

CONSOLIDACIÓN

informe anual 2016

ÍNDICE

Perfil de la Compañía	2
Líneas de negocio	4
SÓLIDA posición financiera	7
Certeza financiera	8
Prudente administración de riesgos	9
Eficiente proceso de originación de créditos	10
Experta administración del portafolio	11
Consistente desempeño	13
CONSOLIDACIÓN operativa	15
Atractivo mercado con alto potencial	16
Expansión geográfica	16
Alta eficiencia operativa	18
Clara responsabilidad social	19
Mensaje a los accionistas	20
Datos financieros relevantes	22
Análisis y discusión del estado de resultados	24
Gobierno corporativo	25
Consejo de administración	26
Directivos relevantes	28
Estados financieros consolidados	30

Desde hace más de 23 años, nos hemos caracterizado por respaldar a nuestros clientes con la más alta calidad en servicios financieros.

Somos una institución reconocida por la solidez y dedicación de nuestras alianzas permanentes con nuestros clientes.

Tenemos como objetivo ser la empresa líder en nuestro mercado, apoyando el crecimiento de las empresas y ayudando a fortalecer a México.





Unidos hemos rebasado metas,
siempre vislumbrando nuevos retos.

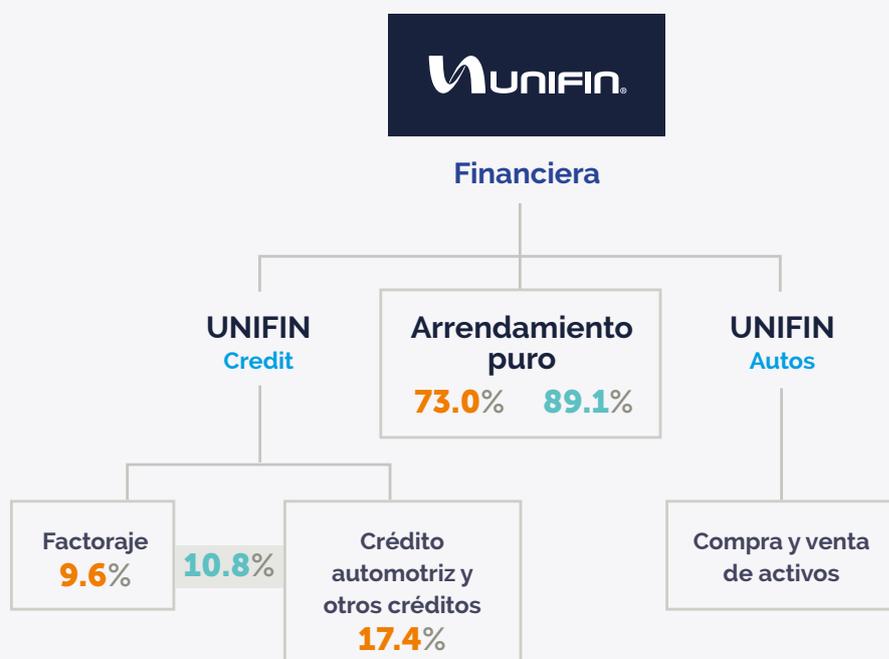
CON **SOLIDACIÓN**

Estamos comprometidos con apoyar el
talento Pyme de México, alcanzando una
fortaleza única en el mercado.

PERFIL de la Compañía

UNIFIN es la empresa independiente líder en el sector de arrendamiento operativo en México, cuyas principales líneas de negocio son arrendamiento operativo, factoraje, crédito automotriz y otros créditos. A través de su principal línea de negocio, el arrendamiento operativo, UNIFIN otorga arrendamientos para todo tipo de maquinaria y equipo, vehículos de transporte —incluyendo automóviles, camiones, helicópteros, aviones y embarcaciones— así como otros activos para diversas industrias. Con su negocio de factoraje, UNIFIN proporciona soluciones financieras y de liquidez, adquiriendo o descontando cuentas por cobrar de sus clientes o, en su caso, de los proveedores de sus clientes. La línea de crédito automotriz de UNIFIN está dedicada principalmente al otorgamiento de créditos para la adquisición de vehículos nuevos o usados.

Estructura corporativa



- Como % del portafolio total 2016
- Como % de los ingresos 2016

- **Arrendadora independiente #1¹ en América Latina (23 años de operación)**
- **La cartera de crédito y la utilidad neta han crecido a una TACC² de 48% y 53% de 2013 a 2016, respectivamente**
- **Alta rentabilidad, presentando un ROAE³ y ROAA⁴ de 24.8% y 3.6%, respectivamente, en los últimos tres años**
- **Sólida calidad de activos con un índice de cartera vencida⁵ menor al 1% históricamente**
- **Enfocada en el segmento Pyme**

Fuente: Reportes públicos de la Compañía

1 Fuente: Alta Group, Reporte 2015

2 TACC: Tasa anual de crecimiento compuesta

3 ROAE: Retorno sobre capital promedio

4 ROAA: Retorno sobre activos promedio

5 Cartera vencida se contabiliza a partir de 31 días de la fecha de pago



LÍNEAS de negocio

Arrendamiento puro

Arrendamiento puro para autos, flotillas, maquinaria o bienes de capital productivo, en el cual se establece un plazo y una renta determinados. Al final del contrato se puede estrenar de nuevo, adquirir el bien a un valor preferencial o renovar el contrato por un periodo adicional.

Porcentaje de la cartera:

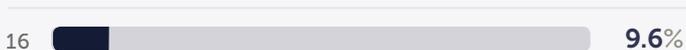


2,645
clientes

Factoraje financiero

Es el mecanismo de financiamiento de corto plazo que permite disponer de recursos anticipadamente mediante la cesión de derechos de cobro de las cuentas por cobrar. Contamos con tres tipos de factoraje: cobranza directa, cobranza delegada o a proveedores.

Porcentaje de la cartera:

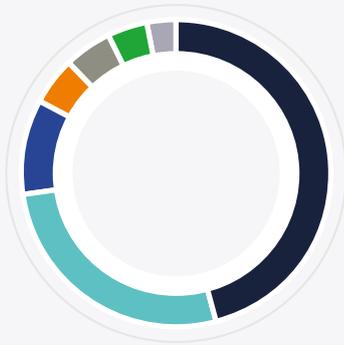


767
clientes

Crédito automotriz

Crédito automotriz para personas físicas y morales, para la adquisición de automóviles nuevos y seminuevos.

1,666
clientes



Distribución geográfica
Mercado principal:
 Pymes y personas físicas con actividad empresarial

46%	Ciudad de México y Área Metropolitana
27%	Otros (25 estados)
10%	Nuevo León
5%	Querétaro
5%	Jalisco
4%	Puebla
3%	Sonora



Sector económico
Destino de los créditos:
 Maquinaria, equipo diverso y transporte

30%	Servicios
28%	Industrial y manufactura
17%	Construcción
11%	Comercio
14%	Transporte



Distribución geográfica
Mercado principal:
 Pymes y personas físicas con actividad empresarial

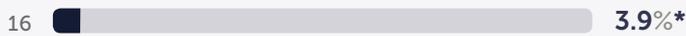
70%	Ciudad de México y Área Metropolitana
7%	Otros (25 estados)
7%	Nuevo León
6%	Querétaro
6%	Jalisco
2%	Puebla
2%	Aguascalientes



Sector económico
Destino de los créditos:
 Capital de trabajo

38%	Servicios
17%	Comercio
19%	Construcción
22%	Industrial y manufactura
4%	Transporte

Porcentaje de la cartera:



* No incluye otros créditos

Mercado principal:

Pymes y personas físicas

Destino de los créditos:

Vehículos automotores





SÓLIDA posición financiera

Nuestra sanidad financiera se sustenta en la prudencia de nuestro proceso de originación de créditos, en la administración del portafolio, la obtención de diferentes fuentes de fondeo y en la administración de riesgos. Hoy tenemos una solidez financiera y operativa indiscutible en el mercado.

Cartera total

Ps. 30,142

millones

CERTEZA financiera

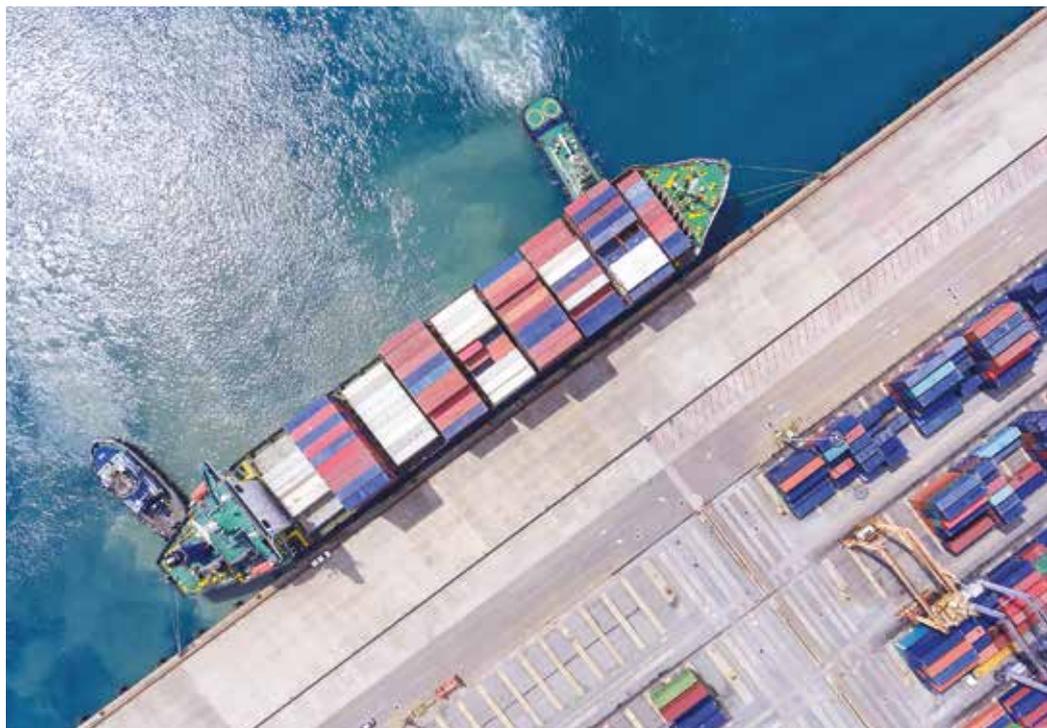
UNIFIN cuenta con el reconocimiento de clientes, proveedores e inversionistas, derivado de la confianza ganada durante más de 23 años de crecimiento sostenido y ordenado, privilegiando siempre la sanidad financiera. Uno de los factores que apoyan esta certeza financiera es la gran pulverización de los riesgos por sectores económicos y regiones diversas. Como prueba de ello nuestro cliente más grande representa menos del 1.2% del portafolio total. Adicionalmente, más del 83% de nuestros clientes cuentan con líneas de crédito aprobadas, inferiores a Ps. 7.5 millones.

