

# PODER PARA TRANSFORMAR

INFORME ANUAL 2018



**MUNIFIN**<sup>®</sup>  
PODER PARA TU NEGOCIO



|   |    |
|---|----|
| Centricidad en el cliente                     | 2  |
| Enfoque en rentabilidad                       | 8  |
| UNIFIN en un vistazo                          | 14 |
| Mensaje a los accionistas                     | 16 |
| Datos financieros relevantes                  | 18 |
| Análisis y discusión del estado de resultados | 19 |
| Consejo de Administración                     | 22 |
| Equipo directivo                              | 24 |
| Compromiso con la responsabilidad social      | 26 |
| Estados financieros consolidados              | 30 |





## **PODER** PARA TRANSFORMAR EL NEGOCIO DE NUESTROS CLIENTES

**UNIFIN** demuestra una vez más su solidez como empresa. El cambio es impostergable y queremos adelantarnos al acelerado ritmo de los negocios transformándonos a nivel estructural y organizacional. Queremos seguir a la vanguardia del sector, gestionando integralmente la experiencia de nuestros clientes para mantener un liderazgo estratégico que transforme su negocio y derive en resultados exitosos.

# CENTRICIDAD EN EL CLIENTE



En UNIFIN hemos emprendido un cambio de enfoque decisivo, que implica una evolución en todos los niveles de la compañía. Colocamos al cliente como foco central de nuestros objetivos para ofrecerle soluciones integrales, que van más allá de esquemas financieros. Por ello, *Poder para tu negocio* es más que un cambio de eslogan; es una nueva estrategia que demuestra nuestro compromiso por compartir con el cliente todo el poder de UNIFIN a través de tecnología y asesores expertos. Esto nos permite ofrecerle procesos simplificados que apoyen su toma de decisiones, con una propuesta de valor agregado que impulse el crecimiento de su negocio en el largo plazo.

# 225,000

empresas perfiladas  
y segmentadas en  
nuestra base de datos



# 3,309

citas generadas por el centro de prospección

*Innovación y mejora constantes generan resultados extraordinarios*

## NUEVO ENFOQUE DE COMERCIALIZACIÓN

A través de 26 años de excelencia en el servicio, UNIFIN ha desarrollado las metodologías y capacidades para evolucionar y generar valor y oportunidades de negocio. Este año, el área de Inteligencia de Negocios realizó diversos estudios de mercado de gran profundidad. Estos estudios incluyeron a nuestros clientes, clientes de la competencia y prospectos, para conocer realmente qué busca y valora nuestro segmento, cuál es nuestro potencial e identificar las áreas de oportunidad. La respuesta fue que ellos valoran, sobre todo, tres cosas: rapidez de respuesta, facilidad de trámites y contar con una verdadera asesoría.

Como resultado de lo anterior, transformamos a nuestros promotores en asesores, ya que no sólo queremos aumentar el número de clientes sino integrar nuestros productos a sus necesidades, permanecer con ellos y ser sus aliados. Esto significa dar respuesta a sus demandas de rapidez, facilidad y asesoría con productos innovadores, contratación ágil y un acompañamiento puntual en todas las etapas del proceso.

## DE ORIGINACIÓN A POSTVENTA

### PUNTOS CLAVE

1. El prospecto solicita información en la página web y recibe llamada del ejecutivo telefónico en 5 minutos para coordinar cita, o
2. El ejecutivo telefónico llama al prospecto para solicitar cita.

En ambos casos, la cita queda registrada en el CRM y se verifica que ésta sea de calidad:



Con base en ello, decidimos realizar una gran inversión en la gestión del cliente, para lo cual hemos desarrollado diversas funciones y herramientas personalizadas, de acuerdo con nuestras necesidades. Por ejemplo, contamos con un centro de prospección —integrado por 80 ejecutivos telefónicos y 3 encargados de control de calidad— que contactan a los prospectos por vía telefónica y realizan la investigación previa sobre el cliente, su empresa y su sector. La cita, y toda la información recabada, se registran en el CRM, accesible en el dispositivo móvil del asesor, quien cuenta con la información que le permitirá brindarle al cliente una verdadera asesoría, en función de sus necesidades particulares.

Cabe mencionar que todos nuestros asesores están certificados por el Tecnológico de Monterrey, institución que los capacita sobre cómo asesorar a los clientes en temas económicos, contables y fiscales que les resulten favorables para su empresa.



**50%**  
de aumento en  
conversión de  
prospecto a cliente  
con la nueva  
página web

## *La cercanía con el cliente: nueva base de la rentabilidad*

### **CERCANÍA CON EL CLIENTE**

En UNIFIN queremos crear experiencias memorables que nos diferencien de la competencia. Por ello contamos con un esquema que les da a nuestros asesores las bases para brindar una atención integral: desde otorgarle al cliente la cita con rapidez; agilizar el envío de la propuesta y la autorización; cumplir con los tiempos de entrega; ofrecerle acompañamiento y asesoría durante la entrega del bien arrendado; seguimiento frecuente y solución rápida a sus dudas o problemas, y estar disponible para que lo contacte en cualquier momento.

Contamos con soluciones que abonan a la exigencia de rapidez de respuesta y agilización de trámites, tales como el expediente digital, una plataforma donde el cliente sube sus documentos escaneados. El asesor los revisa en tiempo real y, cuando verifica que se cumplen todos los requerimientos, pasa a recoger los documentos. Además, se está automatizando el proceso, de manera que la plataforma permita hacer la revisión en forma aún más ágil.

También, a partir de los resultados del área de Inteligencia de Negocios, transformamos nuestra página web. Al ser casi siempre el primer punto de contacto, queríamos ofrecerle a los usuarios una solución fácil y amigable. Hoy es un sitio diseñado estratégicamente para prospectos, con el objetivo de convertirlos en clientes, con información clara y concisa, facilidad para dejar los datos y un chat, entre otras funciones. Con ello, hemos duplicado la tasa de retención, y damos una respuesta prácticamente inmediata a la solicitud del cliente, ya que al recibir la notificación, nuestro *call center* devuelve la llamada en menos de cinco minutos.

# +500

entrevistas a Pymes  
realizadas durante  
el año



## EMPODERAMIENTO DEL CLIENTE

Por lo general, un cliente busca el arrendamiento por vez primera cuando necesita soluciones para su empresa, y quien se las ofrece genera un vínculo de alianza muy importante. El cliente quiere sentirse empoderado, espera asesoría profesional, conocimiento sobre su sector y su negocio, sobre los beneficios para su empresa pero, sobre todo, sentirse acompañado durante todo el proceso de preventa, entrega del bien y postventa.

Nuestro mercado es el sector medio de Pymes, un sector mal entendido y poco atendido por las instituciones tradicionales de crédito. Para conocer exactamente qué esperan de nosotros, diseñamos procesos formales de análisis. Contamos con un equipo multidisciplinario de inteligencia de negocios, que nos ha permitido conocer en verdad a nuestro cliente, saber cómo nos ve y qué espera.

Aprendimos que este sector lo que más aprecia es el servicio y el conocimiento de la empresa, de su región y del sector económico, aspectos que los bancos no les brindan. No obstante, recurren al banco por resultarles más sencillo, pues les maneja la nómina y el que les ofrezca una línea de crédito, lo consideran un servicio complementario.

Nuestros asesores se presentan con una propuesta, que le informa al cliente con toda claridad las ventajas de un arrendamiento con UNIFIN: cuál es el descuento que se le traslada; un apoyo fiscal y contable sólido y los beneficios de mediano y largo plazos para su negocio; esto es, le damos las herramientas para tomar una decisión bien informada, que le ayude a multiplicar su operación.

*La asesoría les da a  
nuestros clientes el  
poder de lograr que  
las cosas sucedan*

# +340,000

Pymes, mercado objetivo de UNIFIN, de las cuales hoy atendemos tan sólo a 2.2% (8,000 empresas)

## SOLUCIONES INTEGRALES CON UNA NUEVA PLATAFORMA TECNOLÓGICA

Durante 2018, destinamos importantes recursos humanos y financieros para contar con una plataforma digital que impacte todas las operaciones de UNIFIN: estrategia de negocios, procesos de operación y finanzas, entre otras.

Una vez definido el tamaño del mercado objetivo de UNIFIN —unas 340,000 Pymes cuyas características son, entre otras, tener entre 10 y 500 empleados, ventas de Ps.10 a Ps.1,000 millones y sólido historial crediticio— creamos un repositorio institucional con base en preguntas de negocio a nuestros directivos.

Esta estrategia de fomentar la tecnología para aumentar la productividad de los clientes y de nuestros colaboradores facilita los procesos —el expediente digital, la nueva página web y UNIFIN Digital, una plataforma de originación, donde los prospectos pueden solicitar y obtener autorización de líneas de arrendamiento, hasta por Ps. 3 millones, en cinco minutos. También agiliza la información —portal de clientes y los reportes a asesores.

Otros desarrollos son las dos apps para dispositivos móviles, una interna para asesores y otra para clientes. El portal de clientes es una plataforma que les permite consultar, cualquier día, a cualquier hora y desde donde lo deseen, toda la información clave que necesitan para gestionar sus productos, desde el número de bienes contratados, información sobre activos y seguros, nombre del asesor, teléfono y correo, contactos importantes dentro de UNIFIN, notificaciones y facturas. Se trata de un canal directo de comunicación con el cliente, que funciona para todos nuestros productos, y que sin duda potencializará nuestro negocio al posibilitar la venta cruzada e incluso la oferta de productos de terceros.



# +90%

en adopción de nuestro portal de clientes



*UNIFIN Digital permite obtener autorizaciones de líneas de arrendamiento en 5 minutos*

# ENFOQUE EN RENTABILIDAD

Después de varios años de lograr un crecimiento excepcional, hoy buscamos concentrar nuestros esfuerzos en lograr una mayor rentabilidad. Contamos con una plataforma que nos ofrece diversas herramientas —*data analytics, data warehouse, deep learning*— que nos darán la solidez y la certeza para enfocarnos en operar con mayor eficiencia, controlar mejor los riesgos y continuar siendo una empresa sólida que lidera el mercado.



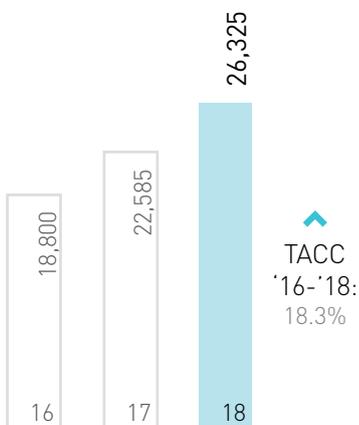


## EFICIENCIA OPERATIVA

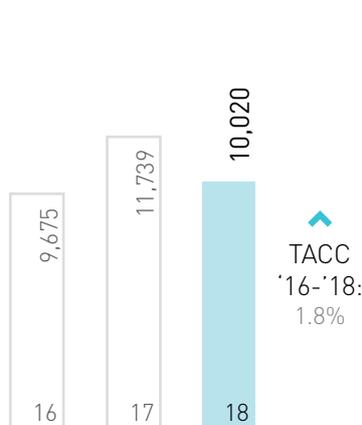
UNIFIN se ha caracterizado por buscar constantemente la manera de incrementar su eficiencia operativa, profesionalizando cada vez más a su capital humano e invirtiendo en herramientas que detonen una verdadera evolución de la empresa e incrementen la creación de valor.

En 2018, comenzaron a consolidarse los esfuerzos iniciados en 2017 para contar con una plataforma tecnológica institucional, que permitiera agilizar y hacer más eficientes los procesos en todas las áreas de la empresa. Con 80% de avance en la conformación de los datos, la plataforma digital es hoy una realidad que no sólo impacta las áreas de negocios —haciendo más eficiente el proceso de acercamiento al cliente—, sino también a toda la cadena productiva del negocio. Controlar el proceso desde el primer contacto y construir un expediente de crédito de manera más eficiente, resultará fundamental en etapas posteriores para apoyar procesos administrativos y financieros —programación de fondeos, administración integral del riesgo—, y de cobranza, entre otros.

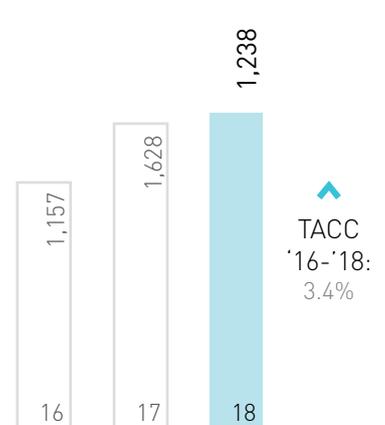
Un desarrollo que fortalece a los asesores es la app para dispositivos móviles, que les proporciona ocho indicadores con información a gran profundidad para tomar decisiones: gráficas, monto activado por mes, por cliente, asesores, tickets promedio, clientes nuevos, clientes existentes. Esto les permitirá no sólo tener los reportes operativos día a día, como ocurría hasta la fecha, sino disponer de elementos de planeación a mediano y largo plazos.



