos al modelo de pérdida de crédito esperada que se describe en la sección de "Estimación de deterioro de cuentas y documentos por cobrar" en las Notas 3 (b, iv) y 5. En lo concerniente a los bancos e instituciones con las que se pactan operaciones de instrumentos financieros derivados (también conocidas como Contrapartes), las únicas aceptadas son aquellas cuyas calificaciones de riesgo son por lo menos "A".

Dichas calificaciones son monitoreadas frecuentemente y reveladas cada que se pacta un nuevo instrumento financiero derivado en los llamados *hedge files* de cada operación. En caso de que una Contraparte sea degradada por debajo del nivel aceptado por la Compañía, no se podrán pactar nuevas operaciones de derivados con ella.

A continuación se presenta las calificaciones disponibles para cada contraparte con las que se tienen relación:

Contraparte	Calificación	Agencia	Escala
Citibanamex	A-	Moody's	Local
Barclays	AAA	S&P	Local
Bank of America (Bofa)	AAA	S&P	Local
Credit Suisse	AAA	HR Ratings	Local
Goldman Sachs	AAA	S&P	Local
Morgan Stanley	AAA	Fitch	Local
Santander	A-	Moody's	Local
Scotiabank	AAA	Fitch	Local

Riesgo de liquidez

La administración del riesgo de liquidez conlleva el mantener efectivo suficiente e instrumentos negociables, así como la disponibilidad de financiamiento a través de una cantidad adecuada de líneas de crédito para cumplir las obligaciones en la fecha de vencimiento y liquidar las posiciones del mercado

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018 y por los años terminados el 31 de diciembre 2019 y 2018

A continuación se analizan los pasivos financieros en grupos de vencimiento, de acuerdo con sus vencimientos contractuales:

Al 31 de diciembre 2019					
Concepto	1 año	> 1 y hasta 3 años	> 3 y hasta 5 años	> 5 años	Flujos de efectivo contractuales
Préstamos bancarios	\$ 8,250,311	\$ 6,259,213	\$ -	\$ -	\$ 14,509,524
Instrumentos de deuda	4,454,782	7,370,930	2,500,000	520,833	14,846,545
Deuda senior	1,074,796	3,774,540	7,549,080	22,647,240	35,045,656
Proveedores	330,094	-	-	-	330,094
Pasivo por arrendamiento	55,691	155,547	8,315	-	219,553
Instrumentos financieros derivados	<u>5,499,663</u>	<u>13,120,366</u>	<u>14,192,292</u>	<u>26,389,479</u>	<u>59,201,800</u>
Total	\$19,665,337	\$30,680,596	\$24,249,687	\$49,557,552	\$124,153,172

Al 31 de diciembre 2018					
Concepto	1 año	> 1 y hasta 3 años	> 3 y hasta 5 años	> 5 años	Flujos de efectivo contractuales
Préstamos bancarios	\$ 8,391,781	\$ 4,081,189	\$ -	\$ -	\$ 12,472,970
Instrumentos de deuda	2,196,509	9,407,197	3,937,500	-	15,541,206
Deuda senior	611,436	-	7,862,640	14,742,450	23,216,526
Proveedores	65,349	-	-	-	65,349
Pasivo por arrendamiento	61,370	169,058	59,129	-	289,557
Instrumentos financieros derivados	<u>3,489,579</u>	<u>7,510,941</u>	<u>12,434,929</u>	<u>16,066,251</u>	<u>39,501,700</u>
Total	\$14,816,024	\$21,168,385	\$24,294,198	\$30,808,701	\$91,087,308

1 de enero 2018					
Concepto	1 año	> 1 y hasta 3 años	> 3 y hasta 5 años	> 5 años	Flujos de efectivo contractuales
Préstamos bancarios	\$ 4,258,070	\$ 3,880,702	\$ -	\$ -	\$ 8,138,772
Instrumentos de deuda	560,964	8,831,439	6,168,581	2,250,000	17,810,964
Deuda senior	442,868	-	-	16,775,090	17,217,958
Proveedores	701,378	-	-	-	701,378
Pasivo por arrendamiento	15,856	-	-	-	15,856
Instrumentos financieros derivados	<u>2,395,859</u>	<u>4,449,331</u>	<u>3,442,323</u>	<u>17,315,390</u>	<u>27,602,903</u>
Total	\$8,374,995	\$17,161,472	\$9,610,884	\$36,340,480	\$71,487,831

Administración del Capital

Los objetivos de la Compañía en relación con la administración del riesgo del capital son:

- Salvaguardar su capacidad para continuar como negocio en marcha.
- proporcionar rendimientos a los accionistas y beneficios a otras partes interesadas, y
- mantener una estructura de capital óptima para reducir su costo.

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018 y por los años terminados el 31 de diciembre 2019 y 2018

Para efectos de mantener o ajustar la estructura de capital, la Compañía puede variar el importe de dividendos a pagar a los accionistas, realizar una reducción de capital, emitir nuevas acciones o vender activos y reducir su deuda.

La Compañía monitorea su estructura de capital con base en las siguientes razones financieras:

1. Apalancamiento financiero: Pasivos financieros (excluyendo Bursatilizaciones)/capital total
2. Capitalización (portafolio neto): Capital total/ Portafolio neto
3. Capitalización (activo total): Capital total/Activo total

La estrategia de la Compañía al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 1 de enero de 2018 fue mantener la razón de apalancamiento financiero por debajo de siete veces (7X), la razón de capitalización contra portafolio neto arriba del 13.5%, la razón de capitalización contra activo total por arriba del 9.0% así como una calificación crediticia en escala local de 'A'. La calificación crediticia se ha mantenido a lo largo de los periodos. Las razones financieras al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018 se muestran a continuación:

	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018	1 de enero de 2018
Pasivos financieros (excluyendo Instrumentos de deuda)	\$ 48,299,005	\$ 34,334,564	\$ 24,082,365
Capital total	10,899,272	9,625,450	4,870,414
Razón de apalancamiento financiero	4.43x	3.6x	4.9x

	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018	1 de enero de 2018
Capital total	\$ 10,899,272	\$ 9,625,450	\$ 4,870,414
Cuentas y documentos por cobrar, neto	57,310,860	44,196,029	34,776,452
Razón de capitalización (c/ Cuentas y documentos por cobrar neto)	19.0%	21.8%	14.0%

	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018	1 de enero de 2018
Capital total	\$ 10,899,272	\$ 9,625,450	\$ 4,870,414
Activo total	78,780,308	60,768,123	47,592,536
Razón de capitalización (c/ activo total)	13.8%	15.8%	10.2%

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018 y por los años terminados el 31 de diciembre 2019 y 2018

Nota 7 - Otros activos:

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, y 1 de enero de 2018, los otros activos están integrados como sigue:

	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018	1 de enero de 2018
Otros activos circulantes:			
Anticipo a proveedores	\$ 49,549	\$ 173,502	\$ 237,485
Depósitos en garantía	5,604	5,605	5,605
Gastos pagados por anticipado	<u>41,981</u>	<u>122,860</u>	<u>86,075</u>
Total de otros activos circulantes	97,134	301,967	329,165
Otros activos no circulantes:			
Inversión en compañías asociadas	<u>93,308</u>	<u>75,441</u>	<u>49,541</u>
Total de otros activos no circulantes	<u>93,308</u>	<u>75,441</u>	<u>49,541</u>
Total	<u>\$ 190,442</u>	<u>\$ 377,408</u>	<u>\$ 378,706</u>

Las inversiones en compañías asociadas al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018, están integradas como sigue:

	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018	1 de enero de 2018
Operadora de Arrendamiento Puro, S. A. de C. V.	\$ 668	\$ 668	\$ 668
Bosque Real, S. A. de C. V.	1,408	1,408	1,408
Club de Empresarios Bosques, S. A. de C. V.	305	305	305
Unión de Crédito para la Contaduría Pública, S. A. de C. V.	1,299	1,299	1,299
Unifin Agente de Seguros y Fianzas, S. A. de C. V.	49,629	71,761	45,861
Unidoc JV, S.A. de C.V. (1)	<u>40,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total	<u>\$ 93,309</u>	<u>\$ 75,441</u>	<u>\$ 49,541</u>

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018 y por los años terminados el 31 de diciembre 2019 y 2018

La naturaleza y tenencia accionaria de las inversiones en asociadas al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 1 de enero de 2018 se presenta a continuación:

<u>Compañía</u>	<u>Tenencia accionaria</u>
Operadora de Arrendamiento Puro, S. A. de C. V.	0.01%
Bosque Real, S. A. de C. V.	0.01%
Club de Empresarios Bosques, S. A. de C. V.	0.01%
Unión de Crédito para la Contaduría Pública, S. A. de C. V.	0.01%
Unifin Agente de Seguros y Fianzas, S. A. de C. V.	49.00%
Unidoc JV, S A. de C.V. (1)	60.00%

(1) Entidad del sector consumo, de acuerdo con los estatus sociales y acuerdos con los accionistas la Compañía no ejerce control para fines de consolidación.

Nota 8 - Activos no circulantes mantenidos para su venta:

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018, los activos mantenidos para venta se refieren a los activos adjudicados que están integrados como sigue:

	31 de diciembre de <u>2019</u>	31 de diciembre de <u>2018</u>	1 de enero de <u>2018</u>
Activos mantenidos para venta:			
Inmuebles	\$ 1,169,393	\$ 829,424	\$ 590,069
Equipo de transporte	209,559	1,548	688
Maquinaria y equipo	<u>5,406</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total	<u>\$ 1,384,358</u>	<u>\$ 830,972</u>	<u>\$ 590,757</u>

Durante 2019 la Compañía reclasifico \$85,114 correspondientes a un inmueble (terreno) al rubro de Propiedades de inversión, véase Nota 10. Por el resto de los activos, al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y al 1 de enero de 2018, no han existido cambios en los planes de venta.

Las adjudicaciones son actividades de operación que no involucran intercambio de flujos de efectivo, por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018 fueron de \$638,500 y \$240,215, respectivamente.

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018 y por los años terminados el 31 de diciembre 2019 y 2018

Nota 9 - Inmuebles, mobiliario y equipo:

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 1 de enero de 2018, el rubro de inmuebles, mobiliario y equipo estuvo integrado como sigue:

	Inmueble	Equipo de transporte	Equipo de cómputo	Mobiliario y equipo	Equipo marítimo	Activo por derecho de uso y otros activos	Mejoras a locales arrendados	Total
Costo	\$ 503,607	\$ 85,157	\$ 49,142	\$ 53,951	\$ -	\$ 46,595	\$ 195,889	\$ 1,025,099
Depreciación acumulada	(28,388)	(48,966)	(25,979)	(28,444)	-	(13,052)	(28,213)	(164,979)
Saldo inicial en libros neto Al 1 de enero de 2018	\$ 573,281	\$ 36,252	\$ 23,064	\$ 25,507	\$ -	\$ 33,545	\$ 168,475	\$ 860,123
Ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2018								
Importe inicial en libros neto	\$ 573,281	\$ 36,252	\$ 23,064	\$ 25,507	\$ -	\$ 33,545	\$ 168,475	\$ 860,123
Adiciones	3,321	23,980	5,932	1,314	-	-	-	34,727
Bajas	(180,382)	(17,132)	(5,415)	(8,246)	-	(1,339)	(8,942)	(209,456)
Cargos por depreciación	(333)	(3,286)	(8,342)	(4,526)	-	(1,248)	(7,714)	(23,147)
Importes en libros, neto	\$ 395,987	\$ 49,794	\$ 17,439	\$ 14,049	\$ -	\$ 30,960	\$ 153,819	\$ 661,947
Activo arrendado								
Adiciones	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 280,280	\$ -	\$ 280,280
Cargos por depreciación	-	-	-	-	-	(45,818)	-	(45,818)
Importes en libros, neto	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 234,462	\$ -	\$ 234,462
Costo	\$ 416,606	\$ 101,935	\$ 49,459	\$ 47,019	\$ -	\$ 325,536	\$ 189,746	\$ 1,130,350
Depreciación acumulada	(20,719)	(52,191)	(32,020)	(32,970)	-	(60,114)	(35,927)	(233,941)
Valor en libros, neto Al 31 de diciembre de 2018	\$ 395,987	\$ 49,794	\$ 17,439	\$ 14,049	\$ -	\$ 265,422	\$ 153,819	\$ 866,409
Periodo terminado al 31 de diciembre de 2019								
Importe inicial en libros neto	\$ 395,987	\$ 49,794	\$ 17,439	\$ 14,049	\$ -	\$ 205,422	\$ 153,819	\$ 866,410
Adiciones	-	24,785	10,153	37,082	1,587,580	442,835	78,922	2,283,237
Superávit por revaluación	-	-	-	-	3,396,813	-	-	3,396,813
Bajas	-	(4,132)	(278)	-	-	-	(3,253)	(4,663)
Cargos por depreciación	(1300)	(17,769)	(8,813)	(8,712)	-	(38,475)	(10,342)	(82,511)
Importes en libros, neto	\$ 395,987	\$ 52,659	\$ 18,401	\$ 45,339	\$ 5,086,193	\$ 669,762	\$ 220,146	\$ 6,488,086
Activo arrendado								
Adiciones	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Cargos por depreciación	-	-	-	-	-	(52,555)	-	(52,555)
Importes en libros, neto	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ (52,555)	\$ -	\$ (52,555)
Costo o valor razonable	\$ 416,606	\$ 122,618	\$ 59,334	\$ 85,031	\$ 5,095,193	\$ 769,371	\$ 266,415	\$ 6,004,537
Depreciación acumulada	(21,019)	(69,960)	(40,933)	(39,692)	-	(151,144)	(46,269)	(369,006)
Valor en libros, neto Al 31 de diciembre de 2019	\$ 395,987	\$ 52,659	\$ 18,401	\$ 45,339	\$ 5,086,193	\$ 617,227	\$ 220,146	\$ 6,435,331

La depreciación registrada en el estado de resultados consolidado al 31 de diciembre de 2019 y 2018 ascendieron a \$135,066 y \$68,965, respectivamente.

Equipo Marítimo

El 18 de octubre de 2019 la Compañía firmó un acuerdo de compra para la adquisición de una plataforma semisumergible para perforación en aguas profundas y someras con la intención de otorgarla en arrendamiento a participantes de la industria petrolera en México. La Administración ha incurrido en diversos costos de traslado, impuestos, honorarios, comisiones y compra de equipos necesarios para poner el activo en condiciones de uso por \$529,217, mismos que forman parte de su valor en libros.

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018 y por los años terminados el 31 de diciembre 2019 y 2018

Como se describe en la Nota 3e., el equipo marítimo es valuado con base en valuaciones periódicas de valuadores externos, al 31 de diciembre de 2019 el valor razonable ascendió a \$5,086,193. El superávit por revaluación reconocido en los Otros resultados integrales fue de \$3,398,613 (\$2,379,034, neto de ISR diferido).

Valor razonable del equipo marítimo

(i) Jerarquía del valor razonable

La Compañía clasificó su activo no financiero en uno de los tres niveles indicados por la norma contable. El equipo marítimo que es medido a valor razonable corresponde a la jerarquía de Nivel 2 debido a que las técnicas de valuación utilizadas se basan primordialmente en datos obtenidos en mercados internacionales.