Hemos logrado visibilidad mundial y una relación inmejorable con grandes bancos e inversionistas institucionales, tanto locales como extranjeros y aun cuando confiamos plenamente en las capacidades y alcances de la empresa, somos muy prudentes en el apetito por el riesgo y sumamente transparentes en nuestra comunicación con clientes e inversionistas. Además, continuamos incorporando mecanismos para la administración integral del riesgo: áreas de auditoría interna y valuación

Nuestro cliente más grande representa menos del 1.2% del portafolio total. Adicionalmente, más del 83% de nuestros clientes cuentan con líneas de crédito aprobadas, inferiores a Ps. 7.5 millones.

de activos así como comités colegiados para la aprobación de riesgos.

Otra de las fortalezas de UNIFIN es la solidez de nuestro gobierno corporativo, integrado por 50% de consejeros independientes, todos con probados conocimientos y experiencia en materia financiera, legal o administrativa. Contamos además con órganos de control y diversos comités, como el de prevención de lavado de dinero, todos ellos presididos por miembros externos a la operación de la Compañía, con el objeto de brindar seguridad y transparencia.



PRUDENTE administración de riesgos

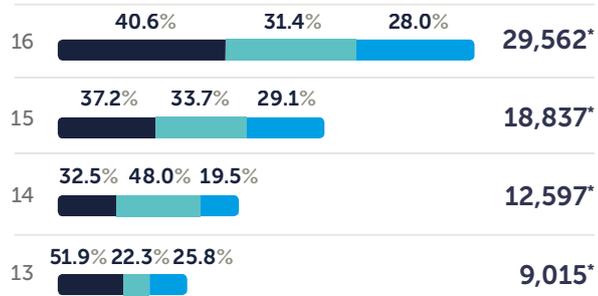
Las fuentes de fondeo han sido el recurso para impulsar nuestro crecimiento, pero siempre en términos muy conservadores. Y es esta administración responsable del riesgo parte fundamental de las bases del UNIFIN de hoy y del futuro.

Somos proactivos en tiempos de incertidumbre y esto nos permite anticiparnos a posibles escenarios adversos. Por ejemplo, utilizamos los US\$ 400 millones del bono global que emitimos en el mes de septiembre, mejorando sustancialmente el perfil de vencimientos de deuda de la Compañía. Adicionalmente aprovechamos la coyuntura de los mercados para mejorar las condiciones financieras de nuestra deuda. En lugar de generar un resultado extraordinario a la operación de la Compañía ejerciendo las ganancias de las coberturas que se realizaron en ejercicios anteriores, la prudencia operativa nos llevó a destinar los recursos derivados de esas ganancias a modificar las condiciones de las nuevas coberturas; fijamos la tasa, erradicando el riesgo de tasas variables y cubriendo la deuda denominada en moneda extranjera, eliminando también el riesgo de variaciones cambiarias por escenarios de incertidumbre económica a nivel global.

Con los otros dos eventos del año —dos bursatilizaciones por Ps. 2,500 millones cada una, la última un parteaguas en las bursatilizaciones de arrendamiento obtenida en dos bloques, uno a tasa fija y otro a variable— UNIFIN sigue buscando blindar cada vez más la parte variable a través del fondeo a tasa fija. Hoy, 43% de nuestra deuda es de tasa fija, 29% tiene un CAP de TIIE con un precio de ejercicio al 7% y únicamente el 28% restante es variable, y es deuda a corto plazo. Lo anterior representa una gran fortaleza para la empresa y para nuestros clientes.

Desglose de pasivos financieros

Ps. millones



- Bursatilizaciones
- Notas Internacionales
- Bancos

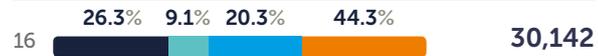
* No incluye intereses devengados

Portafolio vs. pasivos financieros

Ps. millones

% Cartera total

Promedio ponderado en meses: 35.3



% Pasivos financieros

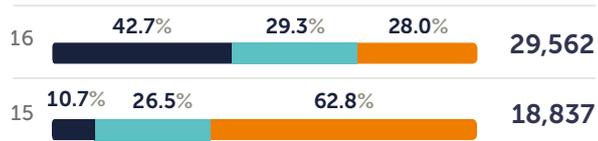
Promedio ponderado en meses: 44.2



- 0 - 12 meses
- 13 - 24 meses
- 25 - 36 meses
- 37 - 48 meses
- 49 - 80 meses

Composición de tasas

Ps. millones



- Fija
- Cap de TIIE @ 7.25%
- Variable

EFICIENTE

proceso de originación de créditos

Un análisis macroeconómico estricto, para conocer las tendencias de los distintos sectores económicos nos permite ajustar nuestros parámetros de originación para seguir logrando un crecimiento sano, manteniendo altos niveles de rentabilidad y sanidad financiera.

Este análisis de crédito hecho a la medida, integrado por 16 scorecards flexibles para ajustar las variables conforme al grado de prudencia necesario, resulta en una originación muy conservadora, con medidas de riesgo adecuadas. Complementan estos scorecards tres comités de crédito especializados que operan con gran eficiencia —el primero para operaciones menores de Ps. 7,5 millones (83% de nuestros clientes) y otros dos comités físicos para montos mayores. El resultado es una aceptación promedio inferior a 40% sobre demanda generada orgánicamente por nuestra fuerza de ventas y nuestra área de inteligencia de negocios.

Aun cuando atendemos a todos los sectores, la demanda se centra en dos categorías de arrendamiento: equipo de transporte —automóviles, camiones, embarcaciones y otros— y maquinaria industrial, así como equipo

Aun cuando atendemos a todos los sectores, la demanda se centra en dos categorías de arrendamiento: equipo de transporte y maquinaria industrial, así como equipo para construcción, entre otro tipo de activos diversos.

para construcción, entre otro tipo de activos diversos. Hacia el futuro, consideramos que se abren oportunidades en diversos sectores de la economía, principalmente fundamentados en la poca penetración de los servicios financieros enfocados en el mercado Pyme, objetivo y foco central del modelo de negocio de UNIFIN.

Nuestras tres líneas de negocio —arrendamiento, factoraje y crédito automotriz— registraron un crecimiento importante durante el año. La originación conjunta de nuestros productos creció 50.1%, un resultado que nuevamente supera expectativas. Y si bien tratamos de llevar las oportunidades comerciales a todos los sectores económicos, somos selectivos en la originación. Adicionalmente no tenemos concentración de clientes, sectores ni zonas geográficas, lo que representa una gran solidez y bajos niveles de riesgo asumido.

Proceso de originación del crédito



Proceso de cobranza



La cobranza se facilita debido a que UNIFIN mantiene la propiedad del bien. El proceso de cobranza es operado por distintos equipos especializados para cada etapa del proceso.

Gracias a la adecuada decisión estratégica de diversificar la presencia de UNIFIN mediante la consolidación operativa, este año logramos que el 35% de la originación total proviniera de nuestras oficinas regionales, lo cual prueba el éxito de nuestra estrategia y contribuye a la gran diversificación del portafolio. Asimismo, demuestra el compromiso que UNIFIN mantiene con las Pymes de México en toda la extensión de su territorio nacional.

Una cuarta línea de negocio es la de seguros, misma que estamos ampliando no sólo para incluir los activos que financiamos a nuestros clientes, sino que a través de UNIFIN Agente de Seguros, en alianza con Interprotección, el broker de seguros más grande de Latinoamérica podemos ofrecerles a nuestros clientes un servicio de valor agregado con coberturas

Nuestras tres líneas de negocio registraron un crecimiento importante. La originación conjunta de nuestros productos creció 50.1%, resultado que nuevamente supera expectativas.

a la medida y mayor agilidad en la toma de decisiones, en la autorización de los seguros y la emisión de pólizas.

EXPERTA administración del portafolio

Además de un robusto y conservador proceso de originación, UNIFIN cuenta con una administración de cartera bien estructurada para realizar el cobro, que consta de varias etapas. Mantenemos una comunicación constante con nuestros clientes, no sólo mediante un proceso de cobranza muy eficaz, sino brindándoles asesoría personalizada por la duración del contrato. Seguimos siendo una empresa que hace negocios persona a persona, estimulados por ser la mejor opción para nuestros clientes y establecer con ellos una relación de largo plazo con un servicio de calidad; sin duda un reto importante dado el índice de crecimiento de la empresa. Esto nos ha permitido mantener a través de los años un índice de morosidad menor al 1%.

Contamos, además, con un área especializada en analizar y dar un valor a todos nuestros activos, principalmente los de segunda mano, mitigando así el riesgo relacionado con avalúos erróneos, e identificando un mercado secundario potencial para los activos.

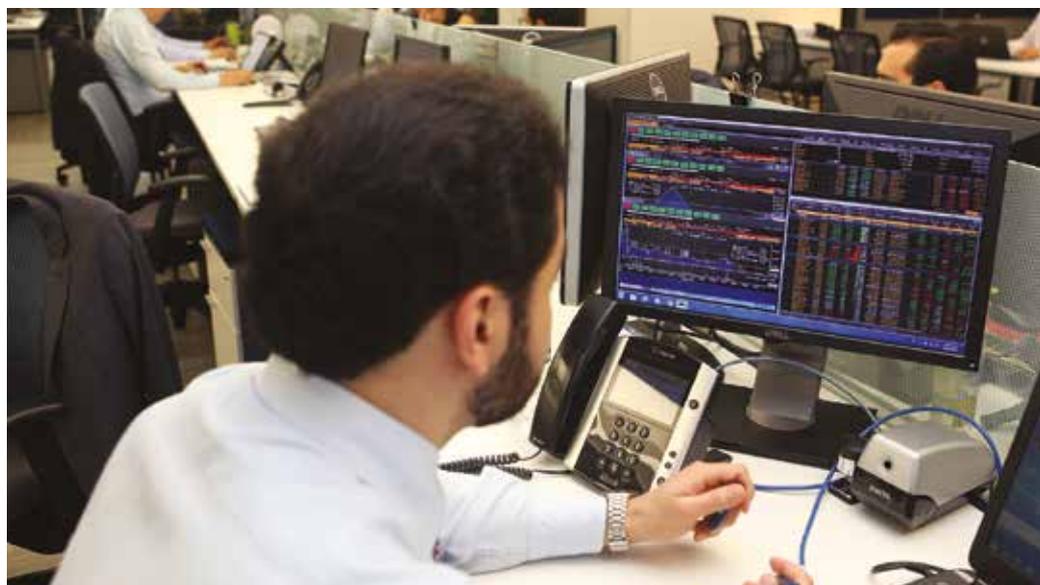
Un factor medular para alcanzar estos logros son nuestros más de 500 empleados; hoy tenemos al que consideramos el mejor equipo: tanto directivo, como de fuerza comercial y experimentado personal de cobranza, un equipo sólido en capacidades de originación, gestión, negociación y seguimiento, con metas y métricas claras, que adquiere cada vez mayor poder de decisión y, por consiguiente, mejores resultados. Un soporte fundamental de nuestro talento es nuestra estructura y amplias capacidades tecnológicas, siempre adelantadas al tamaño de la empresa que prevemos. Durante 2016 se realizaron importantes inversiones para

mejorar las capacidades tecnológicas de la Compañía, logrando la implementación de un sistema de gestión de relación con clientes (CRM) y de diversos sistemas de información. De igual manera se inició el desarrollo de la nueva plataforma tecnológica para el manejo del portafolio, lo cual nos permitirá seguir con los planes de crecimiento de la empresa; esta plataforma se estará implementando en 2017.