**ARRENDAMIENTO**  
Volumen operado en Ps. millones



**FACTORAJE**  
Volumen operado en Ps. millones

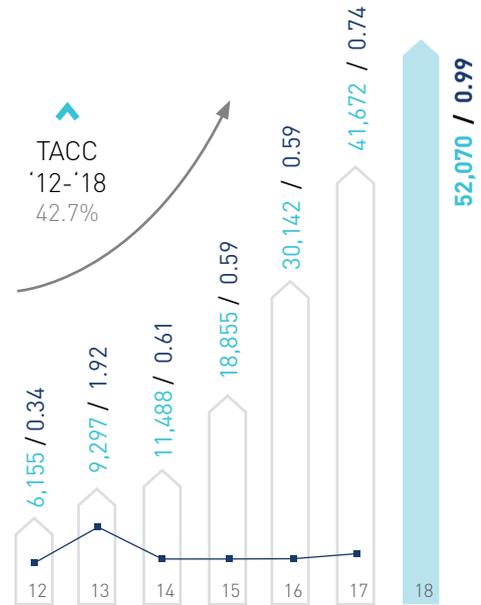


**CRÉDITO AUTOMOTRIZ**  
Volumen operado en Ps. millones

Elevar los índices de eficiencia operativa se reflejó en nuestros resultados; en 2018, registramos un crecimiento de cartera de 25%, y de 32% en ingresos totales.

### NUEVAS MÉTRICAS DE DESEMPEÑO

Incrementar la rentabilidad, más que el volumen, es el nuevo enfoque de UNIFIN. Durante varios años, registramos un crecimiento muy importante, lo cual sin duda consolidó nuestra posición en el sector. Ahora consideramos tener un crecimiento orientado a identificar bien nuestro nicho de mercado y a elevar la calidad en el servicio. Ello no sólo nos permitirá lograr los objetivos de ingresos sino nos dará una mayor rentabilidad.



EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL PORTAFOLIO Y CARTERA VENCIDA

■ Cartera total en Ps. millones ■ Cartera vencida: %

## MECANISMOS PARA LA ADMINISTRACIÓN INTEGRAL DEL RIESGO

1

### Sólido proceso de originación:

análisis macroeconómico a nivel nacional y global, para determinar las tendencias de los diferentes sectores, ajustando parámetros.

2

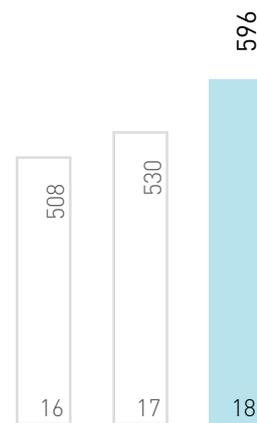
### Comités colegiados

para la aprobación de créditos mayores de Ps.7.5 millones.

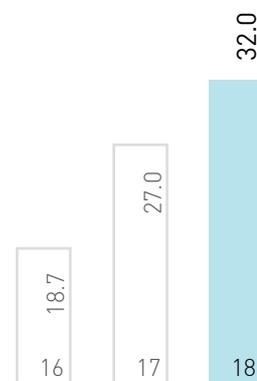
3

### Valuación de activos:

área encargada de valorar equipo nuevo y usado, de analizar la vida productiva de los activos.



PERSONAL TOTAL



INGRESO DE LA COMPAÑÍA POR EMPLEADO

Ps. millones

Durante el año desarrollamos diversas iniciativas que han derivado en un cambio notorio en toda la empresa. La nueva plataforma digital nos permite identificar dónde y cómo implementar procesos nuevos, más institucionales.

Un ejemplo de lo anterior es el establecimiento de un presupuesto general anual para el negocio, con presupuestos individuales para cada dirección y subdivisión de la empresa, los cuales se monitorean mes a mes. Estos resultados mensuales se comparan con el presupuesto respectivo, lo cual permite medir el desempeño de la gente y controlar los gastos con prudencia y orden. De esta manera, este monitoreo constante de productividad se reflejará en el objetivo de mejorar la rentabilidad del negocio.

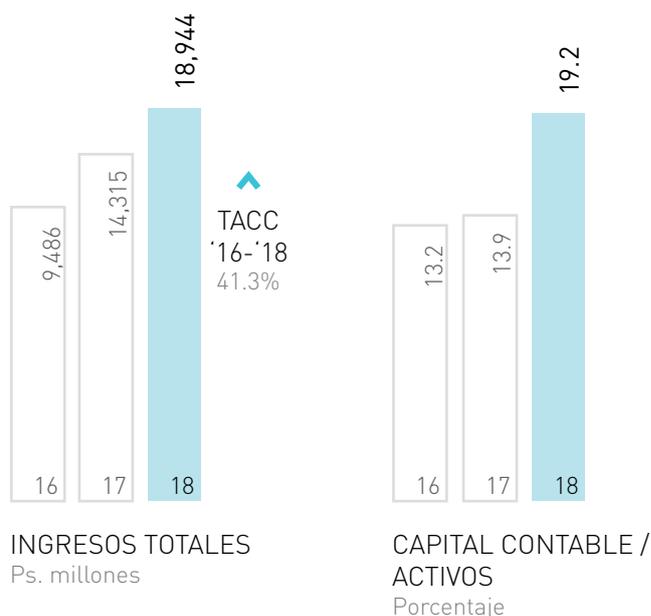


## SOLIDEZ FINANCIERA Y ESTRUCTURA DE CAPITAL

En UNIFIN nos caracterizamos por nuestra estrategia de prudencia operativa y financiera. Ejemplo de ello es que, durante los primeros meses de 2018, anticipamos todos nuestros requerimientos financieros ante cualquier posible restricción crediticia. Como resultado, hoy contamos con la solidez financiera necesaria para sustentar y ejecutar una estrategia comercial que le dé poder a nuestro negocio y a los negocios de nuestros clientes.

Basamos nuestra solidez en una sanidad financiera impecable, apoyada en la pulverización de los riesgos por sectores económicos y regiones; en una prudente administración de riesgos y en una puntual administración del portafolio.

A pesar de un panorama macroeconómico incierto durante el año, UNIFIN reportó crecimiento en sus resultados, lo que demuestra la solidez de nuestro modelo de negocio. Los ingresos totales crecieron 32.3%, el nivel de capitalización aumentó a 19.2% (después de la emisión del bono perpetuo), el margen de interés neto (NIM) se ubicó en 8.0%, y la cartera vencida se mantuvo por debajo de 1.0% del portafolio. Por otro lado, no tenemos vencimientos importantes en el corto plazo y 84.6% de nuestra deuda total está denominada en tasa fija.



## GOBIERNO CORPORATIVO

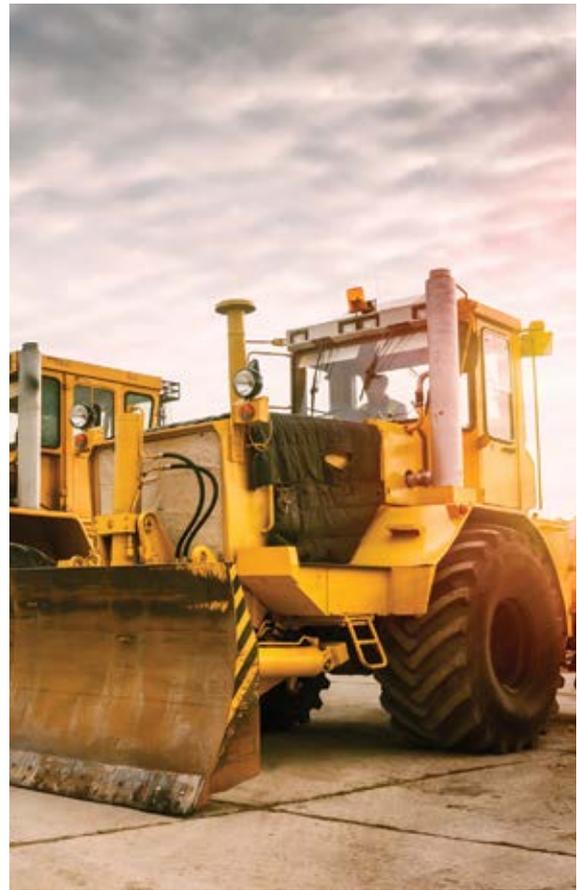
Una fortaleza innegable de UNIFIN es la solidez de nuestro gobierno corporativo, integrado por consejeros con probados conocimientos y experiencia en cuestiones financieras, legales y/o administrativas; 50% de ellos son consejeros independientes. Contamos, además, con órganos de control y diversos comités, entre ellos, los de prevención de lavado de dinero y de riesgos.

La compañía cuenta con un Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, integrado en su totalidad por miembros independientes. Adicionalmente, cuenta con 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.

Nuestro gobierno corporativo cumple con todos los requerimientos de divulgación de información y otras regulaciones propias de las sociedades anónimas bursátiles. De esta manera, al apearnos a las mejores prácticas de la industria, respondemos a todos nuestros grupos de interés, fortaleciendo la confianza de nuestros clientes e inversionistas.

En UNIFIN contamos también 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 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.

Adicionalmente, contamos con un Código de Mejores Prácticas Corporativas, apegado a los requerimientos de la Bolsa Mexicana de Valores.

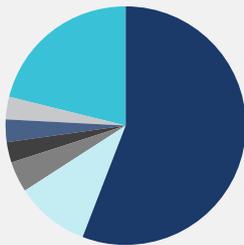


| Comités                           | Periodicidad de reuniones |
|-----------------------------------|---------------------------|
| Consejo de Administración         | Trimestral                |
| Auditoría y Prácticas Societarias | Trimestral                |
| Finanzas y Planeación             | Mensual                   |
| Sistemas (TI)                     | Trimestral                |
| Comunicación y Control (PLD)      | Mensual                   |
| Crédito Electrónico               | 24 horas                  |
| Crédito                           | 2 veces por semana        |
| Crédito Corporativo               | Mensual                   |
| Cobranza                          | Semanal                   |

# UNIFIN EN UN VISTAZO

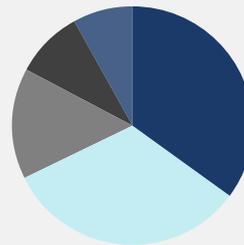
## PORTAFOLIO POR LÍNEA DE NEGOCIO

### ARRENDAMIENTO



#### DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA (%)

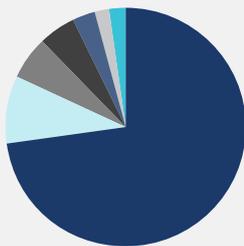
|    |                           |
|----|---------------------------|
| 56 | CDMX y Área Metropolitana |
| 10 | Nuevo León                |
| 4  | Querétaro                 |
| 3  | Jalisco                   |
| 3  | Veracruz                  |
| 3  | Tamaulipas                |
| 21 | Otros                     |



#### SECTOR ECONÓMICO (%)

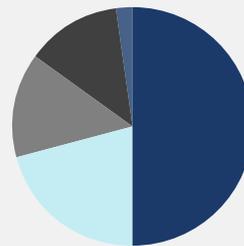
|    |                         |
|----|-------------------------|
| 35 | Industria y manufactura |
| 33 | Servicios               |
| 15 | Comercio                |
| 9  | Construcción            |
| 8  | Transporte              |

### FACTORAJE



#### DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA (%)

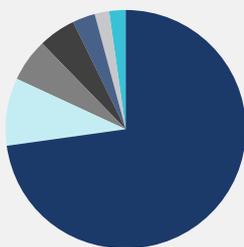
|    |                           |
|----|---------------------------|
| 73 | CDMX y Área Metropolitana |
| 9  | Puebla                    |
| 6  | Otros                     |
| 5  | Jalisco                   |
| 3  | Nuevo León                |
| 2  | Veracruz                  |
| 2  | Tabasco                   |



#### SECTOR ECONÓMICO (%)

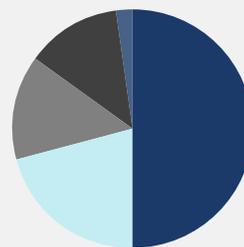
|    |              |
|----|--------------|
| 50 | Servicios    |
| 21 | Comercio     |
| 14 | Industria    |
| 13 | Construcción |
| 2  | Transporte   |

### CRÉDITO AUTOMOTRIZ



#### DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA (%)

|    |                           |
|----|---------------------------|
| 52 | CDMX y Área Metropolitana |
| 38 | Otros                     |
| 4  | Guanajuato                |
| 2  | Querétaro                 |
| 2  | Coahuila                  |
| 1  | Hidalgo                   |
| 1  | Puebla                    |



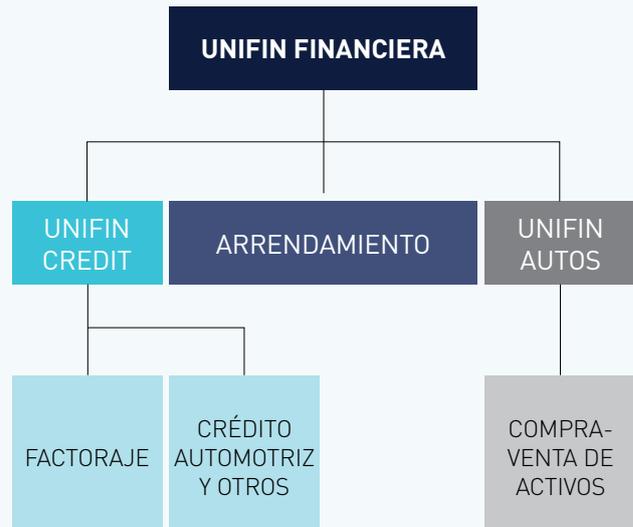
#### SECTOR ECONÓMICO (%)

|    |                         |
|----|-------------------------|
| 45 | Servicios               |
| 43 | Transporte              |
| 6  | Comercio                |
| 5  | Industria y manufactura |
| 1  | Construcción            |