No existieron transferencias entre los niveles para mediciones de valor razonable durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2019.

(ii) Técnicas de valuación utilizadas para determinar las mediciones de valor razonable

Los enfoques aplicados en la valuación preparada por el valuador externo son:

- i) *Enfoque de costos:* Este enfoque establece que el valor de un bien es comparable al costo de reposición o reproducción de uno nuevo igualmente deseable y con utilidad semejante a aquél que se valúa. Se debe tomar en consideración la pérdida de valor debido a deterioro físico (edad y estado de conservación), obsolescencia económica, funcional y tecnológica, para cada tipo de bien apreciado, de acuerdo con sus características.

El enfoque de costo provee un indicador de valor utilizando el principio económico de que un comprador no pagará más por un activo que el costo que representaría obtener un activo de iguales características, sea mediante compra o por construcción. Este enfoque provee un indicador de valor calculando el costo de reposición o reproducción de una embarcación, considerando el deterioro físico y otras formas pertinentes de obsolescencia.

Para el cálculo del Valor Neto de Reposición, se realizó la búsqueda del costo de reproducción nuevo de plataformas de similares características, en el mercado internacional. Encontrando tres ejemplares similares en capacidades y características a la plataforma adquiada.

- ii) *Enfoque de Mercado:* Este enfoque supone que un comprador bien informado no pagará por un bien más del precio de compra de otro bien similar. Su utilización se debe justificar y se especificarán claramente los factores de homologación. Las variables para utilizar en la homologación de comparables que más inciden en el valor de un equipo son principalmente: eslora, potencia, capacidades principales, peso muerto, edad y tipo.

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018 y por los años terminados el 31 de diciembre 2019 y 2018

Este enfoque es permitido siempre y cuando se presenten alguna de las siguientes circunstancias:

- Hay transacciones observables frecuentes y/o recientes de bienes similares.
- Los bienes sustancialmente similares se comercian públicamente.
- Se dispone de información sobre transacciones de mercado, pero los bienes comparables tienen diferencias significantes con el bien sujeto, por lo cual, potencialmente, requieren ajustes subjetivos

Otro procedimiento adecuado es el utilizar la ecuación *COSTO-CAPACIDAD*, siempre y cuando los comparables sean similares al bien valuado en varios aspectos como son los indicados en el párrafo anterior y el resultado de dicha fórmula es más adecuado para definir el valor del bien valuado.

APLICACIÓN DE LA FORMULA COSTO-CAPACIDAD:

$$\frac{\text{COSTO A}}{\text{COSTO B}} = \left(\frac{\text{CAPACIDAD A}}{\text{CAPACIDAD B}} \right)^r$$

r= exponente de correlación

(iii) Mediciones de valor razonable

En la valuación del equipo marítimo se utilizaron datos de entrada Nivel 2, ya que no se hicieron ajustes significativos a los precios obtenidos de los mercados internacionales. Los principales datos utilizados se evalúan de la siguiente manera.

- Costo de reproducción nuevo del equipo marítimo de similares características, en el mercado internacional, similares en capacidades y características.
- Precios de oferta de activos similares en venta
- Vidas útiles de activos similares

(iv) Valor en libros que se hubieran reconocido si el equipo marítimo se hubiera reconocido al costo

Si el equipo marítimo se hubiera registrado con base al costo histórico, el monto sería \$1,687,580.

(v) Proceso de valuación de la Compañía

El departamento de Gestión de Activos debe llevar a cabo análisis periódicos que se requieran para efectos de reportar el valor razonable del equipo marítimo en los estados financieros consolidados. Este departamento reporta directamente a Dirección de Finanzas y Administración de la Compañía y debe confirmar a cada fecha de reporte, que las condiciones establecidas en esta política contable para revaluar anualmente están vigentes.

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018 y por los años terminados el 31 de diciembre 2019 y 2018

El avalúo al 31 de diciembre de 2019 del equipo marítimo fue preparado por el valuador externo de VIP Estates, S. de R. L. de C. V. ("VIP Estates"). Con base en las discusiones de la Administración y del valuador externo, han determinado que los datos no observables sobre los que se basan las valuaciones como el estado de conservación, obsolescencia física y económica e índice de deseabilidad estimados por VIP Estates, así como los factores económicos locales, son comparables con los precios en la correspondiente industria y geografía.

La relación que guardan los datos no observables en la medición del valor razonable es que mientras más alto es el índice del estado de conservación y deseabilidad y menor el índice de obsolescencia física es mayor el valor razonable.

Superávit por revaluación

Las condiciones en los datos no observables son determinados bajo la mejor estimación realizada por la Compañía basados en los supuestos establecidos por los expertos contratados para tal efecto sobre los datos no observables, así como elementos externos e internos. La Compañía realiza análisis periódicos sobre la valuación del equipo marítimo para verificar si existen indicadores que necesiten revaluación de dichos activos.

Inmuebles como arrendatario

La Compañía tiene operaciones de arrendamiento como arrendatario relacionadas con la renta de oficinas administrativas para el curso normal de su operación.

Los contratos celebrados entre 1 de enero 2018 al 31 de diciembre 2019 y que se encontraron vigentes, poseen las siguientes características:

- No tienen opciones de ampliación o de terminación que generen una obligación o modificación en los flujos del contrato.
- No generaran obligaciones adicionales a las rentas normales.
- No contienen pasivos adicionales o rentas variables, que reconozca que afecten los flujos esperados del contrato.
- Existe cláusulas de salvaguarda del activo relacionados mantener las condiciones generales de uso del inmueble que no generan modificaciones a los flujos del contrato.
- No contienen cláusulas de restauración del bien al término del contrato
- No existen compromisos por valores residuales ni obligaciones de hacer o no hacer.

Durante el 1 de enero de 2018 al 31 de diciembre 2019, no se tienen contratos de arrendamiento en su carácter de arrendatario que comiencen en fecha futura.

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018 y por los años terminados el 31 de diciembre 2019 y 2018

Los inmuebles como arrendatario se registran en inmuebles, mobiliario y equipo por el derecho de uso y en Proveedores y otras cuentas por pagar a corto y largo plazo según corresponda, por el pago mínimo de las rentas, los movimientos en el activo son los siguientes:

	31 de diciembre de 2018	Aumento	Disminución	31 de diciembre de 2019
Activo por derecho de uso (inmuebles)	\$301,349	\$ -	\$ -	\$301,349
Depreciación	<u>(51,737)</u>	<u>(52,556)</u>	<u>-</u>	<u>(104,293)</u>
Activo por derecho de uso neto de su depreciación	<u>\$249,612</u>	<u>(\$ 52,556)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$197,056</u>
	1 de enero de 2018	Aumento	Disminución	31 de diciembre de 2018
Activos por derecho de uso (inmuebles)	\$ 21,069	\$280,280	\$ -	\$301,349
Depreciación acumulada	<u>(5,919)</u>	<u>(45,818)</u>	<u>-</u>	<u>(51,737)</u>
Activo por derecho de uso neto de su depreciación	<u>\$ 15,150</u>	<u>\$234,462</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$249,612</u>

El activo por derecho de uso es una actividad de financiamiento que no requirió intercambio de flujo de efectivo.

Los movimientos de los pasivos por arrendamientos de la Compañía como arrendatarios se muestran a continuación:

	31 de diciembre de 2018	Aumento	Disminución	Intereses	Pago	Efecto por tipo de cambio	31 de diciembre de 2019
Pasivo por arrendamiento	\$ 266,629	\$ -	\$ -	\$ 8,210	(\$ 61,370)	(\$ 8,095)	\$ 205,374
	1 de enero de 2018	Aumento	Disminución	Intereses	Pago	Efecto cambiarlo	31 de diciembre de 2018
Pasivo por arrendamiento	\$ 15,688	\$280,280	\$ -	\$ 1,992	(\$ 50,573)	\$ 13,242	\$ 268,629

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018 y por los años terminados el 31 de diciembre 2019 y 2018

Los vencimientos de los pasivos por arrendamiento en su carácter de arrendatario se muestran a continuación:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Menos de un año	\$ 55,691	\$ 61,370
Entre uno y cinco años	<u>163,862</u>	<u>228,187</u>
	219,553	289,557
(-) cargos por financiamiento	<u>(14,179)</u>	<u>(22,928)</u>
Total	<u>\$ 205,374</u>	<u>\$ 266,629</u>
Porción de largo plazo registrado en:		
Otras cuentas por pagar	<u>\$ 153,280</u>	<u>\$ 210,118</u>

Nota 10 - Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión incluyen una nave industrial que esta otorgada en arrendamiento y un terreno. El arrendamiento es por un periodo no cancelable de cinco años con renovaciones subsecuentes que se negocian con el arrendatario.

	31 de diciembre de <u>2019</u>	31 de diciembre de <u>2018</u>	1 de enero de <u>2018</u>
Nave industrial y terreno	\$ 271,115	\$ 170,000	\$ 170,000
Depreciación acumulada	<u>(20,925)</u>	<u>(1,700)</u>	<u>(1,275)</u>
Total	<u>\$ 250,190</u>	<u>\$ 168,300</u>	<u>\$ 168,725</u>

En 2019 la Compañía reclasificó \$85,114 correspondientes a un inmueble (terreno) del rubro de activos no circulantes mantenidos para la venta a propiedades de inversión, debido a que se identificó la oportunidad de obtener una mejor plusvalía en el mercado de inmuebles de la zona. Esta reclasificación no tuvo impactos en el resultado del año. Al 31 de diciembre de 2018 y 1 de enero de 2018, la Compañía no realizó transferencias a otras categorías.

Los pagos mínimos de arrendamiento por acumularse por la renta de la nave industrial ascienden a \$19,200, \$19,200 y \$ 14,400, al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018, respectivamente.

Los importes reconocidos en resultados asociados con la nave industrial son los siguientes:

	31 de diciembre <u>de 2019</u>	31 de diciembre <u>de 2018</u>
Ingresos por arrendamientos operativos	\$ 49,518	\$ 19,200
Depreciación de propiedades de inversión	<u>(19,225)</u>	<u>(1,700)</u>
Total	<u>\$ 30,293</u>	<u>\$ 17,500</u>

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018 y por los años terminados el 31 de diciembre 2019 y 2018

Nota 11 - Activos intangibles:

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 1 de enero de 2018, el rubro de activos intangibles estuvo integrado como sigue:

Activos no circulantes	Software
Importe en libros inicial al 1 de enero de 2018	\$ 77,827
Adiciones - desarrollo interno	<u>43,280</u>
Importe en libros final al 31 de diciembre de 2018	\$ 121,107
Importe en libros inicial al 1 de enero de 2019	\$ 121,107
Adiciones - desarrollo interno	20,143
Amortización	<u>31,196</u>
Importe en libros final al 31 de diciembre de 2019	\$ 110,054

La Compañía está llevando el desarrollo de un nuevo software que pudiera reemplazar el actual sistema operativo denominado UNICS. Se ha incurrido en su desarrollo al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018 montos por \$20,143, \$43,280 y \$77,827, respectivamente. En 2019, se activó una de las etapas del sistema y en consecuencia comenzó su amortización por \$31,196 registrado en gastos de administración y promoción.

Nota 12 - Préstamos bancarios:

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018, los préstamos bancarios están integrados como sigue:

Entidades	31 de diciembre de 2019									
	Línea de crédito	Moneda	Capital	Intereses acumulados por pagar	Comisiones y gastos	Total	Tasa de interés	Fecha de vencimiento	Garantía	
Corto plazo:										
Nacional Financiera	\$ 2,500,000	MXN	\$2,500,000	\$ 11,749	\$ -	\$2,511,749	Variable	abr-20	Cuenta por cobrar de factoraje	
Banamex	2,000,000	MXN	2,000,000	13,505	-	2,013,505	Variable	mar-20	Quirografaria	
Scotiabank	750,000	MXN	305,090	2,561	-	307,647	Variable	ene-22	Cuenta por cobrar de arrendamientos	
Scotiabank (1)	1,000,000	MXN	1,000,000	1,114	-	1,001,114	Variable	dic-20	Quirografaria	
Banamex	377,454	DLS	377,454	1,551	-	379,005	Variable	ene-20	Quirografaria	
Bancomext	1,000,000	MXN	451,265	4,752	-	456,017	Variable	jul-23	Cuenta por cobrar de arrendamientos	
Santander	1,000,000	MXN	1,000,000	3,120	-	1,003,120	Variable	mar-20	Cuenta por cobrar de arrendamiento	
Bidex (2)	4,183,799	DLS	520,474	148,544	(19,167)	649,851	Variable	jun-22	Quirografaria	
Barclays	1,263,344	DLS	-	19,835	(6,116)	1,377,053	variable	ago-21	Quirografaria	
Responsability	690,739	DLS	24,362	1,631	(276)	691,426	Variable	oct-20	Cuenta por cobrar arrendamiento	
Total	\$14,765,326		\$8,248,642	\$209,160	(\$25,559)	\$8,432,243				
Largo plazo:										
Barclays		DLS	\$1,283,344		(\$ 3,655)	\$ 1,279,689	Variable	ago-21	Excedente de aflic. en instrumentos de deuda	
Bidex (2)		DLS	3,543,316		(17,980)	3,525,336	Variable	jun-22	Quirografaria	
Scotiabank		MXN	266,948		(4,553)	262,395	Variable	ene-22	Cuentas por cobrar de arrendamiento	
Bancomext		MXN	501,033		-	501,033	Variable	jul-23	Quirografaria	
Responsability (3)		DLS	592,269		(25,088)	567,181	Variable	oct-22	Quirografaria	
Total			\$6,286,910		(\$52,176)	\$6,234,734				

Durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2019, la Compañía celebró convenios modificatorios con Nacional Financiera, Banamex y Scotiabank para renovar sus contratos de préstamo actualizando condiciones como garantías, razones financieras y monto de las líneas de crédito principalmente.

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018 y por los años terminados el 31 de diciembre 2019 y 2018

- (1) El 26 de diciembre de 2019 la Compañía contrató un crédito quirografario con Scotiabank Inverlat (adicional a la línea de crédito ya obtenida), con vencimiento de 12 meses e intereses pagaderos mensualmente durante la vigencia.
- (2) El 28 de junio de 2019 la Compañía contrató un crédito quirografario sindicado, actuando Bladex y Nomura como agentes líderes estructurados y colocadores, por un importe de Dls. 220,625 con intereses pagaderos semestralmente durante la vigencia.
- (3) En junio y octubre de 2019, la Compañía suscribió diversos pagares con ResponsAbility Management Company y ResponsAbility SICAV (en su conjunto "Responsability") por Dls. 15,500 y Dls. 19,500 respectivamente, con intereses pagaderos semestralmente durante la vigencia.