Seguimos siendo una empresa que hace negocios persona a persona, estimulados por ser la mejor opción para nuestros clientes y establecer con ellos una relación de largo plazo con un servicio de calidad.

Ingresos totales y margen de OPEX

Ps. millones



CONSISTENTE desempeño

Siendo una empresa local que hace negocios en México, en UNIFIN sabemos muy bien cuáles son nuestras oportunidades y capacidades, y nuestra respuesta ante la incertidumbre es acercarnos más a nuestros clientes y conocer mejor sus necesidades. Es una política que históricamente nos ha demostrado que funciona y nos da una recurrencia importante de clientes.

Somos la financiera que más opera en el negocio de arrendamiento puro de todas las que se encuentran en México —de bancos, extranjeras, de marca, independientes— con un volumen de operación promedio de Ps. 2,000 millones mensuales. En arrendamiento originamos Ps. 18,800 millones frente a Ps. 11,713 millones en 2015. En factoraje superamos los Ps. 9,700 millones, cumpliendo con el objetivo de bajar el ticket promedio por cliente y aumentar su número. El incremento en crédito automotriz fue porcentualmente el más alto, debido a un enfoque claro del área comercial: en vez de originar el crédito directamente con los distribuidores, un sector bastante atendido por los bancos y otras financieras, nosotros lo personalizamos con el cliente, calificando su línea de crédito.



El resultado de la operación fue **34.3%** más elevado que en 2015, lo cual representa un incremento de **Ps. 374 millones.**



Una estructura operativa robusta, una amplia flexibilidad financiera y altos índices de eficiencia operativa nos permitieron registrar en 2016 un crecimiento de cartera de 59.9%, y de 66.2% en activos totales. La utilidad neta aumentó más de 40.9% y el margen financiero 30.5%, con un ROAA de 3.6% y un ROAE superior al 24.8%.

Las cifras anteriores reflejan la solidez y rentabilidad que han caracterizado el modelo de negocio de UNIFIN, que en 2016 alcanzó un crecimiento de 40.9% en la utilidad neta.

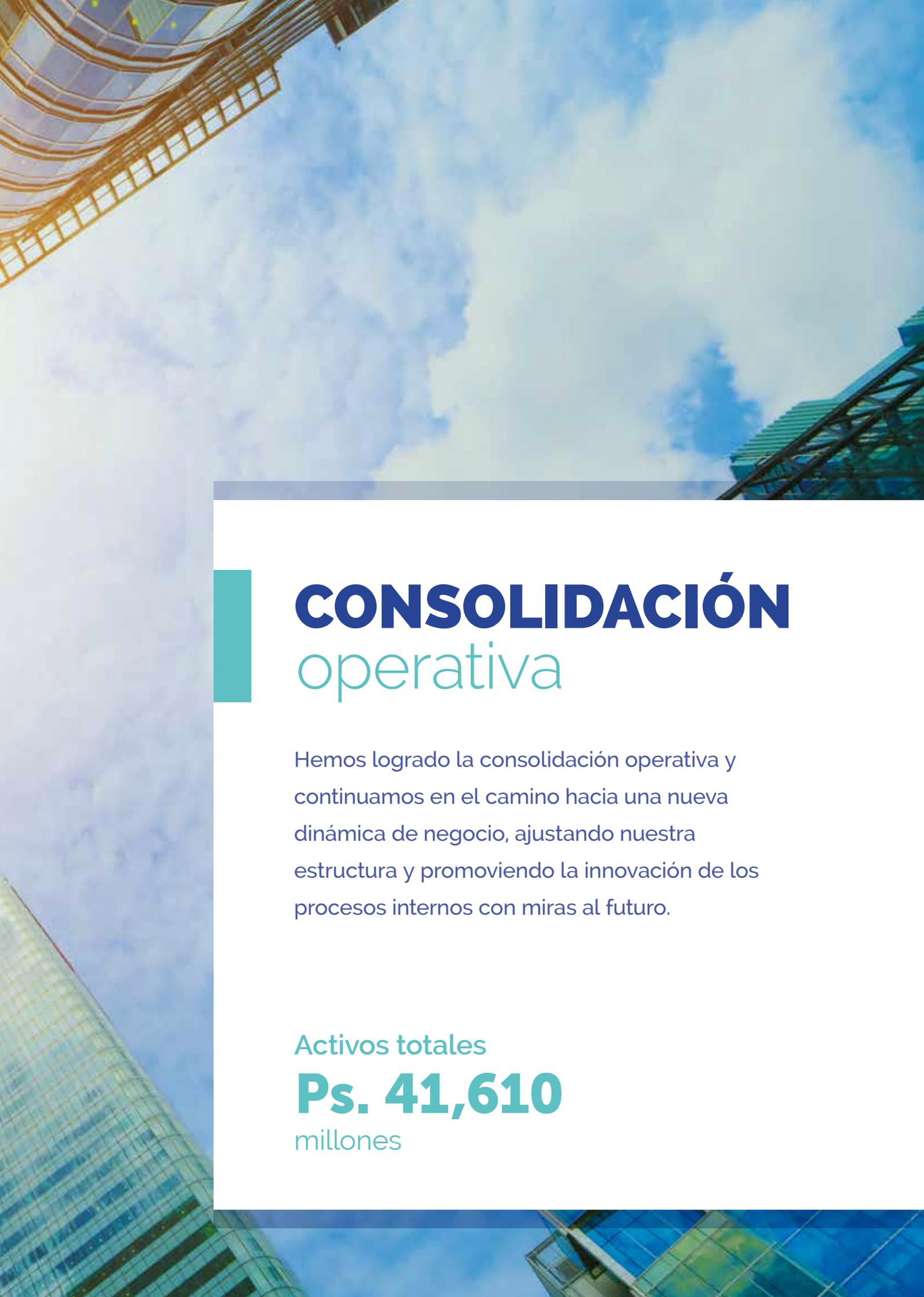
Resultado neto

Ps. millones



* Resultado neto recurrente





CONSOLIDACIÓN operativa

Hemos logrado la consolidación operativa y continuamos en el camino hacia una nueva dinámica de negocio, ajustando nuestra estructura y promoviendo la innovación de los procesos internos con miras al futuro.

Activos totales

Ps. 41,610

millones

ATRACTIVO mercado con alto potencial

México es un país con más de 5 millones de empresas, 99% de ellas Pymes, las cuales proporcionan alrededor del 72% del empleo y contribuyen con aproximadamente 52% del PIB. Esto nos da una idea del potencial de este mercado y explica el constante crecimiento de doble dígito que ha logrado históricamente UNIFIN. Pero atraer clientes en este sector, dada la escasa bancarización que hay en el país, resulta un proceso complejo.

No obstante, somos uno de los principales socios financieros de las Pymes en México, sobre todo de las medianas empresas, un sector mal entendido y poco atendido por las instituciones tradicionales de crédito. Para nuestros clientes, contar con líneas de crédito a mediano plazo, con garantía de pago fijo, al margen de la incertidumbre financiera, es una valiosa oportunidad. En UNIFIN hemos comprobado que son clientes extraordinarios en términos de cumplimiento, cartera vencida.

Somos uno de los principales socios financieros de las Pymes en México, sobre todo de las medianas empresas.

Además, dado nuestro volumen de operación, contamos con excelentes condiciones con proveedores.

EXPANSIÓN geográfica

Hemos venido consolidando nuestra presencia regional con oficinas en diversas partes de la República. Con la apertura de estas oficinas regionales, iniciada hace dos años, hemos ampliado nuestra red de negocios a nivel local ofreciendo a nuestros clientes una relación personalizada y una respuesta más ágil.



Actualmente contamos con 12 oficinas regionales —Toluca y San Luis Potosi de reciente apertura— además de la matriz en la Ciudad de México. 35% de la originación en 2016 se generó en las oficinas regionales.

35% de la originación en 2016 se generó en las oficinas regionales.

Las regiones en las que tenemos presencia física representan 63.1% del PIB de México y 57.6% de las Pymes, y comprenden las cinco regiones de la República con mayor número de medianas empresas, entre ellas la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, el Estado de México, Monterrey y Guadalajara.



La cartera de crédito de UNIFIN ha crecido más de 26x durante los últimos 10 años.

Evolución histórica del portafolio y cartera vencida

Ps. millones

■ Cartera total

■ % Cartera vencida



Nuestra originación cuenta con objetivos claros, además de una excelente metodología: cada representante crea sus propios objetivos de originación sabiendo exactamente cuántas llamadas, prospectos, reuniones y expedientes debe cubrir para alcanzarlos. Además de la prospección directa, contamos con un área de inteligencia de negocios que constantemente alimenta a nuestra base comercial de nuevos clientes.

ALTA eficiencia operativa

Contar con un capital humano comprometido y bien capacitado ha sido sin duda un factor decisivo para nuestro crecimiento. Convencidos de que la relación con ellos debe ser de mutuo beneficio, analizamos constantemente la manera de ofrecerles los elementos para alentar su iniciativa e impulsarlos a desempeñar su trabajo con excelencia.

**En total, se impartieron en el año
24,500 horas de capacitación
a empleados.**

Hemos diseñado, además, un plan de carrera que les permite a nuestros empleados saber que pueden llegar lejos con esfuerzo y trabajo, que la empresa apoya su crecimiento. Contamos con métricas de desempeño para los distintos niveles, además de una comunicación abierta y precisa para que cada uno de los integrantes de nuestro equipo tenga claro qué se espera de ellos. Desde su ingreso a la Compañía, apoyamos la formación de nuestros colaboradores con un curso de inducción muy robusto, impartido por los directores. Y a través de otra iniciativa de reciente creación, la Universidad UNIFIN, ofrecemos cursos presenciales y en línea, impartidos por instructores de la empresa, sobre temas internos y de operación ligados a las distintas áreas.



Ofrecemos desde becas para maestría hasta cursos muy específicos de operación. En total, se impartieron en el año 24,500 horas. Asimismo hemos establecido alianzas con instituciones de educación superior tanto en México como en Estados Unidos —ITAM, Tecnológico de Monterrey, The Wharton School— para impartir diplomados diversos.

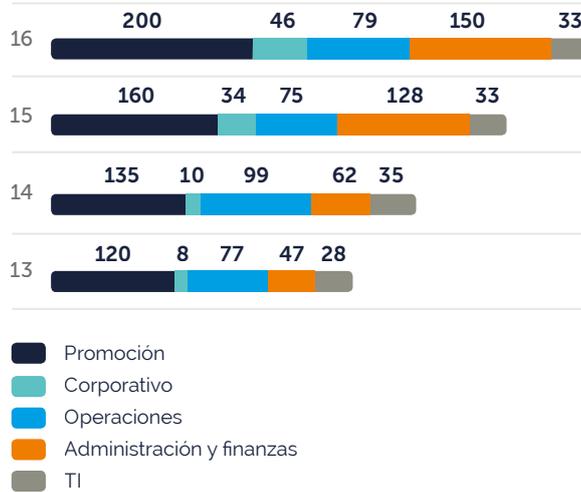
Complementamos la sólida formación con beneficios diseñados para atraer y conservar al mejor talento.