## PRESENCIA GEOGRÁFICA



## ESTRUCTURA CORPORATIVA

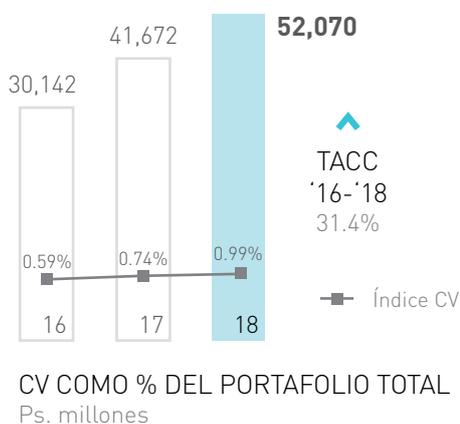
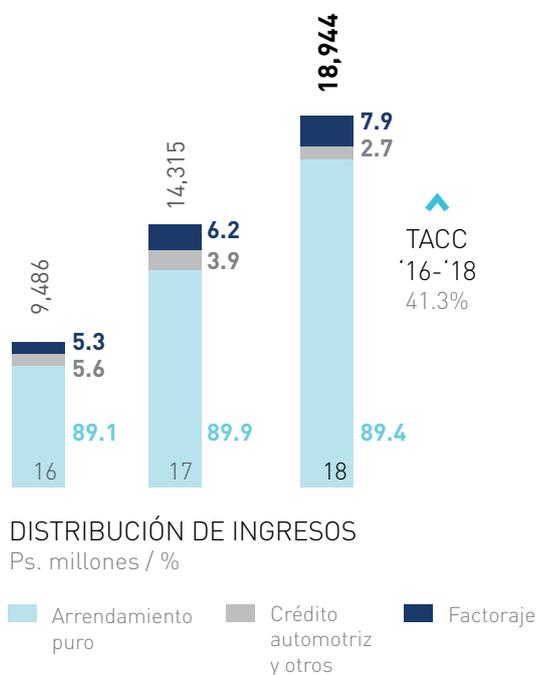


## LÍNEAS DE NEGOCIO

|                    |                                     | 2018   | 2017   | VAR. % |
|--------------------|-------------------------------------|--------|--------|--------|
| ARRENDAMIENTO      | Volumen de operación (Ps. millones) | 26,325 | 22,585 | 16.6   |
|                    | Portafolio total (Ps. millones)     | 40,913 | 33,373 | 22.6   |
|                    | Prom. ponderado (meses)             | 41     |        |        |
| FACTORAJE          | Volumen de operación (Ps. millones) | 10,020 | 11,739 | (14.6) |
|                    | Portafolio total (Ps. millones)     | 2,746  | 2,511  | 9.4    |
|                    | Prom. ponderado (meses)             | 100    |        |        |
| CRÉDITO AUTOMOTRIZ | Volumen de operación (Ps. millones) | 1,238  | 1,628  | (24.0) |
|                    | Portafolio total (Ps. millones)     | 1,867  | 1,801  | 3.7    |
|                    | Prom. ponderado (meses)             | 34     |        |        |

# MENSAJE A LOS ACCIONISTAS

*2018 representó un parteaguas en la historia de UNIFIN. Después de varios años de registrar un crecimiento excepcional, durante el año nos enfocamos en continuar creciendo, pero con una mayor rentabilidad, lo cual ha exigido cambios importantes en la organización.*



Estos cambios, tanto a nivel estructural como organizacional, nos permiten generar cada vez más valor y oportunidades de negocio. Uno de los cambios radicales ha sido transformar a nuestros promotores en asesores, con el propósito de integrar nuestros productos a las necesidades de nuestros clientes y ser sus aliados, en empoderarlos ofreciéndoles un servicio ágil, con personal bien informado, que les brinde un acompañamiento puntual en todas las etapas del proceso.

Lo anterior ha implicado una gran inversión en la gestión del cliente: desde un centro de prospección especializado que sustenta la información de calidad que reciben nuestros asesores sobre cada posible cliente —lo que les permite ofrecerle una verdadera asesoría, con profundo conocimiento de su sector, de su negocio y de sus necesidades— hasta una plataforma digital que complementa la posibilidad de brindarle una atención integral.

Además de lo anterior, hemos redireccionado nuestros esfuerzos de mercadotecnia con un nuevo portal que, sustentado en los hallazgos del área de Inteligencia de Negocios (BI), nos permite ofrecerles a los usuarios una solución fácil y amigable, y dar una respuesta prácticamente inmediata a su solicitud, lo cual ha duplicado el índice de retención.

Otros importantes desarrollos realizados durante el año son las dos apps para dispositivos móviles, una interna para asesores y otra para clientes. El portal de clientes es una plataforma en la que pueden consultar desde su dispositivo móvil, cualquier día, a cualquier hora y desde donde lo deseen, toda la información clave sobre sus productos.

# 32.3%

de crecimiento en los ingresos totales vs. 2017

Por otro lado, la nueva plataforma digital impacta todas las operaciones de UNIFIN, ya que no sólo hace más eficiente el proceso de acercamiento con el cliente, sino toda la cadena productiva del negocio: procesos administrativos, financieros y de cobranza, entre otros. Sumado a esto, la característica prudencia operativa y financiera de UNIFIN nos permitió anticipar, desde los primeros meses de 2018, todos nuestros requerimientos financieros ante cualquier posible restricción crediticia. Como resultado, hoy contamos con la solidez financiera necesaria para sustentar y ejecutar una estrategia comercial que le dé poder a nuestro negocio y a los negocios de nuestros clientes.

Debido a lo anterior, a pesar de un panorama macroeconómico incierto durante el año, reportamos crecimiento en los resultados, lo que demuestra la solidez de nuestro modelo de negocio. Los ingresos totales crecieron 32.3%, el nivel de capitalización aumentó a 19.2% (después de la emisión del bono perpetuo), el margen de interés neto (NIM) se ubicó en 8.0%, y la cartera vencida se mantuvo por debajo de 1.0% del portafolio. No tenemos vencimientos importantes en el corto plazo y 84.6% de nuestra deuda total está denominada en tasa fija.

Por lo que respecta a la responsabilidad social, continuamos enfocados en ofrecer más que soluciones financieras. Con un modelo de negocio sólido, generamos fuentes de trabajo y contamos con programas internos que nos fortalecen como equipo y vinculan las

necesidades del negocio con las de la sociedad, a través de Fundación UNIFIN y programas de voluntariado.

Nuestra responsabilidad social se sustenta en cuatro líneas estratégicas: i) Calidad de vida en la empresa, por medio de la cual dirigimos esfuerzos humanos y económicos para ofrecerles a nuestros 596 colaboradores las herramientas que impulsen su desempeño laboral y su productividad. ii) Ética empresarial. iii) Vínculo con la comunidad, a través de dos vertientes encabezadas por Fundación UNIFIN —UNIFIN por una Sonrisa y actividades definidas por el patronato de la Fundación. iv) Cuidado y preservación del medio ambiente, fundamentalmente con los programas Iniciativas Verdes y Reciclaje Tecnológico.

UNIFIN sigue liderando el sector, al continuar en una evolución permanente siempre centrada en nuestros clientes, que propicie cada vez más relaciones de largo plazo. Nuestra solidez como empresa, el diferente enfoque en el mercado, en la rentabilidad y en la constante creación de valor nos dan las bases para ejecutar la estrategia que sustenta nuestro nuevo eslogan: *Poder para tu negocio*.

**Rodrigo Lebois Mateos**

*Presidente del Consejo de Administración*

**Sergio Camacho Carmona**

*Director General*

# DATOS FINANCIEROS RELEVANTES

| <b>MÉTRICAS FINANCIERAS</b> (PS. MILLONES)          | <b>2018</b> | <b>2017</b> | <b>VAR. %</b> |
|---|-------------|-------------|---------------|
| Total de ingresos                                   | 18,944      | 14,315      | 32.3          |
| Ingresos por arrendamiento operativo                | 14,761      | 11,217      | 31.6          |
| Ingresos por intereses                              | 2,588       | 2,088       | 23.9          |
| Otros beneficios por arrendamiento                  | 1,596       | 1,011       | 57.9          |
| Margen de arrendamiento <sup>1</sup>                | 38.0%       | 39.6%       |               |
| Gastos por intereses, depreciación y otros          | (15,139)    | (11,133)    | 36.0          |
| Margen financiero nominal                           | 3,805       | 3,182       | 19.6          |
| Margen de interés neto (NIM) <sup>2</sup>           | 8.0%        | 8.8%        |               |
| Gastos de administración y promoción                | (1,092)     | (891)       | 22.6          |
| Opex (% de los ingresos totales)                    | 5.8%        | 6.2%        |               |
| Resultado de la operación                           | 2,446       | 2,300       | 6.3           |
| Utilidad neta                                       | 1,924       | 1,771       | 8.6           |
| Margen utilidad neta                                | 10.2%       | 12.4%       |               |
| <b>MÉTRICAS OPERATIVAS</b> (PS. MILLONES)           | <b>2018</b> | <b>2017</b> | <b>VAR. %</b> |
| Disponibilidades y derivados                        | 9,010       | 7,033       | 28.1          |
| Portafolio total                                    | 52,070      | 41,672      | 25.0          |
| Portafolio de arrendamiento                         | 40,913      | 33,373      | 22.6          |
| Portafolio de factoraje                             | 2,746       | 2,511       | 9.4           |
| Crédito automotriz y otros                          | 8,410       | 5,788       | 45.3          |
| Total de activos                                    | 67,790      | 54,615      | 24.1          |
| Deuda financiera                                    | 50,460      | 42,634      | 18.4          |
| Intereses corto plazo                               | 289         | 504         | (42.6)        |
| Notas internacionales                               | 22,605      | 16,775      | 34.8          |
| Bursatilizaciones (ABS)                             | 15,452      | 17,750      | (12.9)        |
| Deuda bancaria                                      | 12,473      | 8,139       | 53.3          |
| Pasivo total  | 54,799      | 47,031      | 16.5          |
| Capital contable                                    | 12,991      | 7,584       | 71.3          |
| Índice de cartera vencida                           | 0.99%       | 0.74%       |               |
| Índice de cartera vencida ajustado                  | 3.1%        | 3.3%        |               |
| <b>RETORNO/APALANCAMIENTO</b>                       | <b>2018</b> | <b>2017</b> |               |
| ROAA  | 3.0%        | 3.7%        |               |
| ROAE  | 15.8%       | 29.7%       |               |
| ROAE ajustado (excl. bono perpetuo) <sup>3</sup>    | 19.0%       | 29.7%       |               |
| Capitalización (capital contable/activos)           | 19.2%       | 13.9%       |               |
| Capitalización (capital contable/activos) excl. MTM | 18.4%       | 12.5%       |               |
| Apalancamiento financiero (excl. ABS)               | 2.7x        | 3.3x        |               |
| Apalancamiento financiero (excl. ABS y MTM)         | 2.8x        | 3.7x        |               |

(1) Calculado como los últimos 12 meses de ingresos por arrendamiento entre el promedio del portafolio de arrendamiento.

(2) Calculado como los últimos 12 meses del margen financiero entre el promedio del portafolio total.

(3) El bono perpetuo fue emitido en enero de 2018.

# ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS

## 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.

Para 2018, los ingresos totales aumentaron 32.3% en comparación con 2017, para alcanzar Ps. 18,944 millones. El aumento se explica por los esfuerzos constantes para incrementar las tasas y por el crecimiento de nuestras originaciones. Los ingresos por arrendamiento alcanzaron Ps. 14,761 millones, los ingresos por intereses fueron Ps. 2,588 millones y otros beneficios por arrendamiento representaron Ps. 1,596 millones.

La depreciación de bienes en arrendamiento durante 2018 alcanzó Ps. 8,005 millones, un incremento de 25.9% en comparación con 2017, y se explica por la expansión en la base de nuestros activos fijos netos, en relación con la cartera de arrendamiento operativo.

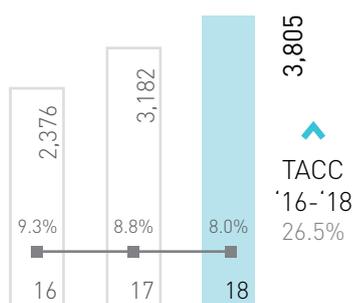
Los gastos por intereses en 2018 incrementaron 43.4%, debido a que recurrimos de manera conservadora a créditos existentes en previsión a una posible crisis crediticia durante el año. Al final de 2018, el 84.6% de la deuda total está denominada a una tasa fija de 10.1%.

El margen financiero nominal, calculado como ingresos totales menos depreciación de activos bajo contrato de arrendamiento, gastos por intereses y otros gastos por arrendamiento, incrementó 19.6% año contra año. El incremento se explica principalmente por el crecimiento en los ingresos totales. Para 2018, el margen financiero nominal representó Ps. 3,805 millones en comparación con Ps. 3,182 millones en 2017.

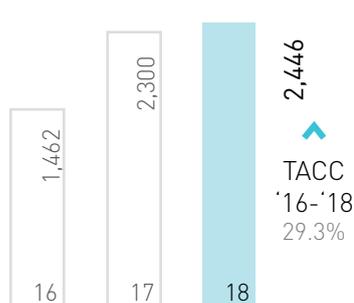
Los gastos de administración y promoción representaron Ps. 1,092 millones en 2018, y como porcentaje de los ingresos totales, mejoraron de 6.2% en 2017 a 5.8% en 2018. Esta disminución se explica por un control de gastos más estricto, que continúa generando eficiencias operativas.

El resultado de operación para 2018 se incrementó 6.3%, a Ps. 2,446 millones, vs. la utilidad de operación de Ps. 2,300 millones al cierre de 2017. Estos resultados se explican por el crecimiento en los ingresos totales y una mejora en la eficiencia operativa.