31 de diciembre de 2018									
Entidades	Línea de crédito	Moneda	Capital	Intereses acumulados por pagar	Comisiones y gastos	Total	Tasa de interés	Fecha de vencimiento	Garantía
Corto plazo:									
Nacional Financiera	\$ 2,500,000	MXN	\$ 2,500,000	\$ 16,588	(\$ 1,276)	\$ 2,503,787	Variable	abr 2019	Quirografaria
Banamex (1)	2,500,000	MXN	2,500,000	23,078	-	2,523,078	Variable	jun 2018	Quirografaria
Scotiabank	1,250,000	MXN	190,885	675	-	191,560	Variable	nov 2019	Cuentas por cobrar de arrendamientos
Banamex (2)	393,132	DLS	393,132	2,174	-	395,306	Variable	ene 2019	Quirografaria
Bancomext (5)	1,000,000	MXN	349,414	5,975	(198)	355,192	Variable	nov 2019	Cuentas por cobrar de arrendamiento
Santander (4)	1,000,000	MXN	500,005	4,853	(7,917)	836,941	Variable	mar 2019	Cuentas por cobrar arrendamiento
Bladex	2,977,974	DLS	1,595,046	10,179	(17,762)	1,558,443	Variable	mar 2019	Quirografaria
Barclays (3)	1,631,498	DLS	-	6,035	(10,807)	(4,772)	Variable	ago 2021	Quirografaria
Total	\$ 13,252,804		\$ 8,399,282	\$ 58,538	(\$ 49,485)	\$ 8,419,335			
Largo plazo:									
Bladex		DLS	\$ 1,411,928		(\$ 17,782)	\$ 1,394,146	Variable	dic 2020	Quirografaria
Barclays (3)		DLS	1,631,498		(9,772)	1,521,726	Variable	ago 2021	Excedentes de aforo en instrumento de deuda
Scotiabank		MXN	333,701		-	333,701	Variable	sep 2021	Cuentas por cobrar de arrendamiento
Bancomext (5)		MXN	527,003		-	527,003	Variable	dic 2023	Cuentas por cobrar de arrendamiento
Total			\$ 4,004,130		(\$ 27,554)	\$ 3,976,576			

Durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2018, la Compañía celebró contratos de apertura de créditos revolventes y convenios modificatorios a los contratos celebrados con Banamex, Scotiabank, Bancomext para renovar sus contratos de préstamo e incrementar los importes iniciales, actualizando condiciones plazo, fechas de disposición, garantías, y definición de términos.

- (1) El 4 de junio de 2018 la Compañía contrató un crédito con Banamex por \$2,500,000, con vencimiento de 12 meses e intereses pagaderos trimestralmente durante la vigencia.
- (2) El 9 de enero de 2018 se renovó la línea de crédito con Banamex por Dls. 20,000 la línea tiene una vigencia de 12 meses y las disposiciones tienen pago de capital e intereses pagaderos trimestralmente durante la vigencia.
- (3) El 7 de agosto de 2018 la Compañía contrató un crédito con Barclays por Dls. 83,000, con intereses pagaderos trimestral durante la vigencia. El crédito tiene una garantía sobre el excedente de los flujos de efectivo obtenido de los derechos de cobro asignados a los instrumentos de deuda "Excedente de aforo en instrumentos de deuda".
- (4) El 26 de noviembre de 2018 la Compañía contrató un crédito para capital de trabajo con Banco Santander por \$1,000,000 con vencimiento de 12 meses.

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018 y por los años terminados el 31 de diciembre 2019 y 2018

- (5) El 13 de diciembre de 2018 la Compañía suscribió un convenio modificatorio con Bancomext para el descuento de documentos y/o derechos de crédito con la finalidad de ampliar el importe y vigencia de este hasta por \$1,000,000 con un plazo de hasta 365 días.

1 de enero de 2019									
Entidades	Línea de crédito	Moneda	Capital	Intereses acumulados por pagar	Comisiones y gastos	Tota	Tasa de interés	Fecha de vencimiento	Garantía
Corto plazo:									
Nacional Financiera	\$ 2,500,000	MXN	\$ 2,500,000	\$ 10,844	\$ -	\$ 2,510,844	Variable	abr 2018	Quirografaria
Banamex (1)	394,708	DLS	394,708	1,820	-	396,528	Variable	ene 2018	Quirografaria
Barclays (2)	493,385	DLS	296,031	2,487	-	298,528	Variable	dic 2018	Quirografaria
Actinver	300,000	MXN	300,000	1,734	-	301,734	Variable	jul 2018	Cuentas por cobrar de arrendamiento
Scotiabank	750,000	MXN	322,561	2,586	-	325,147	Variable	jul 2018	Quirografaria
Multivalores	300,000	MXN	200,000	1,328	-	201,328	Variable	1ea 2018	Cuentas por cobrar de factoreo
Bancomext	500,000	MXN	170,103	488	(8,522)	162,075	Variable	nov 2018	Cuentas por cobrar de arrendamiento
Invax	100,000	MXN	5,265	21	-	5,286	Variable	may 2018	Valores residuales
Banco del Bajío	175,000	MXN	39,084	278	-	39,362	Variable	nov 2018	Cuentas por cobrar de arrendamiento
Bladex (3)	2,989,913	DLS	-	17,436	-	17,436	Variable	jun 2019	Valores residuales
Total	\$ 8,503,006		\$ 4,227,758	\$ 39,032	(\$ 8,522)	\$ 4,258,268			
Largo plazo:									
Bladex (3)		DLS	\$ 2,989,913			\$ 2,989,913	Variable	jun 2019	Valores residuales
Barclays		DLS	197,354			197,354	Variable	jun 2019	Quirografaria
Scotiabank		MXN	404,897			404,897	Variable	jun 2020	Cuentas por cobrar de arrendamiento
Bancomext		MXN	211,545		(\$ -98)	211,447	Variable	nov 2020	Cuentas por cobrar de arrendamiento
Banco del Bajío		MXN	76,993			76,993	Variable	ago 2021	Cuentas por cobrar de arrendamiento
Total			\$ 3,680,702		(\$ -98)	\$ 3,680,604			

Al 1 de enero de 2018 la Compañía celebró convenios modificatorios a los contratos celebrados con Banamex, Scotiabank, BanBajío para renovar sus contratos de préstamo e incrementar los importes iniciales, actualizando condiciones plazo, fechas de disposición, modificación a las cláusulas de garantías, y definición de términos

- (1) El 17 de enero de 2017 la Compañía contrato un crédito con Banamex por Dls. 20,000 la línea tiene una vigencia de 12 meses y las disposiciones tienen pago de capital e intereses pagaderos trimestralmente durante la vigencia.
- (2) El 27 de abril de 2017 la Compañía contrato un crédito con Barclays por Dls. 50,000 con vencimiento el 28 de abril de 2019 e intereses pagaderos trimestralmente durante la vigencia. El 27 de mayo de 2017 la Compañía pago de forma anticipada Dls. 25,000.
- (3) El 11 de diciembre de 2017 la Compañía contrato un crédito quirografario sindicado, actuando Bladex y Nomura como agentes líderes estructurados y colocadores, por un importe de Dls.151,500 con intereses pagaderos semestralmente durante la vigencia.

Para los periodos que concluyeron el 31 de diciembre de 2019 y 2018, los intereses cargados a gastos de los préstamos bancarios ascendieron a \$831,626 y \$820,017, respectivamente.

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018 y por los años terminados el 31 de diciembre 2019 y 2018

Los importes no utilizados de las líneas de crédito recibidas por parte de la Compañía son las siguientes:

	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018	1 de enero de 2018
Banamex	\$ -	\$ -	\$ 1,500,000
Banorte	-	1,500,000	1,000,000
Banco del Bajío	175,000	175,000	58,923
Bancomext	47,641	23,583	118,346
CI Banco	-	-	200,000
Interacciones	-	-	118,000
Invex	-	-	94,735
Multivalores	-	-	100,000
Santander	-	99,995	1,000,000
Scotiabank	<u>177,967</u>	<u>725,614</u>	<u>522,542</u>
Total	<u>\$400,608</u>	<u>\$2,524,192</u>	<u>\$4,712,546</u>

Valor razonable de los préstamos bancarios:

Para efectos de la medición del valor razonable de los Préstamos bancarios se considera lo siguiente:

- El nivel de jerarquía de valor razonable as operaciones se consideran Nivel 2.
- Para la medición del valor razonable se utiliza la metodología estándar a través del descuento de flujos de efectivo futuros.
- Los valores de entrada utilizados para la determinación del valor razonable incluyen:
 - Tasas de interés aplicables
 - Sobretasas
 - Periodos de pago de interés
 - Curvas nominales libres de riesgo

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018 la Compañía no ha generado transferencias entre niveles de la jerarquía del valor razonable.

La técnica de valuación utilizadas para la medición del valor razonable de los instrumentos financieros fue el análisis de flujos de efectivo descontados.

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018 y por los años terminados el 31 de diciembre 2019 y 2018

Los pasivos financieros a valor razonable comparada con la valuación a costo amortizado:

	Al 31 de diciembre 2019		Al 31 de diciembre 2018		1 de enero 2018	
	Costo amortizado	Valor razonable	Costo amortizado	Valor razonable	Costo amortizado	Valor razonable
Préstamos bancarios	\$14,667,043	\$13,280,726	\$12,395,911	\$11,502,032	\$8,138,772	\$7,590,426

Conciliación pasivos por actividades de financiamiento

Pasivos por actividades de financiamiento	Saldo al 31/12/2018	Flujos de efectivo (obtención)	Flujos de efectivo (pagos)	Intereses devengados	Intereses pagados	Saldo al 31/12/2019
Préstamos bancarios	\$ 12,395,911	\$ 14,582,865	(\$ 12,226,423)	\$ 1,238,554	(\$1,323,866)	\$ 14,667,043
	Saldo al 1 de enero 2018	Flujos de efectivo (obtención)	Flujos de efectivo (pagos)	Intereses devengados	Intereses pagados	Saldo a 31/12/2018
Préstamos bancarios	\$ 8,138,772	\$ 8,020,853	(\$ 3,804,514)	\$ 818,441	(\$ 777,641)	\$ 12,395,911

Obligaciones contractuales:

Algunos de los contratos de préstamo incluyen diferentes obligaciones contractuales que requieren cumplir con ciertas razones financieras. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero 2018, las principales obligaciones contractuales bajo dichos contratos de préstamo nos exigen mantener las siguientes razones:

- Razón de Capitalización (total del capital contable / Total de activos): $\geq 9.99\%$
- Razón de Capitalización (total del capital contable / Cuentas y documentos y cuentas por cobrar): $\geq 13.5\%$
- Razón de Apalancamiento Consolidado (Pasivo total, sin incluir instrumentos de deuda/ total del capital contable): $\leq 7.5x$
- Razón de Apalancamiento Consolidado Financiero (Pasivo financiero, sin incluir instrumentos de deuda/ total del capital contable): $\leq 7x$
- Cuentas y documentos por cobrar vencidos (cuentas y documentos por cobrar vencida / total de las cuentas y documentos por cobrar): $\leq 5.0\%$
- Razón de Cobertura de las Cuentas y documentos por cobrar vencidas de arrendamiento (estimación de cuentas y documentos por cobrar de arrendamiento / total de las cuentas y documentos por cobrar vencidos de arrendamiento): $\geq 0.4x$
- Razón de Cobertura de las Cuentas y documentos por cobrar vencidas de factoraje (estimación de cuentas y documentos por cobrar de factoraje / total de las cuentas y documentos por cobrar vencidos de factoraje): $\geq 1x$
- Razón de Cobertura de las Cuentas y documentos por cobrar vencidas de autos (estimación de cuentas y documentos por cobrar de crédito automotriz y otros / total de las cuentas y documentos por cobrar vencidos de crédito automotriz): $\geq 1x$
- Razón de Cobertura de Deuda (Efectivo más las cuentas y documentos por cobrar, neto / pasivo financiero total, sin incluir instrumentos de deuda): $\geq 1x$

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018, la Compañía cumple debidamente con todas las obligaciones contractuales de los préstamos.

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018 y por los años terminados el 31 de diciembre 2019 y 2018

Nota 13 -Instrumentos de deuda y deuda senior

	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018	1 de enero de 2018
<u>Corto plazo:</u>			
Deuda senior (intereses acumulados)	<u>\$ 1,020,712</u>	<u>\$ 664,765</u>	<u>\$ 503,832</u>
Instrumentos de deuda:			
Estructura bursátil (intereses acumulados)	33,928	46,713	55,408
Estructura privada (intereses acumulados)	7,278	6,615	5,556
Estructura bursátil	<u>4,396,530</u>	<u>2,206,142</u>	<u>522,369</u>
Total de instrumentos de deuda	<u>4,437,736</u>	<u>2,259,470</u>	<u>583,333</u>
Total a corto plazo	<u>\$ 5,458,448</u>	<u>\$ 2,924,235</u>	<u>\$ 1,087,165</u>
Largo plazo.			
Deuda senior	<u>\$ 32,611,250</u>	<u>\$ 21,273,888</u>	<u>\$ 15,439,761</u>
Instrumentos de deuda:			
Estructura bursátil	5,304,106	11,003,740	14,810,345
Estructura privada	<u>4,893,730</u>	<u>2,154,994</u>	<u>2,159,406</u>
Total de instrumentos de deuda	<u>10,197,836</u>	<u>13,158,734</u>	<u>16,969,751</u>
Total a largo plazo	<u>\$ 42,809,086</u>	<u>\$ 34,432,622</u>	<u>\$ 32,409,512</u>
Total de instrumentos de deuda y deuda senior	<u>\$ 48,267,534</u>	<u>\$ 37,356,857</u>	<u>\$ 33,496,677</u>

La exposición de la Compañía a diversos riesgos asociados con los instrumentos financieros se describe en la Nota 6 .

i. Deuda senior:

- a. El 8 de agosto de 2019 la Compañía concluyó una oferta y colocación privada en la forma de pagarés preferentes en mercados extranjeros, en relación con la regla 144 A y la Regulación S de la Ley de Valores de 1933 de Estados Unidos, así como las regulaciones aplicables en los países en los que se realizó la oferta.

- Importe emitido: Dls. 200,000. (\$3,774,540)
- Tasa anual pactada: 7.000%.
- Exigible al vencimiento: 3 años (vencimiento en agosto de 2022).
- Intereses pagaderos semestralmente durante la vigencia del Bono.