- Contamos con un comedor con muy buenas instalaciones.
- Tenemos un atractivo esquema de asuetos para todo el personal.
- A partir del año pasado, todo nuestro personal con más de cinco años en la empresa, al margen de su nivel, tiene la opción de convertirse en accionista.

Estas prácticas laborales inclusivas y comprometidas no sólo fomentan el espíritu de equipo y una convivencia armoniosa, sino nos han merecido reconocimientos tales como "Great Place to Work" —en el cual mejoramos nuestro ranking del lugar 90 en 2015 al 56 en 2016— y Empresa Socialmente Responsable, por segundo año consecutivo.

Conscientes de nuestra responsabilidad en la construcción de un México mejor, apoyamos diversas causas enfocadas particularmente en niños.

Personal por función



CLARA
responsabilidad social

Conscientes de nuestra responsabilidad en la construcción de un México mejor, apoyamos diversas causas enfocadas en comunidades, particularmente en los niños, pues sabemos que ellos son el futuro de nuestro país. Para realizar las actividades, contamos con dos canales:

- La Fundación UNIFIN, cuyo objeto social es apoyar a niños en situación de vulnerabilidad; este año apoyamos, entre otras causas, el traslado a un hospital especializado de seis niños afectados por el incendio del mercado de cohetes de Tultepec, gracias a lo cual salvaron la vida.
- Programa institucional UNIFIN "Por una Sonrisa", un programa integral donde los empleados aportan voluntariamente de manera quincenal, monto que la empresa duplica. Este programa consiste no sólo en la aportación económica sino en la participación activa de nuestra gente en las instituciones apoyadas.

Nuestra meta es crear un programa de voluntariado cada vez más robusto e incrementar el monto de las aportaciones. Para ello nuestros colaboradores son quienes evalúan cuáles serán las instituciones apoyadas a partir de indicadores que miden el impacto de nuestras acciones.

MENSAJE a los accionistas

2016 fue un año de grandes retos, con altibajos tanto nacionales como internacionales que han tenido diversos efectos en los mercados; a pesar de ello, en UNIFIN logramos seguir consolidándonos como la empresa líder en el mercado Pyme en México. No fue fácil superar estos retos, pero se cumplieron las expectativas gracias a nuestra capacidad de prever, de transformarnos continuamente y adecuarnos ágilmente a las situaciones y a los cambios en el mercado.

Hoy tenemos una empresa consolidada en los negocios que operamos. En la originación de nuestra cartera se rebasaron los presupuestos, mantuvimos la sanidad en términos de cartera vencida y se alcanzaron las metas en generación de utilidades y márgenes. En arrendamiento puro —nuestro producto principal— generamos Ps. 18,800 millones, Ps. 9,765 millones en factoraje y Ps. 1,157 millones en crédito automotriz.

Aun cuando somos un negocio en crecimiento, nos caracterizamos por ser muy conservadores y prudentes en la toma de riesgos, razón por la cual nuestra cartera vencida continúa por debajo del 1%. Por otro lado, anticipándonos a una situación compleja en el corto y mediano plazos, mejoramos el perfil de vencimiento de nuestra deuda.

En ese sentido tuvimos dos eventos muy relevantes en el año. En septiembre, recomparamos parte de nuestro bono global con vencimiento en 2019 y emitimos un bono global en el mercado (también 144 RegS) por

US\$400 millones, el cual estuvo sobrescrito casi tres veces. Asimismo, a finales de noviembre, emitimos una nueva bursatilización por Ps. 2,500 millones, con lo cual continuamos diversificando nuestras fuentes de fondeo. Es importante resaltar que dicha emisión fue la primera después de las elecciones en Estados Unidos y, adicionalmente, la primera a tasa fija en este mercado por parte de UNIFIN. Hoy, gracias a nuestro excelente track-record, tenemos abiertas las puertas de todos los intermediarios financieros, bancos y grupos financieros nacionales e internacionales.

En arrendamiento puro —nuestro producto principal— generamos

Ps. 18,800 millones.



◀ **Rodrigo Lebois Mateos**
Presidente del Consejo de Administración

Luis Barroso González ▶
Director General



Comprometidos con ser una empresa sustentable, nos hemos enfocado no sólo en cumplir, sino en rebasar las expectativas de nuestros accionistas y de la sociedad en cuanto a gobierno corporativo, prácticas laborales inclusivas y responsables, además de apoyar diversas causas sociales orientadas principalmente a los niños, con la esperanza de lograr un mejor país.

Sabemos que aún tenemos un largo camino por recorrer, y que los retos para una empresa en constante crecimiento no son menores. Por ello, para seguir avanzando sobre bases firmes, continuaremos teniendo como premisa la prudencia y la sanidad financiera en nuestro actuar, con criterios y objetivos bien establecidos.

Prevedemos un 2017 complejo, con incertidumbre y volatilidad en los mercados, pero si tenemos presentes nuestros fundamentales —sanidad financiera, rentabilidad, prudencia y confianza— contaremos con las bases para continuar apoyando a un sector con gran potencial en México y seguir respondiendo con creces a su confianza.

Rodrigo Lebois Mateos
Presidente del Consejo de Administración

Luis Barroso González
Director General

Distribución de ingresos

Ps. millones



Originación

Ps. millones



DATOS financieros relevantes

Métricas financieras (Ps. millones)	2016	2015	Var. %
Total de ingresos	9,486	6,546	44.9%
Ingresos por arrendamiento operativo	7,773	5,481	41.8%
Ingresos por intereses	1,184	747	58.4%
Otros beneficios por arrendamiento	529	318	66.5%
Gastos por intereses, depreciación y otros	(7,110)	(4,725)	50.5%
Gastos por intereses	(1,989)	(1,193)	66.7%
Depreciación	(4,537)	(3,184)	42.5%
Otros gastos por arrendamiento operativo	(584)	(348)	67.5%
Margen financiero nominal	2,376	1,821	30.5%
% de los ingresos totales	25.0%	27.8%	
Gastos operativos	(832)	(370)	324.8%
Gastos de administración y promoción	(797)	(703)	13.4%
OPEX (% de los ingresos totales) ¹	8.4%	10.7%	
Índice de eficiencia	34.3%	39.5%	
Resultado de la operación ²	1,462	1,089	34.3%
Utilidad neta ²	1,210	859	40.9%
Margen utilidad neta ³	12.8%	13.1%	
Métricas operativas (Ps. millones)	2016	2015	Var. %
Disponibilidades y derivados	5,565	3,600	54.6%
Portafolio total	30,142	18,855	59.9%
Portafolio de arrendamiento	22,011	13,666	61.1%
Portafolio de factoraje	2,880	2,126	35.5%
Portafolio de crédito automotriz y otros	5,251	3,063	71.4%
Total de activos	41,610	25,030	66.2%
Deuda financiera	29,923	19,046	57.1%
Intereses de corto plazo	288	192	49.8%
Notas internacionales	9,292	6,357	46.2%
Bursatilizaciones (ABS)	12,000	7,000	71.4%
Deuda bancaria	8,343	5,497	51.8%
Total pasivo	36,110	20,683	74.6%
Capital contable	5,501	4,347	26.6%
Índice de cartera vencida	0.59%	0.59%	
Retorno/Apalancamiento	2016	2015	
ROAA	3.6%	5.1%	
ROAE	24.8%	30.4%	
Capitalización (capital contable/activos)	13.2%	17.4%	
Apalancamiento total (excl. ABS)	4.4	3.1	
Apalancamiento financiero (excl. ABS)	3.3	2.8	

¹ Calculado como gastos de administración y promoción entre total de ingresos

² Excluyendo ingresos extraordinarios registrados en 2015

³ Calculado como utilidad neta entre total de ingresos

Ingresos totales

Ps. millones

TACC:
44.3%



Margen financiero nominal

Ps. millones

TACC:
42.4%



Resultado de la operación

Ps. millones

TACC:
51.9%

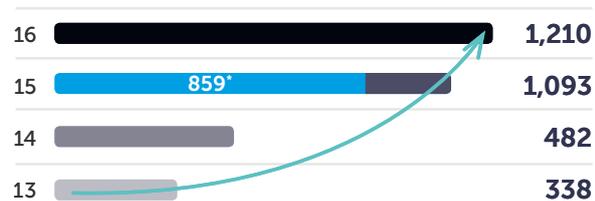


* Resultado de la operación recurrente

Resultado neto

Ps. millones

TACC:
53.0%



* Resultado neto recurrente

ANÁLISIS y DISCUSIÓN

del estado de resultados

Ingresos totales compuestos por i) ingresos por arrendamiento, ii) ingresos por intereses, derivados del volumen de operación de factoraje y crédito automotriz y iii) otros beneficios por arrendamiento, por el ingreso proveniente de la venta de activos al final del contrato, así como seguros y comisiones.

En 2016, los ingresos por arrendamiento fueron Ps. 7.773 millones, un incremento de 41.8% año contra año. Ingresos por intereses incrementaron 58.4% alcanzando Ps. 1.184 millones respecto al cierre del 2015. Los incrementos presentados en los ingresos del ejercicio 2016 se derivan del importante crecimiento en los volúmenes de operación de nuestras tres líneas de negocio.

Otros beneficios por arrendamiento representaron Ps. 529 millones, un incremento de 66.5%. El crecimiento se explica por la venta programada de activo fijo al final del contrato de arrendamiento.

Durante 2016, la depreciación aumentó 42.5% a Ps. 4.537 millones año contra año. Este incremento está directamente relacionado con el crecimiento de la cartera de arrendamiento.

Los gastos por intereses alcanzaron los Ps. 1.989 millones, un incremento de 66.7% comparado con 2015. Los incrementos se derivan del crecimiento en los pasivos financieros que soportan el crecimiento en los volúmenes de operación y de los aumentos observados en las tasas de referencia que afectan el costo de fondeo.

Durante 2016, se observó un incremento superior a 250 bps en la TIIIE que impactó directamente el costo de nuestra deuda.

En el rubro de otros gastos por arrendamiento, éstos se incrementaron a Ps. 584 millones o 67.5% comparados con 2015.

El margen financiero nominal, calculado como ingresos totales menos depreciación de activos bajo contrato de arrendamiento, gastos por intereses y otros gastos por arrendamiento se incrementó 30.5% nominal año contra año. El incremento se explica principalmente por el crecimiento en los ingresos totales. Para 2016 el margen financiero como porcentaje de los ingresos totales fue equivalente a 25.0%.

Gastos de administración y promoción. En 2016 los OPEX mejoraron como porcentaje de los ingresos totales, pasando de 10.7% a 8.4%. La mejora en los gastos de administración y promoción se debe a las estrictas políticas de control de gastos, que derivaron en una estructura operativa más eficiente para la Compañía.

Resultado de la operación. En 2016, el resultado de la operación se incrementó 34.3% alcanzando Ps. 1.462 millones, comparados con Ps. 1.089 millones en 2015.