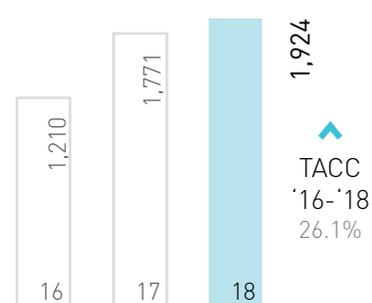
Para 2018, el resultado neto consolidado aumentó 8.6% para cerrar en Ps. 1,924 millones vs. Ps. 1,771 millones en 2017.



MARGEN FINANCIERO  
NOMINAL Y NIM  
Ps. millones



RESULTADO DE  
LA OPERACIÓN  
Ps. millones



RESULTADO NETO  
Ps. millones

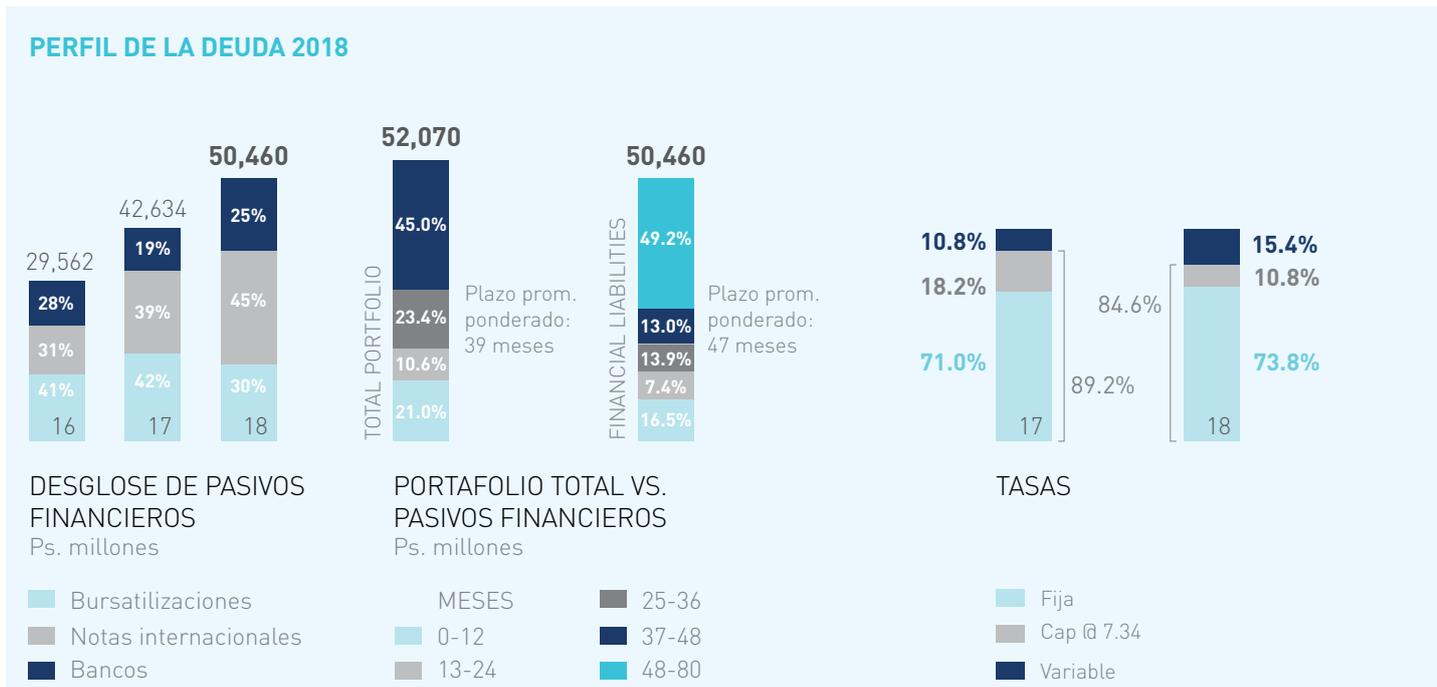
## BALANCE GENERAL

Cartera de crédito total compuesta por: i) cartera de factoraje y crédito automotriz (Ps. 7,430 millones), más ii) portafolio de arrendamiento y otros créditos (Ps. 5,857 millones) registrados en otras cuentas por cobrar, y iii) cuentas de orden (Ps. 38,782 millones), que incluyen rentas futuras de la cartera de arrendamiento. Como resultado, el portafolio total fue de Ps. 52,070 millones en el cuarto trimestre de 2018, un incremento de 25.0% año contra año.

Cartera vencida representó Ps. 516 millones, de los cuales: Ps. 200 millones están relacionados con factoraje y crédito automotriz, más Ps. 316 millones de cartera vencida del portafolio de arrendamiento (que están incluidos dentro del rubro de otras cuentas por cobrar). El índice de cartera vencida (calculado como la cartera vencida/cartera total) al cierre de 2018 terminó en 0.99%.

El índice de cartera vencida ajustado (considerando el monto total de las cuentas por cobrar futuras de arrendamiento) de 2018 terminó en 3.1%, una ligera mejora en comparación con el 3.3% reportado en 2017. Es importante resaltar que UNIFIN mantiene la propiedad de los activos que los clientes arriendan. El valor en libros de dichos activos arrendados representa ~60% de su valor de mercado, el cual no está considerado en la cobertura de provisiones, por lo que nuestra provisión resulta aún más conservadora.

Para adherirnos a las mejores prácticas de la industria y en cumplimiento con la regulación de la CNBV, nuestra metodología para calcular provisiones sobre pérdidas esperadas cambió durante el segundo trimestre de 2018, resultando en una cobertura sobre estimaciones preventivas de 109.7% al cierre de 2018.



Activos totales al 31 de diciembre de 2018 representaron Ps. 67,790 millones, un incremento de 24.1% comparado con el cierre de diciembre de 2017, atribuido principalmente al crecimiento de la cartera y activos fijos netos durante el año.

Pasivos financieros aumentaron 17.7% a Ps. 50,819 millones (incluye Ps. 359 millones de intereses devengados) al cierre del periodo. El incremento se explica por la deuda adicional que fue adquirida para financiar la operación del negocio.

Pasivo total alcanzó Ps. 54,799 millones al cierre de 2018, un incremento de 16.5% respecto a 2017.

Capital contable se incrementó 71.3% a Ps. 12,991 millones en 2018, debido a la inyección de capital proveniente de las notas subordinadas perpetuas, clasificadas y tratadas como capital, además de la acumulación de utilidades retenidas. Excluyendo el MTM, el

índice de capitalización de UNIFIN se mantiene en un sólido 18.4%.

### RAZONES FINANCIERAS

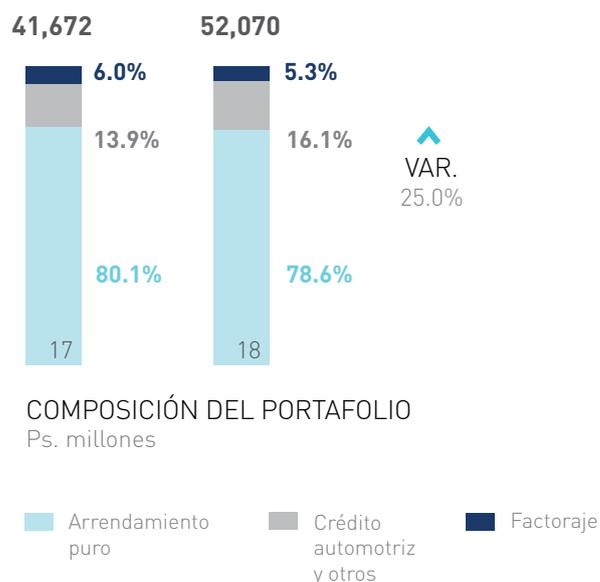
El retorno sobre activos promedio (ROAA) al cierre de 2018 fue 3.0%.

El retorno sobre el capital promedio (ROAE) fue 15.8%. Dicho indicador se ve afectado por la inyección de capital (bono perpetuo).

El índice de capitalización (capital/ activos) de UNIFIN fue 19.2% al cierre de 2019.

El índice de apalancamiento financiero (pasivos financieros excluyendo bursatilizaciones/capital contable) de UNIFIN al cierre de 2018 fue 2.7x.

El apalancamiento total (pasivos totales excluyendo bursatilizaciones/capital contable) fue 3.0x al cierre de 2018, comparado con 3.8x al cierre de 2017.



# CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

## RODRIGO LEBOS 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

Presidente del Comité Ejecutivo de UNIFIN Financiera desde el 2018. Anteriormente ocupó el cargo de Director General de la compañía y es 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 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. Es licenciado en Administración de Empresas por la Universidad Anáhuac y tiene un diplomado en Finanzas del Instituto Mexicano de Valores.

## RODRIGO BALLI THIELE

Miembro Ejecutivo del Consejo de Administración desde 2015. 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 LEBOS 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 miembro del Consejo de Administración y Comité de Inversión de Anteris Capital S.A.P.I. de C.V. 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 de Nueva York.

## RODRIGO LEBOS 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, 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 Forum 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.

## COMPOSICIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

| RODRIGO LEBOIS MATEOS<br>Presidente del Consejo |   |  |  |  |   |   |  |   |
|---|---|--|--|--|---|---|--|---|
| MIEMBROS EJECUTIVOS                             |   | MIEMBROS PATRIMONIALES                         |  | MIEMBROS INDEPENDIENTES                                      |   |   |  | MIEMBRO RELACIONADO                                       |
| LUIS BARROSO<br>Presidente del Comité Ejecutivo | RODRIGO BALLI<br>Director de Nuevos Proyectos | ALMUDENA LEBOIS<br>Directora de Aralpa Capital | RODRIGO LEBOIS<br>Fundador y Director de EQ Credit | FEDERICO CHÁVEZ PEÓN<br>Socio y Director General de Promecap | JOSÉ LUIS LLAMAS<br>Director General de Verax Wealth Management | JOSÉ LUIS FERNÁNDEZ<br>Socio de Chevez, Ruiz, Zamarripa | JUAN MARCO GUTIÉRREZ<br>Fundador y Director de Anteris Capital | ENRIQUE CASTILLO<br>Presidente del Consejo de Citibanamex |

### 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., Controladora Vuela Compañía de Aviación, S.A.B. de C.V., Grupo Financiero Banamex, 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. y consejero de la Facultad de Ingeniería de la Universidad Anáhuac. El señor Gutiérrez es ingeniero industrial por la Universidad Anáhuac y maestro en Administración de Empresas (MBA) por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM).

### 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.

### SECRETARIO Y PRO-SECRETARIO

(no miembros del Consejo)

### JUAN JOSÉ TREVILLA RIVADENEYRA

Desde 2012 ha sido Secretario no miembro del Consejo de Administración de UNIFIN. 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.

### GUILLERMO GARCÍA SAN PEDRO

Director Jurídico y Prosecretario no miembro del consejo de Administración desde el año 2017. Antes de integrarse a UNIFIN fue el Director Jurídico de Banca Corporativa y de Inversión, Tesorería y Mercados de Capitales de Banco Nacional de México, S.A., e integrante del Grupo Financiero Banamex. Es licenciado en Derecho por la Universidad Anáhuac y tiene una maestría en Derecho (LL.M) por la Universidad de Georgetown.

# EQUIPO **DIRECTIVO**

## **SERGIO CAMACHO CARMONA**

### *Director General*

Cuenta con más de 20 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 es egresado del Programa de Dirección General (GMP por sus siglas en inglés) de Harvard Business School. Está certificado en el programa Emerging CFO: Strategic Financial Leadership Program del Graduate School of Business de la Universidad de Stanford.

## **SERGIO CANCINO RODRÍGUEZ**

### *Administración y Finanzas*

Cuenta con más de 30 años de experiencia financiera en diversos sectores económicos como telecomunicaciones, sistema financiero, infraestructura y consumo. Tiene una amplia experiencia en planeación financiera, contabilidad e impuestos y ha sido líder de diversos proyectos de implementación de sistemas de planificación de recursos empresariales (ERP). Durante 14 años fungió como Director Corporativo de Administración y Finanzas de empresas como CMR, S.A.B. de C.V. y Grupo Mexicano de Desarrollo, S.A.B. Es Contador Público egresado de la Escuela Bancaria y Comercial, con especialización en Finanzas y Auditoría por la misma casa de estudios.

## **JUAN JOSÉ DEL CUETO MARTÍNEZ**

### *Administración de Activos*

Cuenta con más de 30 años de experiencia en dirección, desarrollo e implementación de nuevos negocios, así como procesos de control interno y administrativos. Fue el fundador y Director de Finanzas en Grupo Barca S.A. de C.V., donde participó activamente en el desarrollo de diversos proyectos inmobiliarios. Tiene una licenciatura en Economía por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM).



### **EDUARDO CASTILLO SÁNCHEZ MEJORADA**

#### *Operaciones*

Cuenta con más de 30 años de experiencia en el sector financiero. Antes de su integración a UNIFIN en 2014, ocupó diversos puestos ejecutivos de 1983 a 1991, incluyendo Director de Promoción de Casa de Bolsa Inverlat. Fue socio de Impulsora Dinámica de Empresas, en donde participó activamente en el proceso de privatización de la banca. En 1992, formó parte del grupo comprador de Bursamex Casa de Bolsa y fue fundador de Grupo Financiero del Sureste, del cual fue miembro del Consejo de Administración y Director General Adjunto de Promoción hasta 1994. También fue socio fundador de Castillo Consultores e Interasesores, firmas de asesoría patrimonial. Tiene una licenciatura en Administración de Empresas por la Universidad Anáhuac.