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018 y por los años terminados el 31 de diciembre 2019 y 2018

- Lugar de listado de emisión del Bono: Luxemburg Stock Exchange.
 - Calificaciones otorgadas: BB / BB / HR BBB - (Standard & Poor's, Fitch Ratings y HR Ratings).
 - Garantes: Unifin Credit y Unifin Autos.
- b. El 11 de Julio de 2019 la Compañía concluyó una oferta y colocación privada en la forma de pagarés preferentes en los mercados extranjeros, en relación con la regla 144 A y la Regulación S de la Ley de Valores de 1933 de Estados Unidos, así como las regulaciones aplicables en los países en los que se realizó la oferta.
- Importe emitido: Dls.450,000 (\$8,492,715)
 - Tasa anual pactada: 8.375%.
 - Exigible al vencimiento: 9 años (vencimiento en enero de 2028).
 - Intereses pagaderos semestralmente durante la vigencia del Bono.
 - Lugar de listado de emisión del Bono: Luxemburg Stock Exchange
 - Calificaciones otorgadas: BB / BB / HR BBB - (Standard & Poor's, Fitch Ratings y HR Ratings).
 - Garantes: Unifin Credit y Unifin Autos.
- c. El 8 de febrero de 2018 la Compañía concluyó una oferta y colocación privada en la forma de pagarés preferentes en Estados Unidos y en otros mercados extranjeros, en relación con la regla 144 A y la Regulación S de la Ley de Valores de 1933 de Estados Unidos, así como las regulaciones aplicables en los países en los que se realizó la oferta.
- Importe emitido: Dls.300,000 (\$5,661,810).
 - Tasa anual pactada: 7.375%.
 - Exigible al vencimiento: 8 años (vencimiento en febrero de 2026).
 - Intereses pagaderos semestralmente durante la vigencia del Bono.
 - Lugar de listado de emisión del Bono: Luxemburg Stock Exchange.
 - Calificaciones otorgadas: BB / BB / HR BBB - (Standard & Poor's, Fitch Ratings y HR Ratings).
 - Garantes: Unifin Credit y Unifin Autos.
- d. El 10 de mayo de 2017, la Compañía concluyó una oferta y colocación privada en la forma de pagarés preferentes en Estados Unidos y en otros mercados extranjeros, en relación con la regla 144 A y la Regulación S de la Ley de Valores de 1933 de Estados Unidos, así como las regulaciones aplicables en los países en los que se realizó la oferta.
- * Importe emitido: Dls.450,000 (\$8,492,715)
 - * Tasa anual pactada: 7.000%
 - * Exigible al vencimiento: 7.8 años (con vencimiento en enero de 2025).
 - * Intereses pagaderos semestralmente durante la vigencia del Bono.
 - * Lugar de listado de emisión del Bono: Luxemburg Stock Exchange.
 - * Calificaciones otorgadas: BB / BB / HR BBB - (Standard & Poor's, Fitch Ratings).
 - * Garantes: Unifin Credit y Unifin Autos.

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018 y por los años terminados el 31 de diciembre 2019 y 2018

e. El 22 de septiembre de 2016 la Compañía concluyó una oferta y colocación privada en la forma de pagarés preferentes en Estados Unidos y en otros mercados extranjeros, en relación con la regla 144 A y la Regulación S de la Ley de Valores de 1933 de Estados Unidos, así como las regulaciones aplicables en los países en los que se realizó la oferta.

- * Importe emitido: Dls.400,000 (\$7,549,080)
- * Tasa anual pactada: 7.250%
- * Exigible al vencimiento: 7 años (con vencimiento en septiembre de 2023).
- * Intereses pagaderos semestralmente durante la vigencia del Bono.
- * Lugar de listado de emisión del Bono: Luxemburg Stock Exchange.
- * Calificaciones otorgadas: BB / BB / HR BBB - (Standard & Poor's, Fitch Ratings).
- * Garantes: Unifin Credit y Unifin Autos.

Compromisos de la deuda senior

La deuda senior impone ciertas condiciones a la Compañía que limitan su capacidad para incurrir en deuda adicional, crear gravámenes, pagar dividendos, realizar ciertas inversiones, reducir su capital accionario, entre otros. Esto también establece que la Compañía y subsidiarias pueden fusionar o disponer, en parte o en su totalidad, de sus activos si la operación respectiva cumple ciertos requerimientos: establece requerimientos mínimos para llevar a cabo bursatilizaciones de carteras y limitan la capacidad de la Compañía para celebrar operaciones con partes relacionadas.

Al 31 de diciembre 2019 y 2018 y 1 de enero 2018 la Compañía ha cumplido con los compromisos descritos anteriormente.

ii. Instrumentos de deuda

a. Estructura bursátil

La estructura bursátil corresponde a pagarés fideicomitados conforme a un programa de bursatilización a través de las cuales la Compañía transfiere ciertos derechos sobre ciertos activos financieros a un vehículo de bursatilización creado para ese fin específico (por lo general, un fideicomiso) con el fin de que el vehículo emita valores que se colocan entre el público inversionista general y para que la Compañía diversifique sus fondos e incremente su capacidad operativa. La Compañía celebró un contrato de administración, comisión comercial y depósito a fin de que esos derechos se transfieran de nuevo a la Compañía para fines de administración.

Adicionalmente, la Compañía (garante colateral) y el fiduciario (acreedor prendario) han afirmado un contrato de garantía prendaria a través del cual la Compañía entrega en prenda en primer orden de preferencia para pago, cada uno de los activos arrendados de los cuales se derivan los derechos de cobranza antes mencionados en nombre del acreedor prendario para garantizar el total pago y con oportunidad de todas las cuentas por pagar por cada uno de los clientes de la Compañía, de acuerdo con los contratos de arrendamiento de los que estos clientes participan.

El 19 de noviembre de 2013 y el 8 de septiembre de 2015, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (Comisión o CNBV) emitió las resoluciones número 153/7644/2013 y 153/5726/2015 autorizando los programas de bonos fideicomitados revolventes (programas de fiduciarios) por un importe de hasta \$20,000,000 y \$10,000,000 respectivamente.

Unfin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018 y por los años terminados el 31 de diciembre 2019 y 2018

El 14 de septiembre de 2017, 5 de abril de 2017, 29 de noviembre de 2016, 9 de febrero de 2016, 8 de septiembre de 2015 y 4 de febrero de 2015, la CNBV emitió las resoluciones número 153/10740/2017, 153/10194/2017, 153/105977/2016, 153/105236/2016, 153/5727/2015 y 153/5047/2015 autorizando la oferta pública de Bonos Fideicomitidos conforme a los respectivos programas de bonos fideicomitidos (programas del fiduciario). Esos bonos se emitieron con las claves de pizarra UNFINCB17-4 y UNFINCB17-3, UNFINCB17-2 y UNFINCB17, UNFINCB16-2 y UNFINCB16, UNFINCB16, UNFINCB15 y UNFINCB15, por un importe de hasta \$1,000,000, \$2,500,000, \$1,500,000, \$1,500,000, \$1,250,000, \$1,250,000, \$2,500,000, \$2,000,000 y \$2,000,000, respectivamente.

La Compañía ha llevado a cabo emisiones conforme a programas Fiduciarios, celebrando contratos de fideicomiso a través de los cuales actúa como el fideicomitente de fideicomiso; como fiduciarios están Banco Nacional de México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banamex División Fiduciaria (Banamex) e INVEX Banco, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario; Monex Casa de Bolsa, S. A. de C. V., Grupo Financiero Monex como representante común; y los tenedores de títulos de acciones y la Compañía como los fiduciarios en primer y segundo lugar, respectivamente.

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

Las emisiones vigentes de los programas fiduciarios al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y al 1 de enero de 2018 se detallan a continuación:

Al 31 de diciembre de 2019

Clave de pizarra	Fideicomiso emisor	Número de títulos	Vencimiento	Tasa de interés (%)	Importe a costo amortizado	Calificación	Fiduciario
UNFINCB15	F/2539	20,000,000	sep-2020	TIIIE+1.60	\$ 295,898	mxAAA&P/HRAAA	Invex
UNFINCB16	F/2720	25,000,000	feb-2021	TIIIE+1.80	1,174,696	mxAAA&P/HRAAA	Invex
UNFINCB16	F/179866	12,500,000	sep-2021	TIIIE+2.20	903,504	mxAAA&P/HRAAA	Banamex
UNFINCB16-2	F/179866	12,500,000	sep-2021	9.47	896,515	mxAAA&P/HRAAA	Banamex
UNFINCB17	F/180295	15,000,000	mar-2022	TIIIE+2.10	1,472,301	mxAAA&P/HRAAA	Banamex
UNFINCB17-2	F/180295	15,000,000	mar-2022	9.62	1,487,566	mxAAA&P/HRAAA	Banamex
UNFINCB17-3	F/180406	25,000,000	sep-2022	TIIIE+2.10	2,492,365	mxAAA&P/HRAAA	Banamex
UNFINCB17-4	F/180406	10,000,000	sep-2022	9.38	977,480	mxAAA&P/HRAAA	Banamex
Total					9,700,637		
Intereses acumulados (corto plazo)					33,927		
Total de emisiones vigentes e intereses					\$9,734,564		

Unfin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018 y por los años terminados el 31 de diciembre 2019 y 2018

Al 31 de diciembre de 2018

Clave de pizarra	Fideicomiso emisor	Número de títulos	Vencimiento	Tasa de interés (%)	Importe a costo amortizado	Calificación	Fiduciario
UNFINCB15	F/2539	20,000,000	sep-2020	TIIIE+1.50	\$ 1,773,648	mxAAA&P/HRAAA	Invex
UNFINCB16	F/2720	25,000,000	feb-2021	TIIIE+1.80	2,519,262	mxAAA&P/HRAAA	Invex
UNFINCB16	F/79866	12,500,000	sep-2021	TIIIE+2.20	1,250,892	mxAAA&P/HRAAA	Banamex
UNFINCB16-2	F/179866	12,500,000	sep-2021	9.47	1,224,137	mxAAA&P/HRAAA	Banamex
UNFINCB17	F/180295	15,000,000	mar-2022	TIIIE+2.10	1,491,521	mxAAA&P/HRAAA	Banamex
UNFINCB17-2	F/180295	15,000,000	mar-2022	9.62	1,502,091	mxAAA&P/HRAAA	Banamex
UNFINCB17-3	F/180406	25,000,000	sep-2022	TIIIE+2.10	2,471,467	mxAAA&P/HRAAA	Banamex
UNFINCB17-4	F/180406	10,000,000	sep-2022	9.38	977,084	mxAAA&P/HRAAA	Banamex
Total					13,209,882		
Intereses acumulados (corto plazo)					48,713		
Total de emisiones vigentes e intereses					\$ 13,256,595		

Al 1 de enero de 2018

Clave de pizarra	Fideicomiso emisor	Número de títulos	Vencimiento	Tasa de interés (%)	Importe a costo amortizado	Calificación	Fiduciario
UNFINCB15*	F/17598-4	20,000,000	Feb-2020	TIIIE+1.50	\$ 1,894,459	mxAAA&P/HRAAA	Banamex
UNFINCB15	F/2539	20,000,000	sep-2020	TIIIE+1.50	2,025,713	mxAAA&P/HRAAA	Invex
UNFINCB16	F/2720	25,000,000	feb-2021	TIIIE+1.80	2,437,962	mxAAA&P/HRAAA	Invex
UNFINCB16	F/179866	12,500,000	sep-2021	TIIIE+2.20	1,237,674	mxAAA&P/HRAAA	Banamex
UNFINCB16-2	F/179866	12,500,000	sep-2021	9.47	1,210,645	mxAAA&P/HRAAA	Banamex
UNFINCB17	F/180295	15,000,000	mar-2022	TIIIE+2.10	1,486,905	mxAAA&P/HRAAA	Banamex
UNFINCB17-2	F/180295	15,000,000	mar-2022	9.62	1,485,537	mxAAA&P/HRAAA	Banamex
UNFINCB17-3	F/180406	25,000,000	sep-2022	TIIIE+2.10	2,457,264	mxAAA&P/HRAAA	Banamex
UNFINCB17-4	F/180406	10,000,000	sep-2022	9.38	955,535	mxAAA&P/HRAAA	Banamex
Total					15,332,714		
Intereses acumulados (corto plazo)					55,406		
Total de emisiones vigentes e intereses					\$ 15,388,122		

* El 9 de marzo de 2018 se llevó a cabo una amortización anticipada voluntaria de todos los certificados de deuda con clave de pizarra UNFINCB 15.

Para los ejercicios que concluyeron el 31 de diciembre de 2019 y 2018, los intereses cargados a resultados por concepto de Instrumentos de deuda ascendieron a \$1,270,572, \$1,328,875, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018, la liquidación de esas emisiones se ha cumplido conforme a las condiciones establecidas en el correspondiente programa de emisión.

b. Estructuras privadas

El 14 de marzo de 2019 la Compañía, en su carácter de fideicomitente y segundo fideicomisario, celebró un Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Transferencia de Propiedad "F/18247-6" (Fideicomiso), con Banco Nacional de México, S. A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria como fiduciario (Banamex) y Banco Santander México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México (Santander), como primer fideicomisario, a través del cual los derechos de cobranza (capital fideicomitado) se ceden para garantizar el pago de retiros de efectivo de la línea de crédito revolving que asciende a \$2,500,000, respectivamente, contratada por Banamex con Santander en esa misma fecha.

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018 y por los años terminados el 31 de diciembre 2019 y 2018

El 30 de noviembre de 2012 la Compañía, en su carácter de fideicomitente y segundo fideicomisario, celebró un Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Transferencia de Propiedad "F/1355" (Fideicomiso), con Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero como fiduciario, (Invex) y Scotiabank Inverlat, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat (Scotiabank), como primer fideicomisario, a través del cual los derechos de cobro (capital fideicomitado) se ceden para garantizar el pago de retiros de efectivo de la línea de crédito revolvente que asciende a \$2,250,000 (importe de la línea de crédito al 31 de diciembre de 2019) contratada por Invex con Scotiabank en la misma fecha.

El 26 de julio de 2019 las condiciones iniciales sobre la línea de crédito revolvente que ascendía a \$2,250,000, fueron modificadas, realizando un incremento en la línea por 250 millones adicionales, quedando un importe de \$2,500,000 al 31 de diciembre de 2019. Asimismo, como parte de las modificaciones el plazo se amplió y el spread de la tasa bajo en 20 pbs. Las condiciones actuales, son las siguientes:

- Importe emitido: \$2,500,000
- Tasa anual pactada: TIIE + 200bps
- Periodo de revolvencia: 2 años
- Periodo de amortización: comienza después de dos años y finaliza el 14 de julio de 2025.
- Intereses pagaderos mensualmente durante la vigencia.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018, las estructuras privadas están integradas como sigue:

	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018	1 de enero de 2018	Moneda	Vencimiento	Tasa	Tipo
Invex	\$ 2,426,841	\$ 2,154,994	\$ 2,159,406	MXN	11/21/20	TIIE + 2.00	Cobranza
Santander	<u>2,466,889</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	MXN	11/04/25	TIIE + 2.20	Cobranza
Subtotal	4,893,730	2,154,994	2,159,406				
Intereses devengados	<u>7,278</u>	<u>6,615</u>	<u>5,556</u>				
	<u>\$4,901,008</u>	<u>\$2,161,609</u>	<u>\$2,164,962</u>				

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018, las cesiones de los derechos de cobranza ascienden a \$3,347,481 \$3,336,913 y \$2,867,666, 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

Compromisos de los instrumentos de deuda

Los instrumentos de deuda contiene acuerdos que limitan la capacidad de la Compañía y la de las subsidiarias para hacer ciertos pagos de dividendos, redimir capital social y hacer ciertas inversiones, transferir y vender activos, participar en bursatilización de arrendamiento y transacciones de cuentas por cobrar por menos del valor de mercado, firmar contratos que limitarían la capacidad de las subsidiarias para pagar dividendos o hacer distribuciones, crear gravámenes, llevar a cabo una consolidación, fusión o la venta de activos y llevar a cabo transacciones con afiliadas, cada una de las cuales está sujeta a ciertas condiciones y/o exclusiones.