El resultado neto consolidado se incrementó 40.9% alcanzando Ps. 1.210 millones, comparado con Ps. 859 millones en 2015, excluyendo ingresos no recurrentes.

Razones financieras

El retorno sobre activos promedio (ROAA) al cierre de 2016 fue 3.6%. El retorno sobre el capital promedio (ROAE) fue 24.8%.

El Índice de capitalización (capital/activos) fue 13.2% al cierre de 2016, comparado con 17.4% al cierre de 2015. Las variaciones se atribuyen mayormente al crecimiento en los activos de la Compañía relacionados con la operación.

El apalancamiento financiero (pasivos financieros excluyendo bursatilizaciones/capital contable) de UNIFIN al cierre de 2016 se incrementó a 3.3x, desde 2.8x al cierre de 2015. El apalancamiento total (pasivos totales excluyendo bursatilizaciones/capital contable) de la Compañía fue 4.4x.

GOBIERNO corporativo

Una de las fortalezas de UNIFIN es su gobierno corporativo. Contamos con un gobierno corporativo sólido que cumple con todos los requerimientos de divulgación de información y otras regulaciones propias de las sociedades anónimas bursátiles. Apegarnos a las mejores prácticas de la industria nos permite responder a todos nuestros grupos de interés, fortalece la confianza de nuestros clientes e inversionistas y representa una ventaja competitiva respecto de otros participantes independientes.

Nuestro gobierno corporativo proporciona los elementos necesarios para que los órganos de gobierno funcionen de manera eficaz y eficiente, lo cual se refleja en la transparencia de la toma de decisiones. El Consejo de Administración de la Compañía, integrado por 50% de miembros independientes, cuenta para el desarrollo de sus funciones con un Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, integrado en su mayoría por miembros independientes. La Compañía mantiene adicionalmente comités de Crédito, Finanzas y Planeación, Comunicación y Control, entre otros, que cumplen cabalmente con los estándares de la industria financiera en México. Todos los comités antes citados se reúnen regularmente, con la periodicidad que exige el cumplimiento de sus funciones: desde cada trimestre hasta cada 24 horas, como es el caso del comité de Crédito Electrónico.

UNIFIN cuenta, asimismo, con un Código de Ética, sustentado en los valores corporativos de calidad, servicio, compromiso y honestidad, el cual conocen y se comprometen a cumplir todos los empleados de la institución, además de hacerse extensivo a clientes, proveedores y demás grupos de interés. El área de Control Interno es la encargada de velar porque dicho código se aplique íntegramente y, en caso

Una gran fortaleza de UNIFIN es la solidez de nuestro gobierno corporativo, integrado por 50% de consejeros independientes, que cumple con todas las regulaciones propias de las sociedades anónimas bursátiles.

de que se diera alguna infracción al mismo, ésta deberá hacerse de su conocimiento. El código abarca, entre otros, los temas de ética profesional, manejo de conflictos, manejo de información, relación con autoridades y reguladores, reglas de conducta para combatir el cohecho, prevención y detección de operaciones con recursos de procedencia ilícita y conflictos de interés y confidencialidad.

Además de lo anterior, contamos también con un Código de Mejores Prácticas Corporativas, apegado a los requerimientos que indica la Bolsa Mexicana de Valores.

Comités	Frecuencia
Consejo de Administración	Trimestral
Auditoría y Prácticas Societarias	Trimestral
Planeación y Finanzas	Mensual
Sistemas	Mensual
Comunicación y Control (PLD)	Mensual
Mercadotecnia	Mensual
Crédito Electrónico	24 horas
Crédito	2 por semana
Crédito Corporativo	Mensual
Administración de Cartera	Semanal

CONSEJO de administración

Nombre	Cargo	Edad	Año de designación
Rodrigo Lebois Mateos	Presidente	53	1993
Luis Barroso González	Relacionado	53	2001
Rodrigo Balli Thiele	Relacionado	42	2015
Almudena Lebois Ocejo	Relacionado	27	2015
Rodrigo Lebois Ocejo	Relacionado	26	2016
Federico Chávez Peón Mijares	Independiente	50	2003
José Luis Llamas Figueroa	Independiente	53	2007
José Luis Fernández Fernández	Independiente	57	2012
Juan Marco Gutiérrez Wanless	Independiente	57	2015
Enrique Castillo Sánchez Mejorada	Independiente	60	2015
Juan José Trevilla Rivadeneyra	Secretario	64	2012
Fernando Rangel Zorrilla	Secretario suplente	42	2012

Rodrigo Lebois Mateos

Presidente del Consejo de Administración, Presidente del Comité Ejecutivo y uno de los principales accionistas de la Compañía. Antes de crear UNIFIN en 1993, ocupó diversos cargos en empresas concesionarias automotrices, incluyendo Director General y miembro del Consejo de Administración de Grupo Ford Satélite. También fungió como Presidente de la Asociación de Distribuidores Nissan, y fue consejero de Sistema de Crédito Automotriz, S.A. de C.V. (SICREA) y Arrendadora Nimex. El señor Lebois es actualmente Presidente de Fundación UNIFIN, A.C. y Presidente del Consejo de Administración de UNIFIN Credit, UNIFIN Autos, UNIFIN Agente de Seguros y Fianzas, S.A. de C.V. y Aralpa Capital, S.A. de C.V. y es miembro del Consejo de Administración de Maxcom Telecomunicaciones, S.A.B. de C.V. Organización Sahuayo, S.A. de C.V., Grupo Terraforma, Frasca Alloys y Grupo INTERprotección. Es Licenciado en Administración de Empresas por la Universidad Anáhuac y ha cursado diversos programas de administración ejecutiva.

Luis Barroso González

Director General de la Compañía y miembro del Consejo de Administración desde 2001. Antes de su ingreso a la Compañía, el señor Barroso ocupó diversos cargos en Arrendadora Somex, S.A. de C.V. incluyendo la Dirección Ejecutiva de Nuevos Proyectos y Administración; también ocupó diversos cargos directivos en Multivalores Arrendadora S.A. de C.V. en donde también fue miembro de su Consejo hasta 2001 y miembro del Consejo de Administración de la Asociación Mexicana de Arrendadoras Financieras, A.C. y Multicapitales. Actualmente es miembro propietario o suplente del Consejo de Administración de las siguientes empresas: UNIFIN Credit, UNIFIN Autos, UNIFIN Agente de Seguros y Fianzas, S.A. de C.V., UNIFIN Administración Corporativa, S.A. de C.V. y UNIFIN Servicios Administrativos, S.A. de C.V. Es Licenciado en Administración de Empresas por la Universidad Anáhuac y tiene Diplomado en Finanzas del Instituto Mexicano de Valores.

Rodrigo Balli Thiele

Director General de Operaciones de UNIFIN desde 2005. Antes de su incorporación a la Compañía ocupó cargos diversos en las áreas de administración y ventas en Bryco Control de Plagas, S.A. de C.V.; fue Director General y de Evaluación de Proyectos de Riesgos en Home Care; Subdirector de Derivados y operador de mercado de dinero en Enlace Int. S.A. de C.V. y Prebon y Amane Inc. Ha colaborado con la cadena de hoteles Fairmont en el desarrollo de diversos proyectos turísticos. El señor Balli cuenta con una licenciatura en Economía por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM).

Almudena Lebois Ocejo

Directora de Aralpa Capital, S.A. de C.V., fondo de inversión privado. Anteriormente ocupó el cargo de Subgerente de Crédito en UNIFIN y en 2012 fue analista de tesorería de Navix de México, S.A. de C.V., SOFOM E.N.R. y colaboró en Deloitte en el área de consultoría. Es egresada de la licenciatura en Finanzas y Contaduría Pública de la Universidad Anáhuac y tiene una maestría en Banca y Mercados Financieros por la misma universidad; asimismo cuenta con diversas certificaciones en materia de análisis de riesgo y crédito por Moody's Analytics New York.

Rodrigo Lebois Ocejo

Fundador y Director General de EQ Credit, S.A. de C.V. y de ROMU Promotores, S.A. de C.V. Con anterioridad, ocupó diversos cargos en UNIFIN Financiera, S.A.B. de C.V., SOFOM, E.N.R., siendo responsable de la alianza con Ford Motor Company, así como promotor en el área de Arrendamiento. También colaboró en Banorte-Ixe, S.A., Institución de Banca Múltiple, como analista de banca empresarial. El señor Lebois Ocejo es Licenciado en Administración de

Empresas por la Universidad del Valle de México y cuenta con estudios en administración de West London College.

Federico Chávez Peón Mijares

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

José Luis Llamas Figueroa

Ha sido miembro del Consejo de Administración de la Compañía desde 2007. Actualmente es Director General de Verax Wealth Management. Fue Co-Head de Asset and Wealth Management para América Latina en Deutsche Bank Nueva York y miembro del Comité Ejecutivo de las Américas de dicha institución. Antes se desempeñó como representante de Deutsche Bank AG México. Fue socio fundador de Fortum en la Ciudad de México. Tiene una licenciatura en Administración de Empresas por la Universidad Anáhuac, así como un diplomado en Economía y Maestría en Administración por la misma universidad.

José Luis Fernández Fernández

Desde 2012 el señor Fernández ha sido miembro del Consejo de Administración de la Compañía. Es socio de la firma Chevez Ruiz Zamarripa, S.C. desde 1989 y miembro del Colegio de Contadores

Públicos de México, A.C. y del Instituto Mexicano de Ejecutivos de Finanzas. Ha impartido conferencias en materia fiscal en foros nacionales y ha escrito diversos artículos en este tema. Participa como consejero y miembro de los Comités de Auditoría de diversas empresas, entre las que destacan Grupo Televisa, S.A.B., Genomma Lab Internacional, S.A.B. de C.V., Controladora Vuela Compañía de Aviación, S.A.B. de C.V., Mexichem, S.A. B. de C.V., Sport City Universidad, S.A. de C.V. y Arca Continental, S.A.B. de C.V.

Juan Marco Gutiérrez Wanless

Miembro del Consejo de Administración de la Compañía desde 2015. Ha ocupado diversos puestos ejecutivos incluyendo Director General de Grupo KUO, S.A.B. de C.V. Desc Corporativo, S.A. de C.V. y Pegaso, S.A. de C.V. y Director General Adjunto de Promecap, S.A. de C.V. y Telefónica Móviles, S.A. de C.V. Actualmente es miembro del Consejo de Administración de Quálitas Controladora, S.A.B. de C.V. y de Quálitas Compañía de Seguros, S.A.B. de C.V. y miembro del Comité de Inversiones de Quálitas, Compañía de Seguros, S.A.B. de C.V., así como miembro del Consejo de Administración de Office Depot de México, S.A. de C.V. y consejero de la Facultad de Ingeniería de la Universidad Anáhuac. El señor Gutiérrez es Ingeniero Industrial por la Universidad Anáhuac y cuenta con estudios de maestría en Administración de Empresas.