### **MICHAEL GOETERS ARBIDE**

#### *Leasing*

Cuenta con más de 30 años de experiencia en el sector financiero, bancario y arrendador.

Antes de su integración a UNIFIN, fue Director Divisional de Arrendamiento y Factoraje y Director de Banca Comercial del segmento empresas en Banco Santander Mexicano. Cuenta con una licenciatura en Administración de Empresas de la Universidad Intercontinental y ha cursado diversos estudios de posgrado en la Escuela Bancaria y Comercial y en Wharton Business School.

### **GUILLERMO GARCÍA SAN PEDRO**

#### *Jurídico y de Cobranza*

Cuenta con 20 años de experiencia en el sector financiero, incluyendo 14 años en Banco Nacional de México, S.A. integrante del Grupo Financiero Citibanamex, y experiencia internacional en el despacho de abogados White & Case, LLP en Nueva York. Es licenciado en Derecho por la Universidad Anáhuac del Norte y cuenta con una maestría en Derecho Financiero (LLM Degree) de Georgetown University Law Center.

### **RAFAEL CABALLERO FERNÁNDEZ**

#### *Recursos Humanos*

Cuenta con 40 años de experiencia en el sector de Recursos Humanos, de los cuales más de 15 son específicamente en empresas del sector financiero, como GBM y Grupo Financiero Santander. Es licenciado en Administración de Empresas por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) y tiene un diplomado en Derecho Empresarial por la misma universidad.

**26** años  
de experiencia, en  
promedio, de nuestro  
equipo directivo

# COMPROMISO CON LA RESPONSABILIDAD SOCIAL

Desde sus inicios, UNIFIN se ha preocupado por ser una empresa que va más allá de ofrecer soluciones financieras. A través de un modelo de negocio sólido, ha enfocado esfuerzos en retribuirle a la comunidad un poco de lo que nos ha brindado: generando fuentes de trabajo, creando programas internos que nos fortalecen como equipo, y vinculando las necesidades de nuestro negocio con las de la sociedad a través de Fundación UNIFIN, programas de voluntariado y nuestro programa institucional UNIFIN Por una Sonrisa.



# R E S P O N S A B I L I D A D   S O C I A L



Nuestra actuación empresarial responsable es el compromiso de cumplir integralmente con la finalidad de la empresa, tanto en lo interno como en lo externo, considerando las expectativas económicas, sociales y ambientales de todos los participantes, demostrando respeto por la gente, los valores éticos, la comunidad y el medio ambiente, y contribuyendo así a la construcción del bien común.

Comprendemos y ejercemos la responsabilidad social de acuerdo con cuatro líneas o ámbitos estratégicos.

## CALIDAD DE VIDA EN LA EMPRESA

El desarrollo de nuestros 596 colaboradores es indispensable para UNIFIN; por ello enfocamos esfuerzos humanos y económicos en ofrecerles las herramientas que impulsen su desempeño laboral y su productividad. Durante el año, se ofrecieron 149 cursos y programas de formación, entre los cuales destacan los cursos de inducción, de *management* y liderazgo, formación comercial, formación en habilidades técnicas y prevención de lavado de dinero, con una duración total de 17,703 horas.

Asimismo, en UNIFIN procuramos el bienestar de los colaboradores de manera que desarrollen todo su potencial. Para ello, implementamos diversas iniciativas que promueven un balance entre vida laboral y personal.

## ÉTICA EMPRESARIAL

Con el propósito de propiciar entre nuestros colaboradores un desempeño ético en los negocios, prevenir negocios ilícitos y promover el respeto por la dignidad humana, establecemos mecanismos a través de los cuales impactamos a cada uno de los grupos de interés.

Contamos con una evaluación anual para la prevención de lavado de dinero y financiamiento al terrorismo y la campaña permanente Firma tu Compromiso Ético, dirigida a los integrantes de nuevo ingreso, quienes reafirman su compromiso de cumplir con la misión, la visión y los valores de UNIFIN, así como con los lineamientos de nuestro Código de Ética.

Asimismo, ofrecemos campañas de comunicación interna que promueven el comportamiento ético y transparente de la familia UNIFIN.

## VÍNCULO CON LA COMUNIDAD

La labor social de UNIFIN tiene dos vertientes encabezadas por Fundación UNIFIN:

**1)** UNIFIN por una Sonrisa, un programa de voluntariado que, a través de un comité, evalúa las causas presentadas por las distintas instituciones, cuyo objeto social está principalmente enfocado en niños en situación de vulnerabilidad. La canalización de recursos depende tanto del impacto del proyecto presentado como de la institucionalidad de la fundación. La recaudación de fondos del programa proviene de las aportaciones de los colaboradores y, por cada peso donado, UNIFIN pone dos pesos más.



Los empleados tienen dos formas de aportar: de manera ocasional o ingresando a un programa de donación permanente, vía descuentos en la nómina. Con el propósito de darle mayor transparencia al uso de los recursos, que se otorgan mensualmente, las asociaciones apoyadas presentan informes periódicos.

Durante 2018, se apoyó a las siguientes fundaciones:

- *Ándale para Oír*  
niños con discapacidad auditiva
- *Angelitos de Cristal*  
niños con ontogénesis imperfecta
- *La Casa de la Amistad*  
niños con cáncer
- *Saber para Crecer*  
niños con discapacidad intelectual

**2)** La otra vertiente son las acciones de Fundación UNIFIN: la empresa dona recursos que se entregan a diferentes fundaciones con diversas causas, ya sea mediante un pago único o aportaciones mensuales. Estas actividades son definidas por el patronato de la Fundación UNIFIN.

Desde 2009, Fundación UNIFIN ha apoyado a 165,000 niños e impactado a 180,000 familias. Durante 2018 se apoyó a diversas asociaciones que tienen como objetivo combatir problemas de salud infantil, educa-

ción, marginación y pobreza extrema: Aquí Nadie se Rinde, Iluminemos de Azul por el Autismo, Fundación Michou y Mau, Kardias, Ayuda y Solidaridad con las Niñas y Teletón, entre otras.

Sabemos que aún falta mucho por hacer, pero que dentro de nosotros está el poder de ayudar. Continuaremos sumando esfuerzos, donando e impulsando la fuerza de nuestro voluntariado, para llegar a más niños y tocar a más familias.

#### **CUIDADO Y PRESERVACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE**

La cuarta línea de acción de nuestra estrategia de responsabilidad social es el cuidado y la preservación del medio ambiente. Contamos, principalmente, con dos programas:

- Iniciativas Verdes, a través de las cuales impulsamos y apoyamos acciones para preservar y recuperar el equilibrio ecológico.
- Reciclaje Tecnológico, con el cual fomentamos el reciclaje y la reutilización del equipo tecnológico. Durante 2018, se reciclaron más de 420 equipos.

Otros programas son: Separación de Desechos, para lo cual contamos con contenedores en las instalaciones, y Uso Responsable de Recursos, campaña interna para difundir mensajes entre la Familia UNIFIN que generen conciencia acerca de la responsabilidad que todos tenemos para preservar y cuidar el medio ambiente.



# ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

## ÍNDICE

- 31 | Informe de los auditores independientes
- 34 | Balances generales consolidados
- 36 | Estados consolidados de resultados
- 38 | Estados consolidados de variaciones en el capital contable
- 40 | Estados consolidados de flujos de efectivo
- 41 | Notas sobre los estados financieros consolidados

# INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A LOS ACCIONISTAS Y CONSEJEROS DE **UNIFIN FINANCIERA**, S. A. B. DE C. V.,  
SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA Y SUBSIDIARIAS

## Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada y subsidiarias (la Compañía), que comprenden el balance general consolidado al 31 de diciembre de 2018 y los estados consolidados de resultados, de variaciones en el capital contable y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, así como las notas explicativas a los estados financieros consolidados que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos de Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada y subsidiarias al 31 de diciembre de 2018 y por el ejercicio terminado en esa fecha, han sido preparados, en todos los aspectos materiales, de conformidad con los criterios contables para las sociedades financieras de objeto múltiple reguladas en México, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV).

## Fundamento de la Opinión

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

## Cuestiones Clave de la Auditoría

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

## Cuestión clave de la auditoría

Estimación preventiva para riesgos crediticios (EPRC)

Como se menciona en la Nota 1, la Compañía realiza operaciones de crédito comercial, factoraje y créditos al consumo, que se presentan en el balance general en el rubro de cartera de créditos neto de su estimación.

La recuperabilidad de la cartera de crédito se evalúa periódicamente, reconociendo la EPRC que corresponda, determinada con base en las políticas internas de la Compañía.

A efectos de determinar la estimación antes mencionada, la Compañía clasifica a los clientes considerando su saldo de exposición total a la fecha de la determinación de la EPRC y su clasificación en cartera vigente y cartera vencida. Para clientes con saldo de exposición total mayor a 4,000,000 de Unidades de Inversión (UDI's) la EPRC se determina aplicando un 0.5% al total del saldo vigente y un porcentaje variable sobre la cartera vencida, considerando la clasificación asignada al cliente con base en su riesgo financiero e historial de pagos principalmente. Para clientes con saldo de exposición total menor a 4,000,000 de UDI's, la EPRC se determina aplicando un 0.5% al total del saldo. La EPRC finalmente registrada es la mayor entre i) el resultado del criterio antes descrito o ii) el 100% del saldo de la cartera vencida.

Nos enfocamos en este rubro en nuestra auditoría debido principalmente a la significatividad del valor en libros de la cartera de créditos y de la EPRC relacionada (\$7,429,683 y \$199,899 miles de pesos al 31 de diciembre de 2018, respectivamente) y porque esta estimación considera el juicio de la Administración.

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

## Información Adicional

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

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

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

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

## Responsabilidades de la Administración y de los Responsables del Gobierno de la Compañía en relación con los Estados Financieros Consolidados

La Administración de la Compañía y subsidiarias es responsable de la preparación de los estados financieros consolidados, de conformidad con los criterios contables para 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.

## Cómo nuestra auditoría abordó la cuestión

Como parte de nuestra auditoría hemos:

- Evaluado y considerado el diseño y funcionamiento de los controles relativos al proceso de clasificación de la cartera de créditos, en vigente y vencido.
- Obtenido el reporte de la Compañía que contiene los saldos de la cartera de créditos al 31 de diciembre de 2018 clasificados en mayor o menor a 4,000,000 de UDI's y en vigente y vencido, y en forma selectiva cotejamos los saldos con los contratos y acuerdos mantenidos en los expedientes de créditos y, con el apoyo de los especialistas, evaluamos que el sistema de cartera que determina de manera automática esta información se encuentre correctamente parametrizado.
- Mediante pruebas selectivas, cotejamos la siguiente información utilizada para la determinación de la EPRC:
  - Razones financieras (liquidez, apalancamiento, rentabilidad y eficiencia) utilizadas para determinar el riesgo financiero, con los cálculos respectivos utilizando los estados financieros disponibles de cada cliente.
  - Historial de pago con el reporte de buró de crédito.
  - Clasificación del grado de riesgo del cliente considerando el importe del saldo, el riesgo financiero y el historial de pago, de acuerdo con la política interna de la Compañía.
- Recalculamos la EPRC, considerando la política interna de la Compañía.
- Realizamos un análisis comparativo de la cartera de créditos vigente y vencida registrada al cierre de cada trimestre y su relación con la EPRC relativa, con los saldos del ejercicio anterior.
- Evaluamos las tendencias históricas de saldos no recuperados y los comparamos con la EPRC relativa.
- Recalculamos la EPRC utilizando la metodología establecida en las disposiciones de la CNBV y la comparamos con el saldo registrado.

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

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

### **Responsabilidades de los Auditores en relación con la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PricewaterhouseCoopers, S. C.

**C.P.C. Nicolás Germán Ramírez**

Socio de Auditoría

Ciudad de México, 6 de marzo de 2019

# BALANES GENERALES CONSOLIDADOS

Unifin Financiera, S. A. B. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,  
 (Notas 1, 2, 3, 4, 18, 19 y 23)  
 Miles de pesos mexicanos

|   | 31 DE DICIEMBRE DE |               |
|---|--------------------|---------------|
|   | 2018               | 2017          |
| <b>ACTIVO</b>   |                    |               |
| Disponibilidades (Nota 5)                               | \$ 376,186         | \$ 197,165    |
| Inversiones en valores (Nota 6)                         |                    |               |
| Títulos para negociar al vencimiento                    | 3,530,359          | 2,238,172     |
| Derivados con fines de cobertura (Nota 7):              | 5,103,120          | 4,598,117     |
| Cartera de crédito vigente (Nota 8):                    |                    |               |
| Créditos comerciales                                    | 8,337,556          | 5,323,350     |
| Créditos del consumo                                    | 86,317             | 119,792       |
| Total cartera de crédito vigente                        | 8,423,873          | 5,443,142     |
| Cartera de crédito vencida (Nota 8):                    |                    |               |
| Créditos comerciales                                    | 192,105            | 31,158        |
| Créditos del consumo                                    | 7,794              | 7,586         |
| Total cartera de crédito vencida                        | 199,899            | 38,744        |
| Total cartera de crédito                                | 8,623,772          | 5,481,886     |
| Menos:  |                    |               |
| Estimación preventiva para riesgos crediticios (Nota 8) | (199,899)          | (38,744)      |
| Cartera de crédito - Neto                               | 8,423,873          | 5,443,142     |
| Otras cuentas por cobrar - Neto (Nota 9)                | 4,297,780          | 5,057,165     |
| Bienes adjudicados - Neto (Nota 10)                     | 692,067            | 510,484       |
| Inmuebles, maquinaria y equipo - Neto (Nota 11)         | 40,680,441         | 32,728,822    |
| Inversiones permanentes (Nota 12)                       | 75,441             | 49,541        |
| Impuestos diferidos (Nota 17)                           | 2,328,539          | 1,718,511     |
| Otros activos:  |                    |               |
| Cargos diferidos y pagos anticipados e intangibles      | 2,276,334          | 2,067,219     |
| Otros activos a corto y largo plazos                    | 5,518              | 7,090         |
| Total activo  | \$ 67,789,658      | \$ 54,615,428 |

## CUENTAS DE

Otras cuentas de registro

Las veintitrés notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados, los cuales fueron autorizados, para su emisión el 22 de febrero de 2019, por los funcionarios que firman al calce.