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018 y por los años terminados el 31 de diciembre 2019 y 2018

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, y 1 de enero de 2018, la Compañía está en cumplimiento de todas las obligaciones contractuales financieras restrictivas de hacer y no hacer

Valor razonable de los Instrumentos de Deuda y Deuda senior:

Para efectos de la medición del valor razonable de los Instrumentos de deuda y Deuda senior se considera lo siguiente

- El nivel de jerarquía de valor razonable se consideran Nivel 2.
- Para la medición del valor razonable se utiliza la información pública disponible a través de proveedores de información financiera tales como Bloomberg y/o Valmer (BMV). En caso de no encontrar información en estas fuentes, se utiliza la metodología estándar a través del descuento de flujos de efectivo futuros.
- Los valores de entrada utilizados para la determinación del valor razonable incluyen:
 - Tasas de interés aplicables
 - Sobretasas
 - Periodos de pago de interés
 - Curvas nominales libres de riesgo

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018 la Compañía no ha generado transferencias entre niveles de la jerarquía del valor razonable.

Las técnicas de valuación utilizadas para la medición del valor razonable de los instrumentos financieros incluyen:

- El uso de precios de mercado cotizados o cotizaciones de agentes para instrumentos similares.
- Análisis de flujos de efectivo descontados

Los pasivos financieros a valor razonable comparada con la valuación a costo amortizado:

	<u>Al 31 de diciembre 2019</u>		<u>Al 31 de diciembre 2018</u>		<u>1 de enero 2018</u>	
	<u>Costo amortizado</u>	<u>Valor razonable</u>	<u>Costo amortizado</u>	<u>Valor razonable</u>	<u>Costo amortizado</u>	<u>Valor razonable</u>
Instrumentos de deuda de deuda	\$ 14,635,572	\$ 14,686,669	\$ 15,418,204	\$ 13,612,316	\$ 17,553,084	\$ 13,682,682
Deuda senior	33,631,961	37,590,348	21,938,653	27,347,027	15,943,593	22,215,571

Conciliación pasivos por actividades de financiamiento

<u>Pasivos por actividades de financiamiento</u>	<u>Saldo al 31/12/2018</u>	<u>Flujos de efectivo (obtención)</u>	<u>Flujos de efectivo (pagos)</u>	<u>Intereses devengados</u>	<u>Intereses pagados</u>	<u>Saldo al 31/12/2019</u>
Instrumentos de deuda	\$ 15,418,204	\$ 2,750,000	(\$ 3,527,127)	\$ 1,615,005	(\$ 1,620,510)	\$ 14,635,572
Deuda Senior	21,938,653	12,357,914		2,074,024	(2,738,629)	33,631,962

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018 y por los años terminados el 31 de diciembre 2019 y 2018

	Saldo al 1 de enero 2018	Flujos de efectivo (obtención)	Flujos de efectivo (pagos)	Intereses devengados	Intereses pagados	Saldo al 31/12/2018
Instrumentos de deuda	\$17,553,084		(\$ 2,126,185)	\$ 1,588,983	(\$ 1,597,678)	\$15,418,204
Deuda Senior	15,943,593	\$ 5,290,504		2,249,616	(1,545,060)	21,938,653

Nota 14 - Proveedores y otras cuentas por pagar:

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018, las otras cuentas por pagar están integradas como sigue:

	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018	1 de enero de 2018
Proveedores	\$ 330,094	\$ 65,349	\$ 701,378
Comisiones por pagar en contrato derivados	798,313	803,350	-
Provisiones	322,195	100,598	106,759
Depósitos en garantía	314,174	149,456	262,848
Pasivo por arrendamiento	52,094	56,511	6,077
Total a corto plazo	1,816,870	1,175,264	1,077,062
Pasivo por arrendamiento	153,280	210,118	9,611
Total a largo plazo	153,280	210,118	9,611
Total de proveedores y otras cuentas por pagar	\$1,970,150	\$1,385,382	\$1,086,673

Nota 15 - Capital Contable:

i. Capital contable

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018, el capital contable estuvo integrado como sigue:

	Número de acciones			Importe		
	31 de diciembre, 2019	31 de diciembre, 2018	1 de enero, 2018	31 de diciembre, 2019	31 de diciembre, 2018	1 de enero, 2018
Capital fijo serie "A"	320,000	320,000	320,000	\$ 1,000	\$ 1,000	\$ 1,000
Capital variable serie "A"*	352,480,000	352,480,000	352,480,000	957,242	957,242	957,242
Total	352,800,000	352,800,000	352,800,000	\$ 958,242	\$ 958,242	\$ 958,242

* Incluyen los gastos por emisión, colocación y registro de acciones de \$144,258.

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018 y por los años terminados el 31 de diciembre 2019 y 2018

- a. El capital social mínimo fijo y la parte variable del capital social de la Sociedad estarán representados por acciones de la Serie "A".
 - b. El capital social está integrado por acciones comunes nominativas con un valor nominal de \$3.125 por acción. Todas las acciones están totalmente suscritas y pagadas.
 - c. El capital de la Compañía es variable y estará representado por acciones ordinarias registradas de la serie "A", sin valor nominal. La parte variable del capital accionario es ilimitada. Todas las acciones ordinarias otorgan a sus tenedores derechos igualitarios y conllevarán obligaciones igualitarias.
 - d. Los accionistas titulares de las acciones representativas de la parte variable del capital social no tendrán derecho de retiro en términos del artículo 50 (cincuenta) de la Ley del Mercado de Valores.
- ii. Bono perpetuo

El 24 de enero de 2018 la Compañía concluyó una oferta y colocación privada en la forma de pagarés subordinados a perpetuidad en los Estados Unidos y en otros mercados extranjeros, en relación con la regla 144A y la Regulación "S" de la Ley de Valores de 1933 de Estados Unidos, así como las regulaciones aplicables en los países en los que se realizó la oferta. Los recursos netos obtenidos fueron de \$4,531,330. Las principales características de los pagarés internacionales emitidos son las siguientes:

- Importe emitido: Dls.250,000 (\$4,699,500)
- Tasa anual convenida: 8.875%
- Exigible al vencimiento: Perpetuo
- Intereses pagaderos semestralmente durante la validez del bono (sujeto al criterio de la Compañía).
- Lugar de colocación de la emisión de bonos: Luxemburg Stock Exchange.
- Calificaciones otorgadas: B / B + (Standard & Poor's y Fitch Ratings).

iii. Utilidades acumuladas

Los dividendos están libres del impuesto sobre la renta si provienen de la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN). Los dividendos que excedan de la CUFIN y de la CUFIN reinvertida causarán un impuesto equivalente al 42.86% con base en la ley vigente al 31 de diciembre 2019. El impuesto causado será a cargo de la Compañía y podrá acreditarse contra el ISR del ejercicio o el de los dos ejercicios inmediatos siguientes. Los dividendos pagados que provengan de utilidades previamente gravadas no estarán sujetos a ninguna retención o pago adicional de impuestos.

El saldo de la CUFIN al 31 de diciembre 2019 y 2018 y 1 de enero 2018, es de \$9,350, \$9,102 y \$6,700, respectivamente.

El 21 de marzo de 2019 en Asamblea General Ordinaria los Accionistas acordaron pagar dividendos por \$328,967, derivados de la utilidad acumuladas. Los dividendos se pagaron el 30 de abril de 2019 a razón de \$1 peso por acción (sin incluir las acciones en la reserva para compra de acciones).

El 25 de abril de 2018 en Asamblea General Ordinaria los Accionistas acordaron pagar dividendos por \$352,800, derivados de las utilidades acumuladas. Los dividendos se pagaron el 30 de abril de 2018 a razón de \$1 peso por acción (sin incluir las acciones en la reserva para compra de acciones).

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018 y por los años terminados el 31 de diciembre 2019 y 2018

El 25 de abril de 2018 en Asamblea General Ordinaria los Accionistas aprobaron el incremento a la reserva legal de la Compañía por \$88,543 proveniente de la utilidad del ejercicio anterior.

En Asambleas de Accionistas celebradas el 25 de abril de 2018 y 21 de marzo 2019, fue aprobada la cancelación de acciones serie "A" del capital social variable por 2,500,000 y 5,000,000, respectivamente. El 22 y 24 enero de 2020 la Compañía recibió los oficios de la CNBV donde se resuelve la actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores de las acciones representativas de su capital social variable, consecuentemente sus acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, Serie "A" representativas del capital social pasaron de 352,800,000 a 345,300,000.

En Asamblea General Ordinaria celebrada el 21 de marzo de 2019 los Accionistas autorizaron un fondo para recompra de acciones propias. El fondo opera conforme lo establecido en la Ley del Mercado de Valores y con los límites aprobados por el Consejo de Administración. Al 31 de diciembre de 2019 se han recomprado 32,347,132 acciones con un costo de \$1,325,054 que se presentan en el Capital contable en el rubro de Acciones en tesorería.

iv. Utilidad por acción básica y diluida

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidad neta atribuible a:		
Utilidad correspondiente a participación Sujeta a cálculo	\$ 1,949,021	\$ 1,982,501
Utilidad por acción básica y diluida (pesos)	\$ 5.97	\$ 5.74
Promedio ponderado de acciones utilizadas como denominador	326,582,611	345,149,256

Nota 16 – Impuesto sobre la renta causado y diferido:

En 2019 y 2018 la Compañía determinó un resultado fiscal por \$445,590 y \$3,893,990, respectivamente. El resultado fiscal difiere del contable, principalmente por aquellas partidas que en el tiempo se acumulan y deducen de manera diferente para fines contables y fiscales, por el reconocimiento de los efectos de la inflación para efectos fiscales, así como, de aquellas partidas que solo afectan el resultado contable o el fiscal.

La Ley del Impuesto sobre la Renta establece que la tasa del ISR aplicable en 2014 y ejercicios posteriores es de 30% de la utilidad gravable.

En 2019 y 2018, la Compañía registró gastos por ISR de \$454,067 y \$381,877, respectivamente.

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018 y por los años terminados el 31 de diciembre 2019 y 2018

El gasto del ISR se analiza a continuación:

	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
ISR causado	\$ 133,677	\$ 1,168,197
ISR diferido	<u>320,390</u>	<u>(786,320)</u>
Total	<u>\$ 454,067</u>	<u>\$ 381,877</u>

El impuesto diferido reconocido en los otros resultados integrales por concepto de superávit en revaluación de activos medidos a valor razonable y valuación de los IFD de cobertura al 31 de diciembre de 2019 asciende a \$1,019,579 y \$239,494 respectivamente.

Las principales diferencias temporales sobre las que se reconoció el impuesto sobre la renta diferido se analizan a continuación:

	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018	1 de enero de 2018
Cuentas por cobrar de arrendamientos	\$ 3,234,498	\$ 4,026,311	\$ 3,446,357
Inmuebles, mobiliario y equipo	83,249	123,605	120,293
Comisiones pagadas (1)	737,758	737,758	737,758
Otros activos circulantes y no circulantes	(14,276)	(189,600)	(389,736)
Provisiones del pasivo	<u>395,893</u>	<u>5,039</u>	<u>2,122</u>
	4,437,122	4,703,113	3,916,794
Partidas reconocidas en los otros resultados integrales:			
IFD de cobertura	239,494	277,005	-
Superávit por revaluación de activos fijos medidos a valor razonable	<u>(1,019,579)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Activos por impuestos sobre la renta diferidos	<u>\$ 3,657,037</u>	<u>\$ 4,980,118</u>	<u>\$ 3,916,794</u>

(1) Corresponde a comisiones pagadas en 2016 para acceder a la apertura de ciertos contratos de IFD que se concertaron con Instituciones bancaras conforme a las políticas de Administración de riesgos de la Compañía.

La conciliación de la tasa efectiva del ISR se muestra a continuación:

	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Utilidad antes del ISR	\$ 2,403,088	\$ 2,364,378
Tasa del ISR por pagar	<u>30%</u>	<u>30%</u>
ISR a la tasa prevista por ley	720,926	709,313
Más (menos) el efecto de las siguientes partidas permanentes en:		
Inmuebles, mobiliario y equipo, neto	(216,108)	(582,649)
Ajuste anual por inflación	301,649	473,202
Gastos de financiamiento	(360,573)	(224,860)
Gastos no deducibles	<u>8,173</u>	<u>6,871</u>
ISR reconocido en resultados	<u>\$ 454,067</u>	<u>\$ 381,877</u>

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018 y por los años terminados el 31 de diciembre 2019 y 2018

En la tabla siguiente se muestra la conciliación del impuesto sobre la renta diferido:

	Activo (pasivo) diferido 31 de diciembre de 2019	Incrementos		Disminuciones		Activo (pasivo) diferido 31 de diciembre de 2018	Incrementos		Disminuciones		Activo (pasivo) diferido 1 de enero de 2018
		Utilidad neta	Otros resultados integrales	Utilidad neta	Otros resultados integrales		Utilidad neta	Otros resultados integrales	Utilidad neta	Otros resultados integrales	
Cuentas por cobrar de arrendamientos inmuebles, mobiliario y equipo	\$10,781,880	\$ -	\$ -	(\$2,639,377)	\$ -	\$13,421,037	\$1,933,190	\$ -	\$ -	\$ -	\$11,487,857
Comisiones pagadas	277,497	-	-	(194,520)	-	412,017	11,040	-	-	-	400,977
Otros activos circulantes y no circulantes	2,409,193	-	-	-	-	2,439,193	-	-	-	-	2,459,123
FD de cobertura (1)	(47,595)	-	-	534,415	-	(832,001)	-	-	657,116	-	(1,299,119)
Superávit por revaluación de activos	798,312	-	(125,039)	-	-	923,350	-	923,350	-	-	-
Provisión de impuestos	(3,399,597)	-	(3,399,597)	-	-	-	-	-	-	-	-
	<u>1,319,642</u>	<u>1,302,842</u>	<u>(3,523,935)</u>	<u>(2,199,481)</u>	<u>-</u>	<u>16,797</u>	<u>16,799</u>	<u>-</u>	<u>(2,070)</u>	<u>-</u>	<u>7,070</u>
Tasa de ISR aplicable	12,190,122	1,302,842	(3,523,935)	(2,199,481)	-	16,600,333	1,361,019	923,350	660,348	-	13,055,679
ISR diferido activo	<u>30%</u>	<u>30%</u>	<u>50%</u>	<u>30%</u>	<u>30%</u>	<u>30%</u>	<u>30%</u>	<u>30%</u>	<u>30%</u>	<u>30%</u>	<u>30%</u>
	\$ 3,657,037	\$ 350,853	(\$ 1,057,261)	(\$ 656,844)	\$ -	\$ 4,560,118	\$ 589,305	\$ 277,025	\$ 199,014	\$ -	\$ 3,916,794

(1) Conforme las disposiciones fiscales, la Compañía puede acumular o deducir, ganancias o pérdidas al vencimiento de algunos contratos de IFD, ocasionando diferencias temporales de ISR diferido.