Enrique Castillo Sánchez Mejorada

Miembro del Consejo de Administración de la Compañía desde 2015. Es Licenciado en Administración de Empresas por la

Universidad Anáhuac y en sus más de 34 años de experiencia ha ocupado diversos cargos directivos en el sector financiero como Casa de Bolsa Inverlat, Seguros América, Grupo Financiero InverMéxico, Ixe Grupo Financiero, S.A.B. de C.V. y Banco Mercantil del Norte, S.A. Dentro de su experiencia a nivel internacional cuenta con haber ocupado la Dirección de la oficina de Credit Suisse First Boston Bank en México. Participa en diferentes Consejos de Administración como Grupo Financiero Banamex, S.A., Grupo Aeroportuario del Pacífico, S.A.B. de C.V., Alfa, S.A.B. de C.V., Grupo Herdez, S.A.B. de C.V. y Médica Sur, S.A.B. de C.V. entre otros.

Juan José Trevilla Rivadeneyra

Desde 2012 ha sido Secretario no miembro del Consejo de Administración de la Compañía. Funge como Secretario del Consejo de diversas empresas bursátiles y privadas. Es socio fundador de Larena, Trevilla, Fernández y Fábregas y asesor legal para Compañías en el sector turístico, de infraestructura, prestación de servicios, concesiones de servicios públicos y contrataciones, entre otros. Cuenta con una licenciatura en Derecho por la Universidad Nacional Autónoma de México.

Fernando Rangel Zorrilla

Director Jurídico desde el año 2010, ha ocupado el cargo de Secretario Suplente no miembro del Consejo de Administración desde 2012. Anteriormente ocupó diversos cargos dentro de la dirección legal de Grupo Financiero Santander, S.A.B. de C.V., particularmente en las divisiones corporativa y financiera. Cuenta con una licenciatura en Derecho por la Universidad Tecnológica de México.

DIRECTIVOS relevantes



Luis Barroso González

Director General

Director General de la Compañía y miembro del Consejo de Administración desde 2001. Antes de su ingreso a UNIFIN, el señor Barroso ocupó diversos cargos en Arrendadora Somex, S.A. de C.V. incluyendo la Dirección Ejecutiva de Nuevos Proyectos y Administración; también ocupó diversos cargos directivos en Multivalores Arrendadora S.A. de C.V. en donde fue miembro de su Consejo hasta 2001; fue miembro del Consejo de Administración de la Asociación Mexicana de Arrendadoras Financieras, A.C. y Multicapitales. Actualmente es miembro propietario o suplente del Consejo de Administración de las siguientes empresas: UNIFIN Credit, UNIFIN Autos, UNIFIN Agente de Seguros y Fianzas, S.A. de C.V., UNIFIN Administración Corporativa, S.A. de C.V. y UNIFIN Servicios Administrativos, S.A. de C.V. Es Licenciado en Administración de Empresas por la Universidad Anáhuac y tiene diplomado en Finanzas del Instituto Mexicano de Valores.



Sergio Camacho Carmona

Director General de Administración y Finanzas

Director General de Administración y Finanzas. Cuenta con 19 años de experiencia en empresas como Kimberly Clark de México S.A.B. de C.V. y Fermaca Global. Es economista del Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM), con maestría en Administración con especialización en Finanzas por la misma casa de estudios y cuenta con el Programa de Dirección General (GMP por sus siglas en inglés) de Harvard Business School.



José María Muñiz Liedo

Director General de Relaciones Financieras Institucionales

Director General de Relaciones Financieras Institucionales desde 2009 y fue miembro del Consejo de Administración de la Emisora desde 2001 hasta 2015. Antes de formar parte de la Compañía, ocupó diversos cargos en Banco Nacional de México, S.A., incluyendo la Dirección de Banca Corporativa y Director Ejecutivo de Banca Metropolitana en Grupo Financiero Serfin, S.A. Funge como Presidente del Consejo de Administración en Muñiz Hermanos, S.A. de C.V. y es miembro del Consejo de Administración de COFASE Seguro de Crédito México, S.A. de C.V. Es Ingeniero Industrial por la Universidad Anáhuac y tiene una maestría en Administración de Empresas (MBA) de San Diego State University.



Rodrigo Balli Thiele

Director General de Operaciones

Director General de Operaciones de UNIFIN desde 2005. Antes de su incorporación a la Compañía ocupó cargos diversos en las áreas de administración y ventas en Bryco Control de Plagas, S.A. de C.V.; fue Director General y de Evaluación de Proyectos de Riesgos en Home Care; Subdirector de Derivados y operador de mercado de dinero en Enlace Int. S.A. de C.V. y Prebon y Amane Inc. Ha colaborado con la cadena de hoteles Fairmont en el desarrollo de diversos proyectos turísticos. El señor Balli cuenta con una licenciatura en Economía por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM).



Gerardo Tietzsch Rodríguez Peña

Director General de Negocios

Director General de Negocios de la Compañía. Antes de su incorporación a UNIFIN en 2015, se desempeñó como Director General Adjunto de Banca de Inversión y Mercados de Capitales en Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V. y como Director de Financiamiento Corporativo y Banca de Inversión en Ixe Casa de Bolsa S.A. de C.V. Adicionalmente, trabajó en Ventura Capital Privado (Fondo de Capital Privado). Es Ingeniero Industrial por la Universidad Iberoamericana, con maestría en Administración de Empresas (MBA) por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM).

**Contamos con un experimentado
equipo directivo, integrado
por profesionales con amplios
conocimientos en distintos ámbitos
empresariales y de negocios.**

ESTADOS FINANCIEROS

Consolidados

Índice

Informe de los Auditores Independientes	31
Balances Generales Consolidados	36
Estados Consolidados de Resultados	38
Estados Consolidados de Variaciones en el Capital Contable	40
Estados Consolidados de Flujos de Efectivo	42
Notas sobre los Estados Financieros Consolidados	43

Informe de los Auditores Independientes

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

Opinión

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

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

Fundamento de la opinión

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

Cuestiones clave de la auditoría

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

Cuestión clave de auditoría

Estimación preventiva para riesgos crediticios

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

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

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

Cómo nuestra auditoría abordó el asunto

Como parte de nuestra auditoría realizamos los siguientes procedimientos:

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

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

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

Cómo nuestra auditoría abordó el asunto

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

Información adicional

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PricewaterhouseCoopers, S. C.

C.P.C. Nicolás Germán Ramírez

Socio de Auditoría

Ciudad de México, 1 de marzo de 2017

Balances Generales Consolidados

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

(Notas 1, 2, 3, 4 y 21)

Miles de pesos mexicanos

31 de diciembre de

	2016	2015
Activo		
Disponibilidades (Nota 5)	\$ 1,678,896	\$ 1,457,795
Derivados con fines de negociación (Nota 6):	3,886,319	2,141,926
Cartera de crédito vigente (Nota 7):		
Créditos comerciales	7,649,047	5,174,059
Créditos del consumo	1,172,361	428,628
Total cartera de crédito vigente	8,821,408	5,602,687
Cartera de crédito vencida (Nota 7):		
Créditos comerciales	177,583	110,867
Total cartera de crédito vencida	177,583	110,867
Total cartera de crédito	8,998,991	5,713,554
Menos:		
Estimación preventiva para riesgos crediticios (Nota 7)	(196,374)	(114,237)
Cartera de crédito - Neto	8,802,617	5,599,317
Otras cuentas por cobrar - Neto (Nota 8)	1,140,811	282,041
Bienes adjudicados - Neto (Nota 9)	176,541	197,284
Inmuebles, maquinaria y equipo - Neto (Nota 10)	23,241,275	14,080,375
Inversiones permanentes (Nota 11)	36,717	13,951
Impuestos diferidos (Nota 16)	1,182,608	798,740
Otros activos:		
Cargos diferidos y pagos anticipados e intangibles	1,457,580	451,546
Otros activos a corto y largo plazos	6,981	6,767
	1,464,561	458,313
Total activo	\$ 41,610,345	\$ 25,029,742

Cuentas de

Otras cuentas de registro

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

Lic. Luis G. Barroso González
Director General

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

C. P. Sergio Manuel Cancino Rodríguez
Contralor Corporativo

31 de diciembre de

	2016	2015
Pasivo y Capital Contable		
Pasivo		
Pasivos bursátiles (Nota 12)		
De corto plazo	\$ 288,173	\$ 192,328
De largo plazo	21,291,700	13,356,771
	21,579,873	13,549,099
Préstamos bancarios y de otros organismos (Nota 13):		
De corto plazo	6,445,413	4,716,730
De largo plazo	1,897,236	780,559
	8,342,649	5,497,289
Otras cuentas por pagar:		
Impuestos a la utilidad por pagar (Nota 16)	313,996	30,679
Acreedores diversos y otras cuentas por pagar (Nota 14)	5,427,506	1,367,513
	5,741,502	1,398,192
Créditos diferidos y cobros anticipados (Nota 3f.)	445,688	238,596
Total pasivo	36,109,712	20,683,176
Capital contable (Nota 15):		
Capital contribuido		
Capital social	960,341	963,111
Prima en suscripción de acciones	1,935,900	1,935,900
	2,896,241	2,899,011
Capital ganado:		
Reservas de capital	125,009	70,335
Resultado de ejercicios anteriores	1,051,296	365,002
Resultado por valuación de instrumentos financieros de cobertura de flujos de efectivo	217,738	(81,259)
Resultado neto	1,210,349	1,093,477
	2,604,392	1,447,555
Inversión de los accionistas:		
Participación controladora	5,500,633	4,346,566
Participación no controladora	-	-
Total capital contable	5,500,633	4,346,566
Total pasivo y capital contable	\$ 41,610,345	\$ 25,029,742

orden (Nota 20)

	2016	2015
	\$ 21,142,980	\$ 13,141,504

Estados Consolidados de Resultados

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

Miles de pesos mexicanos, excepto por la utilidad en acción

Año que terminó el
31 de diciembre de

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

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

Lic. Luis G. Barroso González
Director General

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

C. P. Sergio Manuel Cancino Rodríguez
Contralor Corporativo

ESTA HOJA FUE DEJADA EN BLANCO INTENCIONALMENTE



Estados Consolidados de Variaciones en el Capital Contable

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad No Regulada y subsidiarias
(Nota 15)
Miles de pesos mexicanos

	Capital contribuido		
	Capital social	Prima en suscripción de acciones	Reservas de capital
Saldos al 1 de enero de 2015	\$ 875,000	\$ 125,000	\$ 46,215
Movimientos inherentes a las decisiones de los accionistas:			
Traspaso del resultado neto consolidado a resultado de ejercicios anteriores	-	-	-
Creación de reservas	-	-	24,120
Pago de dividendos	-	-	-
Emisión y colocación de acciones	227,500	1,810,900	-
Gastos por emisión de acciones	(139,389)	-	-
Total	88,111	1,810,900	24,120
Movimientos inherentes al reconocimiento de la utilidad integral:			
Resultado por valuación de instrumentos de cobertura	-	-	-
Resultado neto consolidado	-	-	-
Total	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2015	963,111	1,935,900	70,335
Movimientos inherentes a las decisiones de los accionistas:			
Traspaso del resultado neto consolidado a resultado de ejercicios anteriores	-	-	-
Creación de reservas	-	-	54,674
Pago de dividendos	-	-	-
Gastos por emisión de acciones	(2,770)	-	-
Total	(2,770)	-	54,674
Movimientos inherentes al reconocimiento de la utilidad integral:			
Resultado por valuación de instrumentos de cobertura	-	-	-
Resultado neto consolidado	-	-	-
Total	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2016	\$ 960,341	\$ 1,935,900	\$ 125,009