**LIC. SERGIO JOSÉ CAMACHO CARMONA**  
 Director General

**C. P. SERGIO MANUEL CANCINO RODRÍGUEZ**  
 Director General de Administración y Finanzas

**C. P. LUIS XAVIER CASTRO LÓPEZ**  
 Contralor Corporativo

**31 DE DICIEMBRE DE**  
**2018** **2017**

**PASIVO Y CAPITAL CONTABLE7**

**Pasivo**

Pasivos bursátiles (Nota 13)

|                |            |            |
|----------------|------------|------------|
| De corto plazo | \$ 289,037 | \$ 503,832 |
| De largo plazo | 38,056,606 | 34,525,090 |
|                | 38,345,643 | 35,028,922 |

Préstamos bancarios y de otros organismos (Nota 14):

|                |            |           |
|----------------|------------|-----------|
| De corto plazo | 8,391,781  | 4,258,070 |
| De largo plazo | 4,081,189  | 3,880,702 |
|                | 12,472,970 | 8,138,772 |

Otras cuentas por pagar:

|  |           |           |
|--|-----------|-----------|
| Impuestos a la utilidad por pagar (Nota 17)              | 108,220   | 252,362   |
| Acreeedores diversos y otras cuentas por pagar (Nota 15) | 3,179,612 | 2,913,726 |
|  | 3,287,832 | 3,166,088 |

|   |         |         |
|---|---------|---------|
| Créditos diferidos y cobros anticipados | 692,073 | 697,277 |
|---|---------|---------|

|                     |                   |                   |
|---------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Total pasivo</b> | <b>54,798,518</b> | <b>47,031,059</b> |
|---------------------|-------------------|-------------------|

contable (Nota 16):

Capital contribuido

|  |           |           |
|--|-----------|-----------|
| Capital social                           | 957,774   | 957,774   |
| Prima en suscripción de acciones         | 1,935,900 | 1,935,900 |
| Obligaciones subordinadas en circulación | 4,531,330 | -         |
|  | 7,425,004 | 2,893,674 |

Capital ganado:

|  |           |           |
|--|-----------|-----------|
| Reservas de capital  | 274,062   | 185,528   |
| Resultado de ejercicios anteriores   | 2,695,105 | 1,850,456 |
| Resultado por valuación de instrumentos financieros de cobertura de flujos de efectivo | 670,373   | 881,250   |
| Resultado neto   | 1,923,919 | 1,770,682 |
|  | 5,563,459 | 4,687,916 |

Inversión de los accionistas:

|                               |            |           |
|-------------------------------|------------|-----------|
| Participación controladora    | 12,988,463 | 7,581,590 |
| Participación no controladora | 2,677      | 2,779     |
|                               | 12,991,140 | 7,584,369 |

|                               |                   |                  |
|-------------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Total capital contable</b> | <b>12,991,140</b> | <b>7,584,369</b> |
|-------------------------------|-------------------|------------------|

|  |                      |                      |
|--|----------------------|----------------------|
| <b>Total pasivo y capital contable</b> | <b>\$ 67,789,658</b> | <b>\$ 54,615,428</b> |
|--|----------------------|----------------------|

**ORDEN (NOTA 21)**

**2018**

**2017**

|               |               |
|---------------|---------------|
| \$ 38,781,558 | \$ 31,805,242 |
|---------------|---------------|

# 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, 18, 19, 20 y 22)

Miles de pesos mexicanos, excepto la utilidad por acción

|   | <b>AÑO QUE TERMINÓ EL<br/>31 DE DICIEMBRE DE</b> |                     |
|---|--|---------------------|
|   | <b>2018</b>                                      | <b>2017</b>         |
| Ingresos por arrendamiento operativo  | \$ 14,761,002                                    | \$ 11,216,938       |
| Ingresos por intereses  | 2,587,574  | 2,087,677           |
| Otros beneficios por arrendamiento  | 1,595,730  | 1,010,812           |
| Depreciación de bienes en arrendamiento operativo (Nota 11)                         | (8,005,085)                                      | (6,357,394)         |
| Gastos por intereses  | (5,514,552)                                      | (3,845,159)         |
| Otros gastos por arrendamiento  | (1,619,179)                                      | (930,502)           |
| <b>Margen financiero</b>  | <b>3,805,490</b>                                 | <b>3,182,372</b>    |
| Estimación preventiva para riesgos crediticios (Nota 8)                             | 250,635  | 115,000             |
| <b>Margen financiero ajustado por riesgos crediticios</b>                           | <b>3,554,855</b>                                 | <b>3,067,372</b>    |
| Comisiones y tarifas pagadas  | (43,100)   | (68,710)            |
| Resultado por intermediación  | -  | -                   |
| Otros ingresos de la operación - Neto   | 25,933   | 192,111             |
| Gastos de administración y promoción  | (1,091,911)                                      | (890,885)           |
|   | (1,109,079)                                      | (767,484)           |
| <b>Resultado de la operación</b>  | <b>2,445,777</b>                                 | <b>2,299,888</b>    |
| Participación en el resultado de subsidiarias no consolidadas y asociadas (Nota 12) | 36,311   | 31,874              |
| <b>Resultado antes de impuestos a la utilidad</b>                                   | <b>2,482,088</b>                                 | <b>2,331,762</b>    |
| Impuestos a la utilidad causados (Nota 17)  | (1,168,197)                                      | (1,096,983)         |
| Impuestos a la utilidad diferidos (Nota 17)   | 610,028  | 535,903             |
| <b>Impuestos a la utilidad</b>  | <b>(558,169)</b>                                 | <b>(561,080)</b>    |
| <b>Resultado neto consolidado</b>   | <b>\$ 1,923,919</b>                              | <b>\$ 1,770,682</b> |
| Resultado neto atribuible a:  |  |                     |
| Participación controladora  | \$ 1,923,919                                     | \$ 1,770,682        |
| Participación no controladora   | (102)  | 2,779               |
| <b>Resultado neto consolidado</b>   | <b>\$ 1,923,817</b>                              | <b>\$ 1,773,461</b> |

Las veintitrés notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados, los cuales fueron autorizados, para su emisión el 22 de febrero de 2019, por los funcionarios que firman al calce.

**LIC. SERGIO JOSÉ CAMACHO CARMONA**  
Director General

**C. P. SERGIO MANUEL CANCINO RODRÍGUEZ**  
Director General de Administración y Finanzas

**C. P. LUIS XAVIER CASTRO LÓPEZ**  
Contralor Corporativo

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 16)

Miles de pesos mexicanos

|  | CAPITAL CONTRIBUIDO |                                  |  |
|--|---------------------|----------------------------------|--|
|  | CAPITAL SOCIAL      | PRIMA EN SUSCRIPCIÓN DE ACCIONES | OBLIGACIONES SUBORDINADAS EN CIRCULACIÓN |
| Saldos al 1 de enero de 2017   | \$ 960,341          | \$ 1,935,900                     | \$ -                                     |
| Movimientos inherentes a las decisiones de los accionistas:                  |                     |                                  |  |
| Traspaso del resultado neto consolidado a resultado de ejercicios anteriores | -                   | -                                | -  |
| Creación de reservas   | -                   | -                                | -  |
| Pago de dividendos   | -                   | -                                | -  |
| Gastos por emisión de acciones   | (2,567)             | -                                | -  |
| <b>Total</b>   | <b>(2,567)</b>      | <b>-</b>                         | <b>-</b>                                 |
| Movimientos inherentes al reconocimiento de la utilidad integral:            |                     |                                  |  |
| Resultado por valuación de instrumentos de cobertura                         | -                   | -                                | -  |
| Resultado neto consolidado   | -                   | -                                | -  |
| <b>Total</b>   | <b>-</b>            | <b>-</b>                         | <b>-</b>                                 |
| Saldos al 31 de diciembre de 2017  | 957,774             | 1,935,900                        | -  |
| Movimientos inherentes a las decisiones de los accionistas:                  |                     |                                  |  |
| Traspaso del resultado neto consolidado a resultado de ejercicios anteriores | -                   | -                                | -  |
| Creación de reservas   | -                   | -                                | -  |
| Pago de dividendos   | -                   | -                                | -  |
| Gastos por emisión de acciones   | -                   | -                                | -  |
| <b>Total</b>   | <b>-</b>            | <b>-</b>                         | <b>-</b>                                 |
| Movimientos inherentes al reconocimiento de la utilidad integral:            |                     |                                  |  |
| Resultado por valuación de instrumentos de cobertura                         | -                   | -                                | -  |
| Obligaciones subordinadas en circulación                                     | -                   | -                                | 4,531,330                                |
| Resultado neto consolidado   | -                   | -                                | -  |
| <b>Total</b>   | <b>-</b>            | <b>-</b>                         | <b>4,531,330</b>                         |
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2018</b>                                     | <b>\$ 957,774</b>   | <b>\$ 1,935,900</b>              | <b>\$ 4,531,330</b>                      |

Las veintitrés notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados, los cuales fueron autorizados, para su emisión el 22 de febrero de 2019, por los funcionarios que firman al calce.

**LIC. SERGIO JOSÉ CAMACHO CARMONA**  
Director General

**C. P. SERGIO MANUEL CANCINO RODRÍGUEZ**  
Director General de Administración y Finanzas

**C. P. LUIS XAVIER CASTRO LÓPEZ**  
Contralor Corporativo

**CAPITAL GANADO**

| <b>RESERVAS DE CAPITAL</b> | <b>RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES</b> | <b>RESULTADO POR VALUACIÓN DE INSTRUMENTOS DE COBERTURA DE FLUJOS DE EFECTIVO</b> | <b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b> | <b>TOTAL PARTICIPACIÓN CONTROLADORA</b> | <b>PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA</b> | <b>TOTAL CAPITAL CONTABLE</b> |
|----------------------------|--|---|--------------------------------|---|--------------------------------------|-------------------------------|
| \$ 125,009                 | \$ 1,051,296                               | \$ 217,738  | \$ 1,210,349                   | \$ 5,500,633                            | \$ -                                 | \$ 5,500,633                  |
| -                          | 1,210,349                                  | -   | (1,210,349)                    | -                                       | -                                    | -                             |
| 60,519                     | (60,519)                                   | -   | -                              | -                                       | -                                    | -                             |
| -                          | (350,670)                                  | -   | -                              | (350,670)                               | -                                    | (350,670)                     |
| -                          | -  | -   | -                              | (2,567)                                 | -                                    | (2,567)                       |
| 60,519                     | 799,160                                    | -   | (1,210,349)                    | (353,237)                               | -                                    | (353,237)                     |
| -                          | -  | 663,512   | -                              | 663,512                                 | -                                    | 663,512                       |
| -                          | -  | -   | 1,770,682                      | 1,770,682                               | 2,779                                | 1,773,461                     |
| -                          | -  | 663,512   | 1,770,682                      | 2,434,194                               | 2,779                                | 2,436,973                     |
| 185,528                    | 1,850,456                                  | 881,250   | 1,770,682                      | 7,581,590                               | 2,779                                | 7,584,369                     |
| -                          | 1,770,682                                  | -   | -                              | (1,770,682)                             | -                                    | -                             |
| 88,534                     | (88,534)                                   | -   | -                              | -                                       | -                                    | -                             |
| -                          | (352,800)                                  | -   | -                              | (352,800)                               | -                                    | (352,800)                     |
| -                          | -  | -   | -                              | -                                       | -                                    | -                             |
| 88,534                     | 1,329,348                                  | -   | (1,770,682)                    | (352,800)                               | -                                    | (352,800)                     |
| -                          | -  | (210,877)   | -                              | (210,877)                               | -                                    | (210,877)                     |
| -                          | (484,699)                                  | -   | -                              | 4,046,631                               | -                                    | 4,046,631                     |
| -                          | -  | -   | 1,923,919                      | 1,923,919                               | -                                    | 1,923,919                     |
| -                          | (484,699)                                  | (210,877)   | 1,923,919                      | 5,759,571                               | (102)                                | 5,759,469                     |
| \$ 274,062                 | \$ 2,695,105                               | \$ 670,373  | \$ 1,923,919                   | \$ 12,988,361                           | \$ 2,677                             | \$12,991,140                  |