Las pérdidas fiscales al 31 de diciembre de 2019 ascienden a \$38,061. El activo por impuesto diferido correspondiente a este concepto se encuentra reservado hasta el momento en que la Compañía que genere utilidades fiscales para consumir el mismo.

Nota 17 - Información financiera por segmentos:

Los segmentos reportables determinados por la Dirección General consisten en 3 segmentos operativos que se describen a continuación:

Arrendamiento: como se menciona en la Nota 1, la actividad preponderante de la Compañía es otorgar arrendamientos para vehículos automotrices, (incluyendo automóviles, camiones, helicópteros, aviones y embarcaciones) maquinaria, equipo y otros activos de diversas industrias en el sector de median empresa

Factoraje Financiero: la Compañía, a través de su negocio de factoraje financiero, proporciona a sus clientes soluciones financieras y de liquidez, adquiriendo o descontando cuentas por cobrar de sus clientes o, en su caso, de los proveedores de sus clientes

Otros Créditos: incluyen el otorgamiento de crédito automotriz para la adquisición de vehículos nuevos o usados para personas físicas y morales y otros créditos para el financiamiento de capital de trabajo y adquisición de otros bienes de capital.

La actividad preponderante de la Compañía es otorgar arrendamientos para vehículos automotrices, maquinaria y equipo, entre otros; además genera como actividades complementarias la operación de factoraje, operaciones de crédito automotriz y crédito simple.

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018 y por los años terminados el 31 de diciembre 2019 y 2018

Con base en lo anterior, la Compañía identifica como segmentos operativos representativos para incluir en sus estados financieros, el segmento de arrendamiento, factoraje y Otros préstamos para proporcionar un análisis de sus activos, pasivos y resultados.

A continuación se encuentran los activos y pasivos principales por segmento de la Compañía:

	31 de diciembre de 2019			
<u>Activos</u>	<u>Arrendamiento</u>	<u>Factoraje</u>	<u>Otros créditos</u>	<u>Total</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 3,191,716	\$ 442,154	\$ 197,460	\$ 3,831,330
Cuentas y documentos por cobrar - Neto	41,888,916	3,155,134	12,266,810	57,310,860
Instrumentos financieros derivados	4,975,843	-	-	4,975,843
Activos no circulantes mantenidos para la venta	1,007,476	-	376,882	1,384,358
Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto	6,435,531	-	-	6,435,531
Propiedades de inversión	-	-	250,190	250,190
Activos intangibles	80,798	6,113	23,143	110,054
Impuestos diferidos	3,046,521	422,039	188,477	3,657,037
Otros activos	605,088	45,833	174,184	825,105
	<u>\$61,231,888</u>	<u>\$ 4,071,273</u>	<u>\$ 13,477,146</u>	<u>\$78,780,308</u>
<u>Pasivo</u>				
Préstamos bancarios	\$ -	\$ 3,495,910	\$ 11,171,133	\$ 14,667,043
Instrumentos de deuda	14,635,572	-	-	14,635,572
Deuda senior	31,568,810	-	2,083,152	33,631,962
Proveedores y otras cuentas por pagar	1,816,870	-	-	1,816,870
Instrumentos financieros derivados	2,976,309	-	-	2,976,309
Otras cuentas por pagar	127,690	17,690	7,900	153,280
	<u>\$51,125,251</u>	<u>\$ 3,513,600</u>	<u>\$ 13,242,185</u>	<u>\$67,881,036</u>
	31 de diciembre de 2018			
<u>Activos</u>	<u>Arrendamiento</u>	<u>Factoraje</u>	<u>Otros créditos</u>	<u>Total</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 3,415,473	\$ 186,086	\$ 680,715	\$ 4,282,274
Cuentas y documentos por cobrar - Neto	35,386,630	2,746,466	6,062,933	44,196,029
Instrumentos financieros derivados	4,037,309	-	814,249	4,851,558
Activos no circulantes mantenidos para la venta	417,498	413,474	-	830,972
Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto	878,427	-	17,982	896,409
Propiedades de inversión	-	-	168,300	168,300
Activos intangibles	121,107	-	-	121,107
Impuestos diferidos	4,980,118	-	-	4,980,118
Otros activos	398,454	2,567	40,335	441,356
	<u>\$ 49,635,016</u>	<u>\$ 3,348,593</u>	<u>\$ 7,784,514</u>	<u>\$ 60,768,123</u>

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018 y por los años terminados el 31 de diciembre 2019 y 2018

31 de diciembre de 2018				
	Arrendamiento	Factoraje	Otros créditos	Total
Pasivo				
Préstamos bancarios	\$ 5,437,871	\$ 2,523,078	\$ 4,434,962	\$ 12,395,911
Instrumentos de deuda	15,418,204	-	-	15,418,204
Deuda senior	21,938,653	-	-	21,938,653
Proveedores y otras cuentas por pagar	1,155,857	2,598	16,809	1,175,264
Instrumentos financieros derivados	4,523	-	-	4,523
Otras cuentas por pagar	210,118	-	-	210,118
	<u>\$44,165,226</u>	<u>\$2,525,676</u>	<u>\$4,451,771</u>	<u>\$51,142,673</u>
1 de enero de 2018				
	Arrendamiento	Factoraje	Otros créditos	Total
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 1,942,386	\$ 105,827	\$ 387,124	\$ 2,435,337
Cuentas y documentos por cobrar - Neto	26,486,377	2,510,635	5,779,440	34,776,452
Instrumentos financieros derivados	3,647,565	-	735,645	4,383,210
Activos no circulantes mantenidos para la venta	296,809	293,948	-	590,757
Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto	842,869	-	17,254	860,123
Propiedades de inversión	-	-	168,725	168,725
Activos intangibles	77,827	-	-	77,827
Impuestos diferidos	3,916,794	-	-	3,916,794
Otros activos	340,160	2,582	40,569	383,311
	<u>\$37,550,787</u>	<u>\$2,912,992</u>	<u>\$7,128,757</u>	<u>\$47,592,536</u>
Pasivo				
Préstamos bancarios	\$ 3,570,338	\$ 1,656,575	\$ 2,911,859	\$ 8,138,772
Instrumentos de deuda	17,553,084	-	-	17,553,084
Deuda senior	15,943,593	-	-	15,943,593
Proveedores y otras cuentas por pagar	1,071,398	758	4,908	1,077,062
Otras cuentas por pagar	9,611	-	-	9,611
	<u>\$38,148,024</u>	<u>\$1,657,333</u>	<u>\$2,916,765</u>	<u>\$42,722,122</u>

Dado que la administración considera que la información usual para las partes interesadas es el margen bruto, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la información respectiva es la siguiente:

Ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2019				
	Arrendamiento	Factoraje	Otros créditos	Total
Ingresos financieros	\$ 8,109,203	\$ 656,137	\$ 1,996,468	\$10,761,808
Gastos financieros	(5,213,629)	(351,808)	(1,379,904)	(6,945,341)
Estimación de deterioro de cuentas y documentos por cobrar	(452,194)	81,427	(56,812)	(427,679)
	<u>\$ 2,443,380</u>	<u>\$ 385,756</u>	<u>\$ 559,652</u>	<u>\$ 3,388,788</u>
Ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2018				
	Arrendamiento	Factoraje	Otros créditos	Total
Ingresos financieros	\$ 6,514,799	\$ 488,289	\$ 1,723,861	\$ 8,726,949
Gastos financieros	(4,837,131)	(361,847)	(313,440)	(5,512,418)
Estimación de deterioro de cuentas y documentos por cobrar	(225,467)	(89,391)	(12,918)	(327,776)
	<u>\$ 1,452,201</u>	<u>\$ 37,051</u>	<u>\$ 1,397,503</u>	<u>\$ 2,886,755</u>

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018 y por los años terminados el 31 de diciembre 2019 y 2018

Nota 18 - Operaciones con partes relacionadas:

Los saldos principales con las partes relacionadas al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018 se integran como sigue:

<u>Préstamos comerciales por cobrar:</u>	<u>31 de diciembre,</u> <u>2019</u>	<u>31 de diciembre,</u> <u>2018</u>	<u>1 de enero,</u> <u>2018</u>
Partes relacionadas:			
Administradora Bríos, S.A. de C.V. ⁽¹⁾	\$301,511	\$359,029	\$314,766
Unifin Administración Corporativa, S. A. de C. V. ⁽¹⁾	133,219	36,941	8,437
Unifin Servicios Administrativos, S. A. de C. V. ⁽¹⁾	<u>88,116</u>	<u>9,994</u>	<u>4,800</u>
	522,846	405,964	328,003
Estimación de deterioro de cuentas por cobrar	<u>2,020</u>	<u>2,585</u>	<u>2,361</u>
Préstamos comerciales, neto:	<u>\$520,826</u>	<u>\$403,379</u>	<u>\$325,642</u>

⁽¹⁾ La Compañía ha otorgado préstamos comerciales a sus afiliadas para financiar sus operaciones continuas. Los saldos insolutos se reconocen en el rubro del estado financiero denominado cuentas y documentos por cobrar. Los préstamos comerciales y líneas de crédito tienen plazos de 24 y 48 meses, respectivamente.

<u>Cuentas por pagar:</u>	<u>31 de diciembre,</u> <u>2019</u>	<u>31 de diciembre,</u> <u>2018</u>	<u>1 de enero,</u> <u>2018,</u>
Partes relacionadas:			
Administradora Bríos, S.A. de C.V. ⁽²⁾	\$ -	\$359,029	\$314,766
Unifin Administración Corporativa, S. A. de C. V. ⁽³⁾	153,192	36,941	8,437
Unifin Servicios Administrativos, S. A. de C. V. ⁽³⁾	<u>149,386</u>	<u>9,994</u>	<u>4,800</u>
Total	<u>\$302,578</u>	<u>\$405,964</u>	<u>\$328,003</u>

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018 y por los años terminados el 31 de diciembre 2019 y 2018

Las operaciones durante los periodos que concluyeron el 31 de diciembre de 2019 y 2018, fueron las siguientes:

	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Ingresos		
Partes relacionadas:		
Administradora Bríos, S. A. de C. V.	\$ 15	\$ 71
Unifin Administración Corporativa, S. A. de C. V. ⁽¹⁾	3,392	3,944
Unifin Servicios Administrativos, S. A. de C. V. ⁽¹⁾	<u>247</u>	<u>864</u>
Otros ingresos	<u>3,654</u>	<u>4,879</u>
Egresos		
Parte relacionada:		
Administradora Bríos, S. A. de C. V. ⁽²⁾	\$ 11,779	\$ 11,652
Unifin Administración Corporativa, S. A. de C. V. ⁽³⁾	531,696	450,178
Unifin Servicios Administrativos, S. A. de C. V. ⁽³⁾	<u>515,143</u>	<u>410,078</u>
	1,058,618	871,908
Donaciones ⁽⁴⁾	<u>15,554</u>	<u>13,942</u>
Total de gastos	<u>\$ 1,074,172</u>	<u>\$ 885,850</u>

(1) La Compañía ha otorgado contratos de crédito simple cobrando ingreso por intereses.

(2) La Compañía tiene contratos de servicios administrativos con Administradora Bríos, S. A. de C. V., que presta servicios de asesoría.

(3) La Compañía tiene contratos de servicios administrativos con Unifin Administración Corporativa, S. A. de C. V. y Unifin Servicios Administrativos, S. A. de C. V., que prestan, entre otros, servicios de consultoría, contables y financieros.

(4) La Compañía ha otorgado a una organización no lucrativa varias donaciones para Fundación Unifin, S. C.

ii. *Compensación de los consejeros relevantes*

En 2019 y 2018 el importe total pagado a los ejecutivos clave de la Compañía ascendió a \$126,760 y \$85,810, respectivamente, lo que incluye prestaciones fijas, variables en términos de la ley aplicable.

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018 y por los años terminados el 31 de diciembre 2019 y 2018

El Consejo de Administración aprueba, con base en la opinión favorable del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias la remuneración completa del Director General y otros consejeros relevantes. De la misma forma, ese Comité emite su opinión sobre la remuneración completa de los otros consejeros relevantes.

La Asamblea General de Accionistas Ordinaria determina los emolumentos por pagar a los consejeros por los servicios prestados a la Compañía en ese carácter. La Asamblea General de Accionistas Anual Ordinaria y Extraordinaria se llevó a cabo el 21 de marzo de 2019 y aprobó pagar a cada uno de los consejeros independientes del Consejo de Administración y al Secretario del Consejo no miembro, la cantidad de \$70 por cada una de las sesiones del Consejo a las que asistan, así como la cantidad de \$70 al Presidente del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias y el importe de \$35 a los miembros de ese Comité, por cada una de las sesiones del Comité a las que asistan.

Nota 19 - Efectos de la transición de las IFRS:

Los estados financieros consolidados de la Compañía al 1 de enero y 31 de diciembre 2018, preparados de acuerdo con las NIIF provienen de los estados financieros consolidados que se prepararon de conformidad con los criterios de contabilidad expedidos por la CNBV (Criterios Contables) aplicables a las Sociedades Financieras de Objetivo Múltiple Reguladas, haciendo los ajustes y las reclasificaciones para reflejar los cambios de presentación, reconocimiento y valoración requeridos por las NIIF.

En particular, los ajustes han sido realizados conforme a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2019 (fecha de término del primer reporte anual conforme a las NIIF), los cuales han sido utilizados en la preparación del estado de situación financiera consolidado inicial al 1 de enero de 2018 (fecha de transición) y los estados financieros consolidados al y por el año terminado al 31 de diciembre de 2018 (período comparativo).

Los efectos de la transición a las NIIF son el resultado de cambios en normas contables y, consecuentemente, como es requerido por la NIIF 1 "Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera" ("NIIF 1") fueron reflejados en los resultados acumulados, dentro del capital contable en el estado de situación financiera consolidado inicial al 1 de enero de 2018.

La Compañía no se desvió de ninguna NIIF al preparar estos estados financieros consolidados.

La Compañía realizó su estado de situación financiera consolidado a la fecha de transición (1 de enero 2018), considerando las exenciones opcionales y excepciones obligatorias de la NIIF 1

Exenciones opcionales bajo las NIIF

La NIIF 1 permite a las entidades que adopten las NIIF por primera vez que tomen en cuenta ciertas exenciones de aplicación única. Dichas exenciones han sido establecidas por el IASB para simplificar la aplicación inicial de ciertas NIIF, eliminando la obligatoriedad de su aplicación retrospectiva.

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018 y por los años terminados el 31 de diciembre 2019 y 2018

A continuación se muestra la exención opcional aplicables a la Compañía conforme a la NIIF 1:

1. Costo atribuido - El valor en libros de los componentes de inmuebles, mobiliario y equipo ha sido considerado como el costo atribuido a la fecha de transición a las NIIF.