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

Lic. Luis G. Barroso González
Director General

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

C. P. Sergio Manuel Cancino Rodríguez
Contralor Corporativo

Capital ganado

Resultados de ejercicios anteriores	Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	Resultado del ejercicio	Total participación controladora	Participación no controladora	Total capital contable
\$ 6,724	\$ -	\$ 482,398	\$ 1,535,337	\$ 24	\$ 1,535,361
482,398	-	(482,398)	-	-	-
(24,120)	-	-	-	(24)	(24)
(100,000)	-	-	(100,000)	-	(100,000)
-	-	-	2,038,400	-	2,038,400
-	-	-	(139,389)	-	(139,389)
358,278	-	(482,398)	1,799,011	(24)	1,798,987
-	(81,259)	-	(81,259)	-	(81,259)
-	-	1,093,477	1,093,477	-	1,093,477
-	(81,259)	1,093,477	1,012,218	-	1,012,218
365,002	(81,259)	1,093,477	4,346,566	-	4,346,566
1,093,477	-	(1,093,477)	-	-	-
(54,674)	-	-	-	-	-
(352,509)	-	-	(352,509)	-	(352,509)
-	-	-	(2,770)	-	(2,770)
686,294	-	(1,093,477)	(355,279)	-	(355,279)
-	298,997	-	298,997	-	298,997
-	-	1,210,349	1,210,349	-	1,210,349
-	298,997	1,210,349	1,509,346	-	1,509,346
\$ 1,051,296	\$ 217,738	\$ 1,210,349	\$ 5,500,633	\$ -	\$ 5,500,633

Estados Consolidados de Flujos de Efectivo

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

Año que terminó el
31 de diciembre de

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

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

Lic. Luis G. Barroso González
Director General

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

C. P. Sergio Manuel Cancino Rodríguez
Contralor Corporativo

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

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

31 de diciembre de 2016 y 2015

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

Nota 1 - Actividad de la Compañía:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nota 2 - Bases de preparación de la información financiera:

Elaboración de estados financieros

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

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

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

Criterios contables vigentes en 2016

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

NIF 2016

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

Mejoras a las NIF 2016

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

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

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

Autorización de los estados financieros

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

Nota 3 - Resumen de políticas de contabilidad significativas:

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

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

a. Consolidación

Subsidiarias

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

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

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

Otras inversiones permanentes

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

b. Monedas de registro, funcional y de informe

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

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

Entidad	Tipo de moneda		
	Registro	Funcional	Informe
Unifin Credit	Pesos	Pesos	Pesos
Unifin Autos	Pesos	Pesos	Pesos

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

c. Efectos de la inflación en la información financiera

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

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

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

d. Disponibilidades

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

e. Instrumentos Financieros Derivados (IFD)

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

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

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

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

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

Actualmente la Compañía mantiene las siguientes transacciones de IFD:

Opciones

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

Swaps

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

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

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

f. Cartera de créditos

Arrendamiento operativo

Los arrendamientos en los cuales una porción significativa de los riesgos y beneficios relativos a la propiedad arrendada son retenidos por el arrendador se clasifican como arrendamientos operativos. Los ingresos recibidos bajo un arrendamiento operativo se registran en resultados con base en el método de línea recta a lo largo de periodo de arrendamiento.

La cartera de arrendamiento operativo corresponde a la renta exigible de acuerdo con los términos contractuales.

Las rentas pagadas por el acreditado de forma anticipada se registran en créditos diferidos y cobros anticipados y se aplican contra los arrendamientos operativos conforme se hace exigible la renta mensual.

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

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

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

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

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

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

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

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

Factoraje financiero

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

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

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

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

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

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

Crédito simple

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

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

El saldo insoluto de los créditos se registra como cartera vencida cuando se tiene conocimiento de que el acreditado es declarado en concurso mercantil conforme a la Ley de Concursos Mercantiles. Aunque el acreditado en concurso mercantil continúe realizando pagos, se considerará cartera vencida cuando sus amortizaciones no hayan sido liquidadas en su totalidad en los términos pactados originalmente, considerando al efecto lo siguiente:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g. Estimación preventiva para riesgos crediticios

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

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

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

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

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

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

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

h. Bienes adjudicados

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

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

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

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

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

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

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

j. Inmuebles, maquinaria y equipo

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

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

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

k. Pagos anticipados

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

l. Pasivos bursátiles

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

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

Bursatilización

La bursatilización es la transacción por medio de la cual ciertos activos son transferidos a un vehículo creado para ese fin (generalmente un fideicomiso), con la finalidad de que este último emita valores para ser colocados entre inversionistas, público y/o privado. Las operaciones de bursatilización hechas por la Compañía no cumplen las condiciones establecidas por los Criterios Contables para ser consideradas como transferencia de propiedad.

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

m. Préstamos bancarios y de otros organismos

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

n. Provisiones

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

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

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

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

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

p. Capital contable

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

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

q. Cuentas de orden

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

r. Reconocimiento de ingresos

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

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

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

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

s. Utilidad por acción

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

No existen efectos que deriven de acciones potencialmente dilutivas.

t. Partes relacionadas

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

u. Diferencias cambiarias

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

v. Información financiera por segmentos

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

Nota 4 - Posición en moneda extranjera:

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

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

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

Nota 5 - Disponibilidades:

El rubro de disponibilidades se integra como sigue:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nota 7 - Cartera de créditos:

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

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

* Incluye saldos con partes relacionadas.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Grado de riesgo	31 de diciembre de 2016				31 de diciembre de 2015	
	Arrendamiento operativo	Factoraje financiero	Crédito simple	Crédito automotriz	Total	Total
A-1	\$ 102,664	\$ 24,031	\$ 17,614	\$ 4,886	\$ 149,195	\$ 91,138
A-2	-	-	-	-	-	-
B-1	995	-	-	-	995	515
B-2	-	-	-	-	-	-
B-3	539	-	-	-	539	464
C-1	-	-	-	-	-	4,804
C-2	23,707	-	-	-	23,707	9,983
D	5,480	-	-	-	5,480	-
E	1,489	-	-	-	1,489	8,283
Cartera total	\$ 134,874	\$ 24,031	\$ 17,614	\$ 4,886	\$ 181,405	\$ 115,187

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Descripción del bien: marca, tipo, número de serie, número de motor, etc.
2. Plazo de arrendamiento.
3. Fecha del primer y segundo pagos.
4. Fecha de pago inicial.
5. En su caso, el cliente pagará la primera renta por adelantado.
6. Renta mensual.
7. Depósito en garantía.
8. Comisión inicial.
9. Tasa de interés moratoria.
10. Para vehículos, el kilometraje autorizado.
11. Tipo de renta, fijo o variable.
12. Los datos de representante legal.
13. En su caso, obligado solidario o garante solidario.
14. Designación del depositario de los bienes arrendados.
15. En su caso, la constitución de nuevas garantías u obligaciones.
16. Las firmas de las partes.

Uso de la propiedad arrendada

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

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

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

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

Seguro

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

Casos de terminación

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

- a. Cualquier incumplimiento en relación con las obligaciones principales y accesorias del arrendatario o cualquiera del (los) responsable(s) solidario(s) y/o el(los) garante solidario(s) dentro del contrato marco y sus addendums al contrato.
- b. Si el arrendatario es una persona física, moral o entidad comercial y es declarado en quiebra o administración judicial, ya sea voluntariamente o a petición de cualquiera de sus acreedores.
- c. Si el (los) producto(s) arrendado(s) es (son) objeto de embargo, secuestro, limitación de dominio o cualquier otro parecido.
- d. Si el arrendatario, está sujeto a disolución y procedimiento de liquidación por acuerdo de los socios o accionistas; por la autoridad o por terceros.
- e. Si el arrendatario realiza una transferencia de bienes o derechos en perjuicio de sus acreedores.
- f. Si se venden las acciones o partes del arrendatario, o son adjudicados o afectados en modo alguno.
- g. Si el arrendatario es una entidad comercial y se fusiona o es fusionada con/por otra empresa o empresas.
- h. Si el arrendatario es una persona física, moral o entidad comercial se somete a procedimientos de procesamiento por sus socios o accionistas.
- i. Si el (los) obligado(s) solidario(s) y/o garante(s) solidario(s) muere(n), excepto cuando el arrendador asigna una nueva persona como obligado solidario(s) y/o garante(s) solidario(s).

- j. Si el depositario designado en la totalidad o cualquier contrato incluyendo sus anexos no cumple sus obligaciones asumidas o presuntas o hay algún evento que amenaza la disponibilidad de los productos en su favor.
- k. Si el arrendatario, en cualquier forma transmita o enajene una parte sustancial de sus bienes o derechos colocándose en estado temporal o permanente de insolvencia.
- l. Si los requisitos de garantía o colaterales que se relacionan con el último párrafo de la cláusula veinte del contrato marco no se cumplen.
- m. Si el arrendatario es una persona moral y/o cualquiera de los deudores solidarios y/o garantes solidarios, si son una persona moral, realicen pagos de dividendos o reduzcan su capital social o efectúen pagos de pasivos a partes relacionadas sin el consentimiento previo por escrito del arrendador.

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

Pagarés

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

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

Políticas para el otorgamiento de crédito

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

Criterios de aceptación

Los acreditados deberán cumplir los siguientes requerimientos:

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

Administración de crédito:

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

Cobranza

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

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

Concentraciones de riesgos de crédito

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

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

Nota 8 - Otras cuentas por cobrar - Neto:

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

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

Nota 9 - Bienes adjudicados:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nota 11 - Otras inversiones permanentes:

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

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

Nota 12 - Pasivos bursátiles:

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

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

Notas internacionales

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

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

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

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

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

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

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

Compromisos

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

Programas de Certificados Bursátiles Fiduciarios Ordinarios (estructura bursátil)

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

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

El 12 de febrero de 2016, 02 de diciembre de 2016, 19 de noviembre de 2015, 8 de septiembre de 2015, 19 de noviembre de 2013, 2 de mayo de 2012, 16 de febrero y 1 de noviembre de 2011, la Comisión mediante oficios número 153/5726/2015, 153/7644/2013, 153/5727/2015, 153/5047/2015, 153/7676/2013, 153/8359/2012, 153/30501/2011 y 153/31580/2011, autorizó los programas revolventes de certificados bursátiles fiduciarios (Programas Fiduciarios), con clave de pizarra UNFINCB16, UNFINCB16, UNFINCB16-2, UNFINCB15, UNFINCB15, UNFINCB13, UNFINCB12, UNFINCB11 y UNFINCB11-2, por un monto de hasta, \$10,000,000, \$7,000,000, \$7,000,000, \$7,000,000, \$5,000,000 y \$3,500,000, respectivamente. La Compañía ha llevado a cabo emisiones al amparo de dichos Programas Fiduciarios, celebrando contratos de Fideicomiso fungiendo como fideicomitente; como fiduciarios: Banco Nacional de México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria (Banamex), INVEX Banco, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario y HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria (HSBC), y como representante común, Monex Casa de Bolsa, S. A. de C. V., Monex Grupo Financiero, y como fideicomisarios en primer y segundo lugar los tenedores de los certificados bursátiles y la Compañía, respectivamente.