# 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

|  | <b>AÑO QUE TERMINÓ EL<br/>31 DE DICIEMBRE DE</b> |                     |
|--|--|---------------------|
|  | <b>2018</b>                                      | <b>2017</b>         |
| Resultado neto   | \$ 1,923,817                                     | \$ 1,770,682        |
| Ajustes por partidas que no implican flujos de efectivo:               |  |                     |
| Estimación preventiva para riesgos crediticios                         | 250,635  | 115,000             |
| Depreciaciones y amortizaciones  | 8,005,086  | 6,357,394           |
| Impuestos a la utilidad causados y diferidos                           | 558,169  | 561,080             |
| Participación de otras inversiones permanentes                         | (36,209)   | (31,874)            |
|  | <u>10,773,916</u>                                | <u>8,772,282</u>    |
| <b>Actividades de operación</b>  |  |                     |
| Cambio en inversiones en valores                                       | (1,310,412)                                      | (832,722)           |
| Cambio en derivados  | (505,003)  | (48,286)            |
| Cambio en cartera de crédito   | (1,786,641)                                      | (251,626)           |
| Cambios en bienes adjudicados  | 1,194,642  | (373,340)           |
| Cambio en otras cuentas por cobrar                                     | (1,376,226)                                      | 365,201             |
| Cambio en otros activos operativos                                     | (1,219,117)                                      | (1,531,792)         |
| Cambio en pasivos bursátiles   | 3,316,720  | 13,449,049          |
| Cambio en préstamos bancarios y de otros organismos                    | 4,334,198  | (203,877)           |
| Cambio en comisiones diferidas   | 5,204  | 251,589             |
| Cambio en otros pasivos operativos                                     | 116,570  | (2,575,414)         |
| Flujos netos de efectivo de actividades de operación                   | <u>13,543,851</u>                                | <u>17,021,064</u>   |
| <b>Actividades de inversión</b>  |  |                     |
| Pagos por adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo - Neto         | (17,545,459)                                     | (16,744,107)        |
| Flujos netos de efectivo de actividades de inversión                   | <u>(17,545,503)</u>                              | <u>(16,744,107)</u> |
| <b>Actividades de financiamiento</b>                                   |  |                     |
| Pago de dividendos en efectivo   | (350,670)  | (350,670)           |
| Cobros por la emisión de obligaciones subordinadas con características | 4,531,330  | -                   |
| Gastos por emisión de acciones   | -  | (2,568)             |
|  | <u>4,180,660</u>                                 | <u>(353,238)</u>    |
| (Disminución) incremento neto en disponibilidades                      | 179,022  | (76,281)            |
| Disponibilidades al inicio del periodo                                 | 197,165  | 273,446             |
| <b>Disponibilidades al final del periodo</b>                           | <u>\$ 376,187</u>                                | <u>\$ 197,165</u>   |

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

**LIC. SERGIO JOSÉ CAMACHO CARMONA**  
Director General

**C. P. SERGIO MANUEL CANCINO RODRÍGUEZ**  
Director General de Administración y Finanzas

**C. P. LUIS XAVIER CASTRO LÓPEZ**  
Contralor Corporativo

# 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 2018 y 2017

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 (Sofom E. N. R.), de acuerdo con el artículo 87-B de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito.

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

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

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

Los estados financieros consolidados que se acompañan incluyen las cifras de la Compañía y de sus subsidiarias al 31 de diciembre de 2018 y 2017, en las cuales la Compañía ejerce control como se menciona a continuación:

| ENTIDAD   | ACTIVIDAD                  | TENENCIA (%) |       |
|---|----------------------------|--------------|-------|
|   |                            | 2018         | 2017  |
| Unifin Credit, S. A. de C. V. SOFOM, E. N. R. (Unifin Credit)                         | Factoraje financiero       | 99.99        | 99.99 |
| Unifin Autos, S. A. de C. V. (Autos)  | Compra-venta automóviles   | 99.99        | 99.99 |
| Inversiones Inmobiliarias Industriales, S.A.P.I. de C. V. (Inversiones Inmobiliarias) | Arrendamiento de inmuebles | 94.08        | 94.08 |

La información financiera de las compañías subordinadas al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2018 es como se muestra a continuación:

|                         | UNIFIN CREDIT | AUTOS     | INVERSIONES INMOBILIARIAS |
|-------------------------|---------------|-----------|---------------------------|
| Activos                 | \$ 8,459,916  | \$ 28,283 | \$ 234,242                |
| Pasivos                 | 7,533,513     | 548       | 22,460                    |
| Capital                 | 926,403       | 27,735    | 211,781                   |
| Resultado del ejercicio | 132,205       | (119)     | 1,893                     |

## NOTA 2 - BASES DE PREPARACIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA:

### Elaboración de estados financieros

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

Por lo antes mencionado, los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2018 y 2017 que se acompañan, han sido preparados de acuerdo con los Criterios Contables, los cuales observan los lineamientos contables de las Normas de Información Financiera (NIF) mexicanas emitidas por el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera, A.C. (CINIF), excepto cuándo 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 los Criterios Contables, 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 A8 "Supletoriedad", en el siguiente orden: las NIF, las Normas Internacionales de Información Financiera, aprobadas y emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board), así como los principios de contabilidad generalmente aceptados aplicables en los Estados Unidos de Norteamérica o, en su caso, cualquier norma de contabilidad que forme parte de un conjunto de normas formal y reconocido.

La actividad preponderante de la Compañía es el arrendamiento operativo, razón por la cual los estados de resultados al 31 de diciembre de 2018 y 2017 se presentan conforme al Boletín B3 de las NIF, mismo que establece que el rubro de "ingresos" debe representar la principal fuente de ingresos de la entidad y el rubro de "otros ingresos y gastos" no debe incluir partidas consideradas como operativas, por ello este rubro debe contener importes poco relevantes. En virtud de lo anterior, los estados de resultados presentados reflejan de manera adecuada y transparente, al público en general, los resultados de la actividad preponderante de la Compañía. Cabe señalar que de utilizar de manera literal los Criterios Contables, los ingresos por arrendamiento operativo deben haberse reflejado en el rubro de "otros ingresos (egresos)" neto de su depreciación y no en el de "ingresos netos de la operación", lo cual, en caso de aplicarse, distorsionaría la lectura de los estados financieros en su conjunto.

No obstante lo anterior y para efectos de transparencia, a continuación se presenta un comparativo del Estado de Resultados de la Compañía por los ejercicios terminados al 31 de diciembre 2018 y 2017 entre lo presentado en el Estado de Resultados de la Compañía y el que hubiese resultado utilizando los Criterios Contables. Dicho comparativo demuestra claramente que las diferencias entre ambas maneras de presentación son estrictamente de forma y que los resultados de operación, antes de impuestos a la utilidad y netos permanecen iguales:

|   | 31 DE DICIEMBRE DE 2018 |   |
|---|-------------------------|---|
|   | DE ACUERDO A<br>NIF     | DE ACUERDO A LOS<br>CRITERIOS CONTABLES<br>DE LA CNBV |
| Ingresos por arrendamiento operativo                      | \$ 14,761,002           | \$ -  |
| Ingresos por intereses                                    | 2,587,574               | 2,001,845   |
| Otros beneficios por arrendamiento                        | 1,595,730               | -   |
| Depreciación de bienes en arrendamiento operativo         | (8,005,085)             | -   |
| Gastos por intereses                                      | (5,514,552)             | (1,369,485)   |
| Otros gastos por arrendamiento                            | (1,619,179)             | -   |
| Margen financiero   | 3,805,490               | 632,360   |
| Estimación preventiva para riesgos crediticios            | 250,635                 | 161,155   |
| Margen financiero ajustado por riesgos crediticios        | 3,554,855               | 471,205   |
| Comisiones y tarifas pagadas                              | (43,100)                | (43,100)  |
| Resultado por Intermediación                              | -                       | -   |
| Gastos de administración y promoción                      | (1,091,911)             | (1,091,911)   |
| Otros productos (gastos) de la operación <sup>11</sup>    | 25,932                  | 3,109,583   |
|   | (1,109,079)             | 1,974,572   |
| Resultado de la operación                                 | 2,445,777               | 2,445,777   |
| Participación en el resultado de subsidiarias y asociadas | 36,209                  | 36,209  |
| Resultado antes de Impuestos a la utilidad                | 2,481,986               | 2,481,986   |
| Impuestos a la utilidad causados                          | 1,168,197               | 1,168,197   |
| Impuestos a la utilidad diferidos                         | (610,028)               | (610,028)   |
| Impuestos a la utilidad                                   | 558,169                 | 558,169   |
| <b>Resultado neto consolidado</b>                         | <b>\$ 1,923,817</b>     | <b>\$ 1,923,817</b>                                   |
| Resultado neto atribuible a:                              |                         |   |
| Participación controladora                                | \$ 1,923,919            | \$ 1,923,919  |
| Participación no controladora                             | (102)                   | (102)   |
| <b>Resultado neto consolidado</b>                         | <b>\$ 1,923,817</b>     | <b>\$ 1,923,817</b>                                   |

<sup>11</sup> El rubro de otros productos (gastos) de la operación se integra de la siguiente forma:

|   |                     |
|---|---------------------|
| Resultado por arrendamiento operativo   | \$ 3,083,651        |
| Otros ingresos (gastos) de la operación | 25,932              |
| <b>Total</b>                            | <b>\$ 3,109,583</b> |

|   | DE ACUERDO A LA<br>COMPAÑÍA | DE ACUERDO A LOS<br>CRITERIOS CONTABLES<br>DE LA CNBV |
|---|-----------------------------|---|
| Ingresos por arrendamiento operativo                      | \$ 11,216,938               | \$ -  |
| Ingresos por intereses                                    | 2,087,677                   | 1,451,905   |
| Otros beneficios por arrendamiento                        | 1,010,812                   | -   |
| Depreciación de bienes en arrendamiento operativo         | (6,357,396)                 | -   |
| Gastos por intereses                                      | (3,845,159)                 | (873,101)   |
| Otros gastos por arrendamiento                            | (930,500)                   | -   |
| Margen financiero   | 3,182,372                   | 578,804   |
| Estimación preventiva para riesgos crediticios            | 115,000                     | 25,844  |
| Margen financiero ajustado por riesgos crediticios        | 3,067,372                   | 552,960   |
| Comisiones y tarifas pagadas                              | (68,710)                    | (68,710)  |
| Resultado por Intermediación                              | -                           | -   |
| Gastos de administración y promoción                      | (890,885)                   | (890,885)   |
| Otros productos (gastos) de la operación <sup>11</sup>    | 192,111                     | 2,706,523   |
| Resultado de la operación                                 | 2,299,888                   | 2,299,888   |
| Participación en el resultado de subsidiarias y asociadas | 31,874                      | 31,874  |
| Resultado antes de Impuestos a la utilidad                | 2,331,762                   | 2,331,762   |
| Impuestos a la utilidad causados                          | 1,096,983                   | 1,096,983   |
| Impuestos a la utilidad diferidos                         | (535,903)                   | (535,903)   |
| Impuestos a la utilidad                                   | 561,080                     | 561,080   |
| <b>Resultado neto consolidado</b>                         | <b>\$ 1,770,682</b>         | <b>\$ 1,770,682</b>                                   |
| Resultado neto atribuible a:                              |                             |   |
| Participación controladora                                | \$ 1,770,682                | \$ 1,770,682  |
| Participación no controladora                             | 2,779                       | 2,779   |
| <b>Resultado neto consolidado</b>                         | <b>\$ 1,923,817</b>         | <b>\$ 1,773,461</b>                                   |

<sup>11</sup> El rubro de otros productos (gastos) de la operación se integra de la siguiente forma:

|   |                     |
|---|---------------------|
| Resultado por arrendamiento operativo   | \$ 2,514,412        |
| Otros ingresos (gastos) de la operación | 192,111             |
| <b>Total</b>                            | <b>\$ 2,706,523</b> |

#### Autorización de los estados financieros

Los estados financieros consolidados adjuntos y sus notas al 31 de diciembre de 2017 y por el año que terminó en esa fecha, fueron autorizados, para su emisión el 22 de febrero de 2018, por el Director General, licenciado Sergio José Camacho Carmona, Director General de Administración y Finanzas, por el C.P. Sergio Manuel Cancino Rodríguez, Director de Administración y Finanzas y por el C.P. Luis Xavier Castro López, Contralor Corporativo, respectivamente.

#### Nuevas NIF y Mejoras a las NIF y Criterios Contables

En 2018 no entraron en vigor nuevas NIF, Mejoras a las NIF y Criterios Contables que afectaran significativamente la información financiera de la Compañía.

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

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

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

La consolidación se efectuó incluyendo los estados financieros de todas sus subsidiarias.

### Otras inversiones permanentes

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

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

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

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

Conforme a los lineamientos de la NIF B10 "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 2018 y 2017, 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 |             |
|------------------------------------|--------------------|-------------|
|                                    | 2018<br>[%]        | 2017<br>[%] |
| Del año                            | 4.83               | 6.77        |
| Acumulada en los últimos tres años | 15.69              | 12.26       |

## d. Disponibilidades

Las disponibilidades se registran a su valor nominal y las disponibilidades en moneda extranjera se valúan al tipo de cambio publicado por Banco de México (Banxico) a la fecha de formulación de estos estados financieros consolidados.

## e. Inversiones en valores

Las inversiones en valores incluyen títulos de deuda y de capital, y se clasifican de acuerdo con la intención que la Administración de la Institución les asigna al momento de su adquisición en "títulos para negociar". Los costos de transacción por la adquisición de los títulos para negociar se reconocen en los resultados del ejercicio. Los intereses se reconocen en el estado de resultados conforme se devengan.

Las inversiones en valores de la Compañía se valúan como se describe en los párrafos siguientes.

Los valores e instrumentos financieros que forman parte del portafolio de inversión, se valúan utilizando precios actualizados para valuación proporcionados por especialistas en el cálculo y suministro de precios para valuar carteras de valores autorizados por la Comisión, denominados "proveedores de precios".