Excepciones obligatorias bajo las NIIF

A continuación se muestran las excepciones obligatorias aplicables a la Compañía conforme a la NIIF 1:

1. Estimaciones: las estimaciones preparadas por la Compañía conforme a las NIIF al 1 de enero de 2018 (fecha de transición a las NIIF) que fueron consistentes con las estimaciones preparadas a la misma fecha de acuerdo con los Criterios Contables, excepto por que se explica más adelante en el numeral 4. "Deterioro de activos financieros".
2. Baja de activos y pasivos financieros: la Compañía aplicó de manera prospectiva los criterios de baja de activos y pasivos financieros de acuerdo con la NIIF 9 para las transacciones ocurridas después del 1 de enero de 2018.
3. Clasificación y medición de los activos financieros: La Compañía ha tomado en cuenta los hechos y las circunstancias a la fecha de transición a las NIIF (1 de enero de 2018) para evaluar la clasificación de los activos financieros en las tres categorías de medición que establece la NIIF 9.
4. Deterioro de activos financieros: a la fecha de transición a las NIIF, la Compañía utilizó información razonable y comprobable a la que tuvo acceso sin costos ni esfuerzos excesivos para determinar el riesgo de crédito a la fecha en que los instrumentos financieros fueron inicialmente reconocidos, y compararla con el riesgo de crédito a la fecha de transición a las NIIF.
5. Otras excepciones obligatorias previstas por la NIIF 1 que no fueron adoptadas debido a que no le fueron aplicables o sus efectos no son materiales para la Compañía fueron:
 - a. Contabilidad de coberturas
 - b. Participaciones no controladoras.
 - c. Derivados implícitos.
 - d. Préstamos del gobierno.

Conciliación de los Criterios Contables y las NIIF

Las siguientes conciliaciones muestran la cuantificación de los principales impactos de la transición a las NIIF en los estados de Situación Financiera consolidado al 1 de enero y 31 de diciembre de 2018 y el Estado de Resultados consolidado del 1 de enero al 31 de diciembre de 2018. Asimismo, no existieron modificaciones a los flujos de efectivo por los periodos mencionados:

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018 y por los años terminados el 31 de diciembre 2019 y 2018

1. Estado de situación financiera consolidado al 1 de enero de 2018:

Activos	Criterios Contables CNBV al 1 de enero de 2018	Ajustes de las NIIF	Reclasificaciones	NIIF al 1 de enero de 2018
Activo circulante				
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 197,165	\$ -	\$ 2,239,172 (1a)	\$ 2,435,337
Inversiones en valores	2,239,172	-	(2,239,172) (1a)	-
Cartera de crédito - Neto	5,443,056	12,786,199 (3a)(3b)(4)	(2,654,042) (7)	15,575,212
Instrumentos financieros derivados	4,598,117	(6,430) (7a)	(4,509,664) (7d)	82,723
Otros cuentas por cobrar - Neto	5,057,161	(5,057,161) (3a)	-	-
Otros activos circulantes	-	(322,392) (3b)	661,547 (7)	339,155
Imp. exis. sobre la renta por recuperar	-	-	4,605	4,605
Total del activo circulante	17,593,870	7,400,226	(6,506,854)	18,427,042
Activos no circulantes mantenidos para la venta				
Activo circulante	510,484	80 2/3 (9)	-	590,757
Cartera de crédito - neto	-	19,201,240 (3a)(4)	-	19,201,240
Inmuebles, maquinaria y equipo - Neto	32,729,822	(31,622,147) (3a)(5)	(246,552)	860,123
Propiedades de inversión	-	-	186,725	186,725
Activos intangibles	-	-	77,827	77,827
Instrumentos financieros derivados	-	(208,477) (2a)	4,508,984 (7d)	4,300,487
Inversiones permanentes	40,541	-	(49,541)	-
Impuestos diferidos	1,718,511	2,199,293 (10)	-	3,916,794
Cargos diferidos, pagos anticipados y activo intangible	2,097,310	(1,077,187) (3b)(6a)	(90,129) (7)	-
Otros activos no circulantes	7,090	-	42,451	49,541
Total de activos no circulantes	36,571,274	(12,408,288)	4,411,751	28,574,737
Suma del activo	\$ 54,165,144	(\$ 4,827,782)	(\$ 2,095,103)	\$ 47,592,536
Pasivo y Capital Contable				
Pasivos				
Pasivo a corto plazo				
Préstamos bancarios	\$ 4,258,070	\$ -	\$ 198	\$ 4,258,268
Proveedores	2,544,119	-	(1,042,741) (7)	701,376
Instrumentos de deuda	503,832	-	79,501 (8b)	583,333
Deuda senior	-	484,090 (6a)	19,703 (6b)	503,832
Impuestos por pagar	252,362	-	(252,362)	-
Otros cuentas por pagar	369,607	15,698 (5)	(9,611)	375,694
Total de pasivos a corto plazo	7,927,990	499,757	(2,005,252)	6,422,495
Pasivo a largo plazo				
Préstamos bancarios	3,890,702	-	(198)	3,890,504
Instrumentos de deuda	14,525,080	(1,031,852) (6a)	(16,553,487) (6b)	16,999,751
Deuda senior	-	(1,014,462) (6a)	16,454,223 (6b)	15,439,761
Préstamos diferidos y cobranza anticipada	697,277	(697,277) (3b)	-	-
Otros cuentas por pagar	-	-	9,611	9,611
Total de pasivos a largo plazo	19,103,059	(2,713,591)	(80,851)	16,299,627
Suma del Pasivo	47,031,050	(2,213,834)	(2,095,103)	42,722,122
Capital contable				
Capital social	2,893,674	-	468	2,894,142
Utilidades acumuladas	1,650,496	(2,464,057) (3a)(4)(5)	2,311	(611,290)
Resultado neto	1,773,682	-	-	1,770,682
Otro resultado integral acumulado	881,250	(249,698) (2a)(2b)	-	631,352
Reserva legal	185,528	-	-	185,528
Participación no controladora	2,779	-	(2,779)	-
Total de capital contable	7,584,369	(2,713,591)	-	4,870,414
Total de pasivo y capital contable	\$ 54,165,144	(\$ 4,927,782)	(\$ 2,095,103)	\$ 47,592,536

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018 y por los años terminados el 31 de diciembre 2019 y 2018

2. Estado de Situación Financiera Consolidado al 31 de diciembre de 2018:

<u>Activos</u>	<u>Criterios Contables CNBV al 31 de diciembre de 2018</u>	<u>Ajustes de las NIIF</u>	<u>Reclasificaciones</u>	<u>NIIF al 31 de diciembre de 2018</u>
Activo circulante				
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 376,186	\$ -	\$ 3,905,088 (1a)(1b)	\$ 4,282,274
Inversiones en valores	3,530,359	-	(3,530,359) (1a)	-
Cartera de crédito, neta	6,423,873	13,798,702 (3a)(3b)(4)	(3,034,750) (7)	19,187,825
Instrumentos financieros der vados	5,103,120	(17,538) (2a)	(4,995,395) (2d)	90,183
Otras cuentas por cobrar - Neto	4,297,780	14,832,693 (3a)	504,803 (7)	-
Otros activos circulantes	-	494,386 (3c)	(192,415) (7)	301,967
Impuesto sobre la renta por recuperar	-	-	63,948	63,948
	<u>21,791,318</u>	<u>9,472,866</u>	<u>(7,277,997)</u>	<u>23,926,187</u>
Activos no circulantes mantenidos para su venta				
	692,067	138,904 (9)	-	830,971
Cartera de crédito, neta	-	25,008,204 (1a)	-	25,008,204
Inmuebles, maquinaria y equipo - Neto	40,690,441	(39,494,625) (3a)(5)	(289,407)	690,409
Propiedades de inversión	-	-	169,300	169,300
Activos intangibles	-	-	121,107	121,107
Instrumentos financieros derivados	-	(236,503) (2a)	4,937,893 (2d)	4,751,375
Inversiones permanentes	75,441	-	(75,441)	-
Impuestos diferidos	2,328,539	2,651,579 (10)	-	4,980,118
Cargos diferidos, pagos anticipados y activo intangible	2,278,334	(2,219,678) (3b) (6a)	(56,656) (7)	-
Otros activos no circulantes	5,518	-	69,923	75,441
Total de activos no circulantes	<u>45,366,273</u>	<u>(14,291,028)</u>	<u>4,935,709</u>	<u>36,010,954</u>
Suma del Activo	<u>\$ 67,789,658</u>	<u>(\$ 4,679,247)</u>	<u>(\$ 2,342,279)</u>	<u>\$ 60,768,123</u>
Pasivo y Capital Contable				
Pasivos				
Pasivo a corto plazo				
Préstamos bancarios	\$ 8,391,781	\$ -	\$ 27,554	\$ 6,419,335
Proveedores	2,877,821	-	(2,612,272) (7)	65,349
Instrumentos de deuda	289,037	-	1,970,433 (6b)	2,259,470
Deuda senior	-	-	664,756 (8b)	664,756
Impuestos por pagar	108,220	-	(108,220)	-
Otras cuentas por pagar	501,991	818,042 (5)(2c)	(210,118) (5)	1,109,915
Instrumentos financieros der vados	-	2,339 (2a)	2,464 (2d)	4,523
Total de pasivos a corto plazo	<u>11,868,650</u>	<u>820,081</u>	<u>(265,371)</u>	<u>12,523,357</u>
Pasivo a largo plazo				
Préstamos bancarios	4,081,186	(77,059) (6a)	(27,554)	3,976,573
Instrumentos de deuda	36,056,906	(310,957) (6a)	(24,386,915) (6c)(1b)	13,159,734
Deuda senior	-	(1,053,558) (6a)	22,327,446 (6a)	21,273,888
Préstamos diferidos y cobranza anticipada	692,073	(692,073) (3c)	-	-
Otras cuentas por pagar	-	-	210,118 (5)	210,118
Total de pasivos a largo plazo	<u>42,829,658</u>	<u>(2,133,547)</u>	<u>(2,078,905)</u>	<u>38,618,316</u>
Suma del Pasivo	<u>54,789,518</u>	<u>(1,313,567)</u>	<u>(2,342,279)</u>	<u>51,142,673</u>
Capital contable				
Capital contable	957,774	-	468	958,242
Utilidades acumuladas	2,895,135	(2,208,622) (3a)(4)(6a)(9)(10)	2,311	498,794
Resultado neto	1,923,919	59,684	(100)	1,982,501
Prima por emisión de acciones	1,935,900	-	-	1,935,900
Bono perpetuo	4,531,330	-	-	4,531,330
Otros resultados integrales acumulados	670,373	(1,215,752) (2a)(2b)(2c)	-	(545,379)
Participación no controladora	2,677	-	(2,677)	-
Reserva legal	274,052	-	-	274,052
Total de capital contable	<u>12,991,140</u>	<u>(3,365,690)</u>	<u>-</u>	<u>9,625,450</u>
Total del pasivo y capital contable	<u>\$ 67,789,658</u>	<u>(\$ 4,679,257)</u>	<u>(\$ 2,342,279)</u>	<u>\$ 60,768,123</u>

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018 y por los años terminados el 31 de diciembre 2019 y 2018

3. Estado de Resultado Integral Consolidado del 1 de enero al 31 de diciembre de 2018:

	Criterios Contables CNBV al 31 de diciembre de 2018	Ajustes de las NIIF	Reclasificaciones	NIIF a 31 de diciembre de 2018
Ingresos por arrendamiento operativo	\$ 14,761,002	(\$14,761,002) (3a)	\$ -	\$ -
Ingresos por intereses	2,587,574	-	(2,587,574) (8)	-
Intereses obtenidos por arrendamiento	-	6,612,350 (3a)	(23,449) (8)	6,588,901
Intereses obtenidos por factoring	-	-	414,187 (8)	414,187
Intereses obtenidos por préstamos para autos	-	-	309,420 (8)	309,420
Intereses Otros créditos	-	-	1,305,402 (8)	1,305,402
Otros beneficios por arrendamiento	1,595,730	-	(1,486,691) (8)	109,039
Depreciación de bienes en arrendamiento operativo	(8,005,085)	7,946,463 (3a)	58,622 (8)	-
Gastos por intereses	(5,514,552)	20,945 (2b)(2c) (6a)	(18,711) (8)	(5,512,418)
Otros gastos por arrendamiento	(1,619,179)	-	1,619,179 (8)	-
Margen financiero	3,805,490	(181,344)	(409,615)	3,214,531
Estimación para cartera de crédito	250,635	17,141 (4)	-	327,776
Margen financiero ajustado por pérdidas crediticias	3,554,855	(258,485)	(409,615)	2,886,755
Comisiones y tarifas pagados	(43,100)	-	43,100 (8)	-
Utilidad cambiaria	-	-	715,520 (8)	715,520
Pérdida cambiaria	-	-	(484,235) (8)	(484,235)
Otras utilidades operativas - Neto	25,933	140,877 (9)	224,930 (8)	301,740
(Utilidad) pérdida financiera	-	-	(31,078) (8)	(31,078)
Gastos por administración y promoción	(1,091,911)	-	(58,622) (8)	(1,150,533)
	(1,109,078)	140,877	409,615	(558,586)
Utilidad operativa	2,445,777	(117,608)	-	2,328,169
Resultados de subsidiarias no consolidadas y compañías asociadas	36,209	-	-	36,209
Utilidad antes de impuesto a la utilidad	2,481,986	(117,608)	-	2,364,378
Impuesto a la utilidad por pagar	1,168,197	-	-	1,168,197
Impuesto a la utilidad diferido	(510,028)	(176,282) (10)	-	(786,320)
Gasto por ISR	558,169	(176,282)	-	381,877
Utilidad neta consolidada	\$ 1,922,817	\$ 56,884	\$ -	\$ 1,982,501

1) Inversiones en valores.

- La Compañía mantiene inversiones en valores en Instituciones bancarias. Conforme los Criterios Contables, este tipo de inversiones se clasificaban considerando los valores subyacentes en los que la Institución bancaria mantenía la inversión. Estos valores eran principalmente títulos de deuda y capital, de alta liquidez con vencimientos originales de menos de cinco días. En la fecha de adopción de las NIIF, los saldos al 1 de enero y al 31 de diciembre de 2018 por \$2,238,172 y \$3,530,359 respectivamente, se reclasificaron al rubro de Efectivo y equivalentes de efectivo con base en su naturaleza.
- Al 31 de diciembre de 2018 la Compañía tenía \$375,729 como excedente en el aforo requerido para el pago de capital de sus Instrumentos de deuda emitidos, a la fecha de la adopción la Compañía los reclasificó de sus Instrumentos de deuda en el pasivo al Efectivo y equivalente de efectivo debido a que aún se encontraban en control y administración de la Compañía.

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018 y por los años terminados el 31 de diciembre 2019 y 2018

2) Instrumentos financieros derivados (IFD).