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

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

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

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

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

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

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

Clave de pizarra	Gastos por emisión						
	Saldo inicial de 2015	Aumento	Disminución	Saldo final de 2015	Aumento	Disminución	Saldo final de 2016
UNIFCB11-2	\$ 12,450	\$ 13,506	\$ 25,956	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
UNIFCB12	17,047	3,210	20,257	-	-	-	-
UNIFINCB13	23,517	12,041	8,307	27,251	-	9,107	18,144
UNFINCB15	-	101,304	-	101,304	-	24,101	77,203
UFINCB15	-	81,879	-	81,879	1,174	18,914	64,139
Notas internacionales 2019	166,828	-	70,193	96,635	75,566	24,387	147,814
Notas internacionales 2023	-	-	-	-	533,608	16,115	517,493
UFIN CB16	-	-	-	-	102,071	10,202	91,869
UNFIN CB16	-	-	-	-	22,359	1,118	21,241
UNFIN CB16-2	-	-	-	-	1,401	-	1,401
Total	\$ 219,842	\$ 211,940	\$ 124,713	\$ 307,069	\$ 736,179	\$ 103,944	\$ 939,304

Estructura bursátil privada

El 30 de noviembre de 2012 la Compañía en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario en segundo lugar, celebró contrato de Fideicomiso Irrevocable Traslato de Dominio "F/1355" (Fideicomiso) con Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero como Fiduciario (Invex) y Scotiabank Inverlat, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat (Scotiabank) como Fideicomisario en primer lugar, mediante la cesión de derechos de cobro (Patrimonio del fideicomiso) para garantizar el pago de las disposiciones de efectivo que se realicen de la línea de crédito revolvente de \$1,500,000, contratada por Invex con Scotiabank en la misma fecha.

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

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

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

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

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

Nota 13 - Préstamos bancarios y de otros organismos:

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

Corto plazo	2016					
	Monto dispuesto	Moneda	Fecha de vencimiento	Tasa	Garantía	
Nafinsa	\$ 2,500,000	MXN	Feb/17	TIE+2.75	Quirografaria	
Citibanamex	1,500,000	MXN	May/17	TIE (91d)+3.00	Quirografaria	
Scotiabank	1,343,024	MXN	Nov/17	TIE+3.00	Quirografaria	
Multivalores	300,000	MXN	Dic/17	TIE+3.00	Cartera factoraje	
CIBanco	200,000	MXN	Nov/17	TIE+4.00	Quirografaria	
Bladex USD	171,939	USD	Dic/17	TIE+3.72	Valores residuales	
Comerica Bank	141,134	MXN	Feb/17	TIE+2.75	Valores residuales	
Bladex	87,525	MXN	Dic/17	TIE+3.16	Valores residuales	
Bancomext	91,080	MXN	Dic/17	TIE+2.70	Cartera arrendamiento	
Invex	31,280	MXN	Feb/17	TIE+3.85	Valores residuales	
Banco del Bajío	7,569	MXN	Nov/17	TIE+3.20	Cartera arrendamiento	
Subtotal	6,373,551					
Intereses devengados por pagar	71,862					
Total corto plazo	6,445,413					
Largo plazo						
Bladex USD	742,009	USD	Jun/19	TIE+3.72	Valores residuales	
Bladex	377,717	MXN	Jun/19	TIE+3.16	Valores residuales	
Scotiabank	372,030	MXN	Jun/20	TIE+3.60	Cartera arrendamiento	
Bancomext	290,016	MXN	Nov/20	TIE+2.70	Cartera arrendamiento	
Banco del Bajío	78,822	MXN	Ago/21	TIE+3.20	Cartera arrendamiento	
Invex	36,642	MXN	May/18	TIE+3.85	Valores residuales	
Total largo plazo	1,897,236					
Total corto y largo plazos	\$ 8,342,649					

Corto plazo	2015					
	Monto dispuesto	Moneda	Fecha de vencimiento	Tasa	Garantía	
Nafinsa	\$ 2,352,061	MXN	Mar/16	TIIIE+2.75	Quirografaria	
Banamex	1,000,000	MXN	Ene/16	TIIIE (91d)+3.00	Quirografaria	
IXE	532,000	MXN	Feb/16	TIIIE+3.50	Cartera arrendamiento	
Scotiabank	442,235	MXN	Dic/16	TIIIE+3.60	Quirografaria	
CIBanco	200,000	MXN	Feb/16	TIIIE+3.50	Quirografaria	
Comerica Bank	170,298	MXN	Mar/16	LIBOR+3.50	Valores residuales	
Fideicomiso fondo minero	3,129	MXN	Abr/16	TIIIE+1.95	Cartera arrendamiento	
Subtotal	4,699,723					
Intereses devengados por pagar	17,007					
Total corto plazo	4,716,730					
Largo plazo						
Bladex	250,000	MXN	Oct/17	TIIIE+3.085	Valores residuales	
Scotiabank	247,583	MXN	Jul/18	TIIIE+3.60	Quirografaria	
Bancomext	208,912	MXN	Ago/19	TIIIE+2.70	Cartera leasing	
Invex	60,347	MXN	Feb/17	TIIIE+3.85	Valores residuales	
EXIM Bank	9,387	MXN	Jun/17	3.13	Cartera arrendamiento	
Fideicomiso fondo minero	4,330	MXN	Feb/17	TIIIE+1.95	Cartera arrendamiento	
Total largo plazo	780,559					
Total corto y largo plazo	\$ 5,497,289					

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

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

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

Nota 14 - Acreedores diversos y otras cuentas por pagar:

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

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

Nota 15 - Capital contable:

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

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

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

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

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

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

Los dividendos que se paguen estarán libres del ISR si provienen de la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN). Los dividendos que excedan de CUFIN y CUFINRE causarán un impuesto equivalente al 42.86% si se pagan en 2017. El impuesto causado será a cargo de la Compañía y podrá acreditarse contra el ISR del ejercicio o el de los dos ejercicios inmediatos siguientes. Los dividendos pagados que provengan de utilidades previamente gravadas por el ISR no estarán sujetos a ninguna retención o pago adicional de impuestos.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nota 16 - ISR:

ISR

El ISR se determina sobre la base de los resultados fiscales individuales de la Compañía y de las subsidiarias. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 la Compañía determinó una utilidad fiscal de \$2,166,662 y \$1,951,617, respectivamente. El resultado difiere del contable, principalmente, por aquellas partidas que en el tiempo se acumulan y deducen de manera diferente para fines contables y fiscales por el reconocimiento de los efectos de la inflación para fines fiscales, así como de aquellas partidas que solo afectan el resultado contable y fiscal.

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

La provisión para el ISR se analiza a continuación:

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

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

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

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

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

Nota 17 - Información por segmentos:

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

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

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

	Año que terminó al 31 de diciembre 2016			
	Arrendamiento operativo	Factoraje financiero	Otros créditos	Total
Ingresos por arrendamiento operativo	\$ 7,773,136	\$ -	\$ -	\$ 7,773,136
Ingresos por intereses	150,828	497,611	535,332	1,183,770
Otros beneficios por arrendamiento	528,719	-	-	528,719
Depreciación de bienes en arrendamiento operativo	(4,537,348)	-	-	(4,537,348)
Gastos por intereses	(1,689,340)	(185,425)	(114,087)	(1,988,852)
Otros gastos por arrendamiento	(583,569)	-	-	(583,569)
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(67,500)	(14,000)	-	(81,500)
Margen Financiero Ajustado	\$ 1,574,926	\$ 298,186	\$ 421,245	\$ 2,294,357

	Año que terminó al 31 de diciembre 2015			
	Arrendamiento operativo	Factoraje financiero	Otros créditos	Total
Ingresos por arrendamiento operativo	\$ 5,480,661	\$ -	\$ -	\$ 5,480,661
Ingresos por intereses	141,245	322,625	283,537	747,407
Otros beneficios por arrendamiento	317,591	-	-	317,591
Depreciación de bienes en arrendamiento operativo	(3,183,590)	-	-	(3,183,590)
Gastos por intereses	(864,548)	(134,522)	(193,753)	(1,192,823)
Otros gastos por arrendamiento	(348,338)	-	-	(348,338)
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(27,000)	-	-	(27,000)
Margen Financiero Ajustado	\$ 1,516,021	\$ 188,103	\$ 89,784	\$ 1,793,908

Nota 18 - Partes relacionadas:

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

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

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

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

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

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

Margen financiero

a. Ingresos por arrendamiento operativo

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

b. Ingresos por intereses

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

c. Otros beneficios por arrendamiento

Ingresos por venta de activo fijo	\$ 524,643	\$ 305,084
Otros beneficios por arrendamiento	4,076	12,507
Total otros beneficios por arrendamiento	\$ 528,719	\$ 317,591

d. Depreciación de bienes en arrendamiento operativo

Depreciación de bienes en arrendamiento operativo	\$ 4,537,348	\$ 3,183,590
---	--------------	--------------

e. Gastos por intereses

Pasivos bursátiles	\$ 1,019,146	\$ 582,564
Gastos por emisión de títulos	264,550	229,414
Préstamos interbancarios y de otros organismos	575,129	298,429
Costos y gastos por otorgamiento de créditos	130,027	82,416
Total gastos por intereses	\$ 1,988,852	\$ 1,192,823

f. Otros gastos por arrendamiento

	2016	2015
Costo de ventas de activos fijos	\$ 523,826	\$ 305,084
Seguros de activo fijo	59,743	43,254
Total otros gastos por arrendamiento	\$ 583,569	\$ 348,338

Resultado de la operación

g. Comisiones y tarifas cobradas y pagadas

Comisión por administración de fideicomiso pagadas	\$ (51,214)	\$ (38,586)
Total comisiones y tarifas cobradas - Neto	\$ (51,214)	\$ (38,586)

h. Otros ingresos y gastos

Recuperación de gastos por seguros	\$ 9,560	\$ 17,162
Otros ingresos	16,032	12,376
Recuperación de impuestos	-	11,577
Otros gastos	(9,235)	(4,491)
Total de otros ingresos y gastos - Neto	\$ 16,357	\$ 36,624

i. Gastos de administración y promoción

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

Nota 20 - Cuentas orden:

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

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

Nota 21 - Nuevos pronunciamientos contables:

Criterios contables

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

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

2018

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

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

Lic. Luis G. Barroso González
Director General

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

C. P. Sergio Manuel Cancino Rodríguez
Contralor Corporativo

Sergio Camacho

Director General de Administración y Finanzas

+52 (55) 5249 5806
scamacho@unifin.com.mx

David Pernas

Director de Relación con Inversionistas

+52 (55) 4162. 8270
david.pernas@unifin.com.mx

unifin.ri@unifin.com.mx

Presidente Masaryk 111 Polanco,
11560 Ciudad de México, México

www.unifin.com.mx



www.unifin.com.mx