- a) Para fines de los Criterios Contables, la medición del valor razonable de los derivados extra-bursátiles (OTC) era proporcionada por el proveedor de precios autorizado por la Comisión. Para efectos de las NIIF, la medición del valor razonable considera los factores del riesgo crediticio de la contraparte y el riesgo crediticio propio de la Compañía, consecuentemente el valor razonable presentado neto en el activo por los IFD al 1 de enero y al 31 de diciembre de 2018 fue ajustado en \$214,907 (incluye \$208,477 a largo plazo) y \$256,086 (incluye \$236,508 en el activo a largo plazo y \$2,039 en el pasivo a corto plazo) respectivamente, y un decremento en Otro resultado integral (Instrumentos financieros derivados de cobertura) en el capital contable por \$214,907 y \$256,085 al 1 de enero y 31 de diciembre de 2018, respectivamente.
- b) Para fines de los Criterios Contables, ciertas posiciones de IFD calificaron para contabilizarse como de cobertura de acuerdo con su naturaleza económica. Tras la adopción de NIIF, algunos IFD fueron clasificados como de negociación, debido a que no cumplieron con todos los requisitos de documentación de cobertura establecidos en las NIIF. El efecto en los Otros resultados integrales al 1 de enero de 2018 fue un cargo de \$34,991 y un cargo en los gastos por intereses del estado de resultados consolidado por el año que termino el 31 de diciembre de 2018 de \$98,829.
- c) Durante 2018 la Compañía contrato Opciones cambiarias con pagos de primas financiadas por un monto de \$1,073,740 reconocidas conforme los Criterios Contables de la CNBV como parte del valor razonable del IFD. Las NIIF requieren que se presente como un pasivo financiero y se valúen a su costo amortizado, al 31 de diciembre de 2018 el monto pendiente de amortizar registrado en Otras cuentas por pagar fue de \$803,350. El efecto en el Estado de Resultado Integral consolidado del ejercicio por el año que termino al 31 de diciembre fue de \$270,390 registrados en los gastos por intereses. Asimismo, la Compañía tenía en otras cuentas por pagar \$251,939 de comisiones pendientes de pago por apertura de contratos de derivados, las NIIF requieren que estas comisiones formen parte del valor razonable del instrumento.
- d) De acuerdo con los Criterios Contables la posición de IFD se presentaba neta en el balance general. Tras la adopción de las NIIF, se requiere que la posición de IFD se presenten en el activo y pasivo a corto y largo plazo según corresponda, por lo anterior la Compañía reclasifico al activo a largo plazo \$4,508,964 y \$4,997,883 al 1 de enero y 31 de diciembre de 2018, respectivamente, y \$2,485 al pasivo a corto plazo al 31 de diciembre de 2018.

3) Clasificación de los arrendamientos como arrendador y cuentas y documentos por cobrar.

- a) De acuerdo con los Criterios Contables, la Compañía clasificaba sus contratos de arrendamiento como arrendamientos operativos, bajo esta clasificación la Compañía reconocía un activo fijo con su depreciación y en su caso deterioro, así como las rentas devengadas pendientes de cobro reconocida en Otras cuentas por cobrar dentro del balance general, y el ingreso por rentas en línea recta durante la vida del contrato en el estado de resultados.

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018 y por los años terminados el 31 de diciembre 2019 y 2018

Tras la adopción a las NIIF, la Compañía reevaluó todos los contratos de arrendamiento para determinar la clasificación y el modelo contable para cada contrato o grupo de contratos que reunían características similares; el resultado indicó que los contratos cumplían la definición de arrendamiento financiero de las NIIF, porque sustancialmente los riesgos y beneficios eran transferidos al arrendatario. Consecuentemente, el modelo contable requirió el registro de una cuenta por cobrar por la inversión neta del contrato de arrendamiento financiero, medida posteriormente a su costo amortizado con base en el método de interés efectivo (tasa de interés implícita) y el reconocimiento del ingreso financiero en el estado de resultados.

Derivado de lo anterior se dieron de baja del balance general los Inmuebles, maquinaria y equipo en arrendamiento (activo fijo) por un importe de \$31,637,297 y \$39,744,237 al 1 de enero y 31 de diciembre de 2018, respectivamente, y las Otras cuentas por cobrar de \$5,057,161 y \$4,802,663 al 1 de enero y al 31 de diciembre de 2018, respectivamente. lo anterior para reconocer una Cuenta por cobrar por una cantidad igual al de la inversión neta del arrendamiento por \$32,304,389 (\$19,201,240 a largo plazo) y \$39,200,907 (\$25,008,204 a largo plazo) al 1 de enero y 31 de diciembre de 2018, respectivamente. Asimismo, para efectos del estado de resultados por el año que termino el 31 de diciembre de 2018, la Compañía reconoció un ingreso financiero de \$6,612,350, basado en un patrón que reflejo una tasa de rendimiento periódica constante sobre la inversión neta de cada contrato de arrendamiento financiero (tasa de interés implícita) y cancelo el gasto por depreciación de los activos arrendados dados de baja por \$7,946,463 e ingresos por rentas registrado bajo el método de línea recta por \$14,761,002, siendo estos dos conceptos ya no requeridos bajo el modelo contable de las NIIF. Los efectos acumulados al 1 de enero de 2018 derivados de este cambio fueron \$4,390,069 que se registraron como un ajuste en las utilidades acumuladas.

- b) Derivado de la adopción a las NIIF las comisiones pagadas registradas en Otros activos por \$322,382 y \$494,386 al 1 de enero y 31 de diciembre de 2018 respectivamente, los seguros financiados registrados en Cargos diferidos por \$295,886 y \$281,206 al 1 de enero y 31 de diciembre de 2018, respectivamente, y las comisiones por apertura por \$697,277 y \$692,073 al 1 de enero y 31 de diciembre de 2018 registradas en el pasivo, respectivamente fueron considerados dentro de la Cuenta por Cobrar como parte de la inversión neta descrita en el inciso a) anterior.
 - c) Para una minoría de contratos donde no se transferían sustancialmente los riesgos y beneficios del activo arrendado, la Compañía los clasificó como arrendamientos operativos, sin cambios importantes en el modelo de reconocimiento contable.
- 4) Estimación de deterioro de cuentas y documentos por cobrar.

Conforme a los Criterios Contables la Compañía determinaba una estimación preventiva para su Cartera de créditos (Cuentas por cobrar bajo NIIF) con base en un modelo interno donde principalmente clasificaba a los clientes considerando su saldo de exposición total a la fecha de determinación y su clasificación en Cartera vigente y Cartera vencida

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018 y por los años terminados el 31 de diciembre 2019 y 2018

Con la adopción de las NIIF, la Compañía aplicó los requerimientos de la NIIF 9, que establece que las Cuentas por cobrar se evalúen periódicamente reconociendo una estimación basada en un modelo de pérdidas crediticias esperadas, misma que implica identificar para cada tipo de cliente la etapa de riesgo, la exposición al incumplimiento, la probabilidad de incumplimiento y la severidad de la pérdida. Derivado de lo anterior, la estimación de la cuenta por cobrar tuvo un incremento \$316,950 y \$394,001 al 1 de enero y 31 de diciembre de 2018.

El efecto neto por la adopción del modelo de pérdida espera en el estado de resultados consolidado por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 fue un cargo a resultados de \$77.141.

5) **Reconocimiento de los arrendamientos como arrendatario.**

De acuerdo con los Criterios Contables los arrendamientos donde la Compañía actúa como arrendatario se contabilizaban como arrendamientos operativos reconociendo las rentas devengadas pendientes de pago en las cuentas por pagar dentro del balance general y el gasto acumulado por las rentas devengadas en el estado de resultados. Conforme la NIIF 16 "Arrendamientos" la Compañía reconoció un activo por derecho de uso por \$15,150 y \$249,612 al 1 de enero y al 31 de diciembre de 2018 respectivamente en rubro de Inmuebles, maquinaria y equipo, y un pasivo en Otras cuentas por pagar que represente la obligación de hacer pagos de arrendamiento por \$15,688 y \$266,628 (\$210,118 a largo plazo) al 1 de enero y 31 de diciembre de 2018, respectivamente. Al 1 de enero de 2018 se reconoció en las utilidades acumuladas un impacto de \$537 y en los resultados de la Compañía por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018 un efecto de \$17,016.

6) **Pasivos financieros medidos a costo amortizado.**

a) Conforme a los Criterios Contables, los Préstamos Bancarios, los Instrumentos de Deuda y la Deuda Senior se registraba al valor contractual de la obligación, reconociendo los intereses en resultados conforme se devengaban. Los gastos de emisión incurridos se registraban inicialmente en el rubro de otros activos como cargos diferidos y se reconocían en los resultados del ejercicio como gastos por intereses en línea recta durante el plazo de las obligaciones que les dieron origen. Conforme las NIIF estos instrumentos se clasifican como Pasivos financieros reconocidos inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de transacción incurridos y se miden posteriormente a su costo amortizado mediante el método de tasa efectiva. Los efectos por la adopción en el estado de situación financiera consolidado fue la cancelación de los gastos de emisión registrados en Otros activos como Cargos diferidos por \$1,629,254 y \$1,444,086 al 1 de enero y 31 de diciembre de 2018, respectivamente, y el valor neto contractual registrado en el pasivo fue ajustado en \$97,009 y \$2,512 al 1 de enero y 31 de diciembre de 2018, respectivamente para reflejar la medición a costo amortizado. En el estado de resultados consolidado por el año que termino el 31 de diciembre de 2018 el gasto por intereses se ajustó en \$146,544 para reflejar la medición de los pasivos financieros a su costo amortizado. El efecto acumulado al 1 de enero de 2018 derivado del cambio en la medición fue de \$97,009 que se registró en las utilidades acumuladas

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018 y por los años terminados el 31 de diciembre 2019 y 2018

- b) Los Pagares preferentes emitidos en mercados internacionales (Deuda Senior o Senior Notes) se presentaban en el rubro de Pasivos Bursátiles junto con los Instrumentos de deuda emitidas por la Compañía en la BMV conforme el formato del balance general requerido por los Criterios Contables, la Compañía ha presentado por separado la Deuda Senior reclasificando \$16,473,966 (incluye \$16,454,223 a largo plazo) y \$22,703,174 (incluye \$22,327,446 a largo plazo) al 1 de enero y 31 de diciembre de 2018 debido a que estos instrumentos continen características particulares a los Instrumentos de Deuda emitidos en la BMV y representan uno de los mecanismo de fondeo más importante para la Compañía.

7) Reclasificaciones de Cuentas por pagar

Conforme a los Criterios Contables, los contratos de promesa para otorgar un activo en arrendamiento se reconocían como un pasivo por la obligación de adquirir el bien que sería sujeto de arrendamiento y una cuenta por cobrar (Otras cuentas por cobrar) por los beneficios económicos derivados del arrendamiento prometido. De acuerdo con las NIIF, estos beneficios y obligaciones se reconocen hasta que el arrendador pone el activo a disposición del arrendatario. Por lo anterior, la Compañía reclasificó Cuentas por pagar (Proveedores) por \$1,842,741 y \$2,612,272 al 1 de enero y al 31 de diciembre de 2018 respectivamente contra las Otras cuentas por cobrar.

8) Presentación del estado de resultados.

Las NIIF requieren que el estado de resultados consolidado se presente con una estructura de rubros y secciones mínimas, utilizando una clasificación con base en la naturaleza de los gastos o en su función dentro de la Compañía, cualquiera que proporcione información más fiable y relevante para los usuarios de los estados financieros. La Compañía optó por una clasificación con base en la función de sus gastos y consecuentemente reclasificó los rubros y secciones originalmente presentadas en el estado de resultados consolidado por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 para adoptar el modelo conforme a la NIIF.

9) Pérdidas por deterioro de activos mantenidos para la venta.

Conforme a los Criterios Contables, los bienes adjudicados reconocían una estimación por indicios de deterioro con base en porcentajes de reserva prescritas por la Comisión. Para efectos de las NIIF, estos bienes son clasificados como activos mantenidos para la venta y la Compañía debe determinar una estimación con base en la comparación entre el valor razonable menos los costos de venta y el valor en libros del bien (el menor). Debido a lo anterior la Compañía ajusto estos activos en \$80,273 y \$138,905 al 1 de enero y 31 de diciembre de 2018. El cambio en las utilidades acumuladas al 1 de enero de 2018 fue de \$80,273 y en los resultados del ejercicio al 31 de diciembre de 2018 \$58,632.

10) ISR diferido

Con base en los ajustes descritos en esta Nota, los valores contables que sirvieron de base para el recalcu de las diferencias temporales acumulables y deducibles del ISR diferido se ajustaron en \$2,198,283 y \$2,651,579 al 1 de enero y al 31 de diciembre de 2018, respectivamente, y en el estado de resultados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018 en \$176,292.

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y 1 de enero de 2018 y por los años terminados el 31 de diciembre 2019 y 2018

Los ajustes y reclasificaciones descritos en los numerales anteriores representan los efectos más importantes en la transición a las NIIF, existieron otras reclasificaciones y ajustes cuyos efectos no tuvieron impactos importantes en la presentación de los estados financieros en su conjunto al 1 de enero y 31 de diciembre de 2018 y del estado de resultados por año terminado el 31 de diciembre de 2018.

Nota 20 - Eventos subsecuentes:

El pasado 11 de marzo la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró al nuevo COVID-19 como pandemia, situación que ha desencadenado en el mundo, una crisis económica que se agrava día a día porque el crecimiento exponencial del virus ha obligado a las autoridades de todos los países, a aplicar medidas cada vez más restrictivas que afectan la vida personal y laboral de millones de personas, con evidente impacto en las industrias y el comercio.

En México, el pasado 30 de marzo de 2020 fue publicado en el Diario Oficial de la Federación el acuerdo por el que el Consejo de Salubridad General declaró emergencia sanitaria por causas de fuerza mayor, a la epidemia de enfermedad generada por el COVID-19.

Existe incertidumbre sobre la dirección y el tiempo que tomará esta contingencia sanitaria, los efectos directos e indirectos del brote de coronavirus están afectando la economía global, los mercados y clientes de la Compañía. La Compañía no puede predecir los posibles efectos directos o indirectos futuros del coronavirus; sin embargo, está tomando medidas de apoyo suficientes y efectivas para sus clientes con miras a la continuidad de sus negocios y recuperación de su cartera de créditos, no verse afectada significativamente en la colocación de nuevos contratos con clientes y la colocación de nuevos financiamientos, con el objetivo de mitigar los impactos en su situación financiera. Si bien la Compañía actualmente no cree que sea probable, los efectos del coronavirus podrían tener un impacto significativo en los resultados de operaciones futuras de la Compañía.

Por otro parte, la baja del precio del petróleo originado inicialmente por el conflicto entre Rusia y Arabia Saudita, en la cual ésta última acordó incrementar la producción de barriles, aunado al brote de COVID-19 ha llevado a una menor demanda de crudo a medida que las personas reducen sus viajes y los países se ven obligados a bajar su actividad económica. En México, el precio de la mezcla mexicana cayó 84.80% entre el 31 de diciembre de 2019 y el 24 de abril de 2020, al pasar de Dls. 56.14 a Dls.8.53 por barril. Como se menciona en la Nota 9, la Compañía ha adquirido un activo relacionado con la industria del petróleo, con un mercado interesado para el uso de este tipo de activos, el cual puede verse afectado por lo antes mencionado. A la fecha de estos estados financieros la Administración está evaluando opciones para formalizar una operación con algún participante en la industria del petróleo en México.