Los títulos para negociar se valúan a su valor razonable, el cual se asemeja a su valor de mercado, con base en los precios de mercado dados a conocer por el proveedor de precios. El valor razonable es la cantidad por la que puede intercambiarse un instrumento financiero, entre partes interesadas y dispuestas, en una transacción libre de influencias. Los ajustes resultantes de las valuaciones de estas categorías se llevan directamente contra los resultados del ejercicio o en el capital contable de la Institución, según se trate de títulos para negociar o disponibles para la venta, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la Compañía no evaluó si existía evidencia objetiva de que un título estaba deteriorado considerando, entre otros, que las inversiones en valores son de liquidez inmediata y vencimiento menor o igual a 1 día.

#### f. Instrumentos Financieros Derivados (IFD)

Los IFD se reconocen inicialmente a su valor razonable en el balance general como activos y/o pasivos en la fecha en que se celebra el contrato del IFD, se clasifican de acuerdo con su intención de uso, que establece la Administración de la Compañía y son revaluados subsecuentemente a su valor razonable; proporcionado por el proveedor de precios, de conformidad con los Criterios Contables.

Los valores razonables de IFD se determinan con base en precios de mercados reconocidos, cuando no se negocian en un mercado, se determinan con base en flujos de efectivo descontados. El método para reconocer la utilidad o pérdida de los cambios en los valores razonables de los IFD depende de si son designados como instrumentos de cobertura.

Los derivados, distintos a aquellos que formen parte de una relación de cobertura, se valúan a valor razonable, sin deducir los costos de transacción en los que se pudiera incurrir en la venta u otro tipo de disposición, reconociendo dicho efecto de valuación en los resultados del periodo. Los efectos de valuación se reconocen en el estado de resultados en el rubro "Resultado por intermediación", excepto en los casos en que la Administración los designe como coberturas, en este escenario, la porción efectiva se aloja temporalmente en la utilidad integral dentro del capital contable y se reclasifica a resultados al vencimiento. La porción inefectiva se reconoce de inmediato en resultados como parte del resultado por intermediación.

Adicionalmente, en el rubro "Resultado por intermediación", se reconoce el resultado de compraventa que se genera cuando la Compañía enajena un IFD, y la pérdida por deterioro en los activos financieros provenientes de los derechos establecidos en los IFD, en su caso, el efecto por reversión. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Compañía no presenta pérdidas por deterioro en operaciones con IFD; y no realizó enajenaciones que presenten un efecto en el rubro "Resultado por intermediación".

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

#### g. Cartera de créditos

##### Factoraje financiero

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

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 cesión recibida deducida del aforo, mientras que para las operaciones de factoraje sin aforo se reconocen sobre el valor total de la cesión 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 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 considera 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.

## h. Otras cuentas por cobrar de arrendamiento operativo

### Arrendamiento operativo

Los contratos de 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.

Las cuentas por cobrar de arrendamiento operativo corresponde a la renta exigible de acuerdo con los términos contractuales.

Las rentas recibidas de forma anticipada se registran en créditos diferidos y cobros anticipados y se aplican contra las rentas conforme se hacen exigibles.

Las comisiones por el otorgamiento inicial de los contratos 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 otras cuentas por cobrar de arrendamiento operativo se reconocen como vencidos por el importe de la renta mensual devengada y exigible que no haya sido liquidada en su totalidad a más de 30 días naturales de incumplimiento.

Cuando las rentas no cobradas son 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 las rentas vencidos, en los que se liquiden totalmente los saldos pendientes de pago.

La estimación por incobrabilidad para cuentas incobrables de arrendamiento operativo será igual a los saldos vencidos.

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.

### i. Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios (EPRC)

La recuperabilidad de la cartera de crédito se evalúa periódicamente, reconociendo la EPRC que corresponda, determinada con base en la metodología interna de calificación de cartera de la Compañía.

A efectos de determinar la estimación antes mencionada, la Compañía clasifica a los clientes considerando su saldo de exposición total a la fecha de la determinación de la EPRC y su clasificación en cartera vigente y cartera vencida. Para clientes con saldo de exposición total mayor a 4,000,000 de Unidades de Inversión (UDI's) la EPRC se determina aplicando un 0.5% al total del saldo vigente y un porcentaje variable sobre la cartera vencida, considerando la clasificación asignada al cliente con base en su riesgo financiero e historial de pago, principalmente. Para clientes con saldo de exposición total menor a 4,000,000 de UDI's la EPRC se determina aplicando un 0.5% del total del saldo vigente. La EPRC registrada es la mayor de i) el resultado del criterio antes descrito o ii) el 100% del saldo de la cartera vencida.

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

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

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

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

#### j. Bienes adjudicados

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

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<br>LA ADJUDICACIÓN O DACIÓN EN PAGO (MESES) | PORCENTAJE<br>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.

#### k. Inversiones permanentes en acciones.

La Compañía reconoce sus inversiones en asociadas y negocios conjuntos en las cuales tiene influencia significativa sin tener control o control conjunto, por el método de participación con base en su valor contable de acuerdo con los últimos estados financieros disponibles de estas entidades.

#### l. 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 2018 y 2017 no existieron indicios de deterioro, por lo que no se realizaron dichas pruebas.

#### m. Otros activos.

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.

#### n. Pasivos bursátiles

##### Pasivos bursátiles

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

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

##### Bursatilización

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

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

#### o. 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.

#### p. 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.

#### q. Impuesto sobre la Renta (ISR) causado y diferido

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

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

#### r. Obligaciones subordinadas perpetuas.

Las obligaciones subordinadas perpetuas son reconocidas a su valor nominal, tomando como base el valor contractual de las operaciones, registrándose directamente en el capital contable incluyendo sus rendimientos.

#### s. Capital contable

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

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

#### t. Otros Resultados Integrales

El resultado integral está compuesto por la utilidad [pérdida] neta, los efectos por conversión y los efectos por valuación de los instrumentos financieros disponibles para su venta, la cual se refleja en el capital contable y no constituye aportaciones, reducciones y distribuciones de capital. Los importes del resultado integral de 2018 y 2017 se expresan en pesos históricos.

#### u. 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).

#### v. Reconocimiento de ingresos

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. Los ingresos por arrendamiento operativo se registran en resultados en línea recta a lo largo del periodo del arrendamiento. 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 realice la enajenación de activo; b) se han transferido al comprador los riesgos y beneficios de los bienes y no se conserva ningún control significativo de estos;

c) el importe de los ingresos, costos incurridos o por incurrir son determinados de manera confiable, y

d) es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la venta.

#### w. 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.

#### x. Partes relacionadas

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

#### y. 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.

#### z. Información financiera por segmentos

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

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

#### NOTA 4 - POSICIÓN EN MONEDA EXTRANJERA:

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la Compañía tenía la siguiente posición en miles dólares estadounidenses (Dls.):

|                            | 2018              | 2017              |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Activos                    | Dls. 1,190,197    | Dls. 1,088,384    |
| Pasivos                    | (1,183,988)       | (1,085,617)       |
| <b>Posición neta larga</b> | <b>Dls. 6,209</b> | <b>Dls. 2,767</b> |

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el tipo de cambio utilizado por la Compañía para valuar sus activos y pasivos en moneda extranjera era de \$19.6566 y \$19.7354 por dólar, respectivamente. Al 4 de marzo de 2018, fecha de emisión de los estados financieros, el tipo de cambio era de \$19.2978 por dólar.

#### NOTA 5 - DISPONIBILIDADES:

El rubro de disponibilidades se integra como sigue:

|                                  | MONEDA NACIONAL   |                   | MONEDA EXTRANJERA VALORIZADA |                  | TOTAL AL 31 DE DICIEMBRE DE |                   |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|------------------------------|------------------|-----------------------------|-------------------|
|                                  | 2018              | 2017              | 2018                         | 2017             | 2018                        | 2017              |
| Caja                             | \$ -              | \$ 23,583         | \$ -                         | \$ -             | \$ -                        | \$ 23,583         |
| Bancos del país y del extranjero | 191,702           | 107,280           | 184,484                      | 66,302           | 376,186                     | 173,582           |
| <b>Total disponibilidades</b>    | <b>\$ 191,702</b> | <b>\$ 130,863</b> | <b>\$ 184,484</b>            | <b>\$ 66,302</b> | <b>\$ 376,186</b>           | <b>\$ 197,165</b> |

Los saldos en moneda extranjera corresponden a Dls. 9,385,397 y Dls.3,359,547, convertidos al tipo de cambio de \$19.6566 en 2018 y \$19.7354 en 2017.

#### NOTA 6 - INVERSIONES EN VALORES:

El rubro de inversiones en valores se integra como sigue:

|  | MONEDA NACIONAL     |                     | MONEDA EXTRANJERA VALORIZADA |                   | TOTAL AL 31 DE DICIEMBRE DE |                     |
|--|---------------------|---------------------|------------------------------|-------------------|-----------------------------|---------------------|
|  | 2018                | 2017                | 2018                         | 2017              | 2018                        | 2017                |
| Pagarés con Rendimiento Liquidable al Vencimiento (PRLV) | \$ 114,405          | \$ 185,100          | \$ 784,829                   | \$ 986,770        | \$ 899,235                  | \$ 1,171,870        |
| Bonos de Desarrollo del Gobierno Federal (Bondes)        | 2,631,202           | 1,066,302           | -                            | -                 | 2,631,202                   | 1,066,302           |
| <b>Total de inversiones en valores</b>                   | <b>\$ 2,745,530</b> | <b>\$ 1,251,402</b> | <b>\$ 784,829</b>            | <b>\$ 986,770</b> | <b>\$ 3,530,359</b>         | <b>\$ 2,238,172</b> |

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 las inversiones en Bondes corresponden a los flujos de efectivo destinados a los fideicomisos de bursatilización de la Compañía.

La Compañía invierte los excedentes de flujo de efectivo en los instrumentos que la institución bancaria designe, los cuales son de inmediata realización debido a que tienen un plazo menor a 3 días.

Los PRLV y Bondes devengan intereses diariamente a una tasa de aproximadamente 7.45% y 6.91% anual, respectivamente. Los plazos promedio ponderados de vencimiento oscilan entre 1.5 días para 2018 y 2017.

Los saldos en moneda extranjera corresponden a Dls.39,927,013 y Dls.50,000,000, convertidos al tipo de cambio de \$19.6566 en 2018 y \$19.7354 en 2017.

## NOTA 7 - OPERACIONES CON IFD:

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Compañía tiene contratos vigentes de swaps de tasa de interés (IRS), de tipo de cambio (CCS) y opciones CAP, clasificados como instrumentos de cobertura de flujos de efectivo cumpliendo con todas las condiciones para el uso de la contabilidad de coberturas que requieren los criterios de la Comisión.

Los saldos al 31 de diciembre de 2018 y 2017 de IFD se detallan a continuación:

| PASIVO CUBIERTO        | TIPO DE IFD | CLASIFICACIÓN DEL IFD | VALOR NOCIONAL | VALOR DEL ACTIVO SUBYACENTE AL 31 DE DICIEMBRE DE |         | VALOR RAZONABLE DEL IFD AL 31 DE DICIEMBRE DE |                     | AÑO DE VENCIMIENTO | POSICIÓN CORTA / LARGA            |
|------------------------|-------------|-----------------------|----------------|---|---------|---|---------------------|--------------------|-----------------------------------|
|                        |             |                       |                | 2018  | 2017    | 2018  | 2017                |                    |                                   |
| Notas internacionales  | CCS         | Cobertura             | \$ 2,370,000   | 19.6566   | 19.7354 | \$ 303,403                                    | \$ 465,132          | 2025               | Larga dólar                       |
| Notas internacionales  | CCS         | Cobertura             | 1,422,000      | 19.6566   | 19.7354 | 242,146                                       | 273,450             | 2025               | Larga dólar                       |
| Notas internacionales  | CCS         | Cobertura             | 948,000        | 19.6566   | 19.7354 | 161,887                                       | 182,836             | 2025               | Larga dólar                       |
| Notas internacionales  | CCS         | Cobertura             | 1,422,000      | 19.6566   | 19.7354 | 243,515                                       | 275,059             | 2025               | Larga dólar                       |
| Notas internacionales  | CCS         | Cobertura             | 1,422,000      | 19.6566   | 19.7354 | 281,278                                       | 274,254             | 2025               | Larga dólar                       |
| Notas internacionales  | CCS         | Cobertura             | 1,387,500      | 19.6566   | 19.7354 | 428,523                                       | 423,087             | 2023               | Larga dólar                       |
| Notas internacionales  | CCS         | Cobertura             | 1,850,000      | 19.6566   | 19.7354 | 574,303                                       | 676,939             | 2023               | Larga dólar                       |
| Notas internacionales  | CCS         | Cobertura             | 1,850,000      | 19.6566   | 19.7354 | 574,303                                       | 681,361             | 2023               | Larga dólar                       |
| Notas internacionales  | CCS         | Cobertura             | 1,156,250      | 19.6566   | 19.7354 | 358,480                                       | 422,534             | 2023               | Larga dólar                       |
| Notas internacionales  | CCS         | Cobertura             | 1,156,250      | 19.6566   | 19.7354 | 358,939                                       | 505,051             | 2023               | Larga dólar                       |
| Préstamo bancario      | CCS         | Cobertura             | 2,901,377      | 19.6566   | 19.7354 | 116,920                                       | 118,391             | 2020               | Larga dólar /<br>Larga tasa Libor |
| Préstamo bancario      | CCS         | Cobertura             | 1,575,340      | 19.6566   | -       | 61,188  | -                   | 2025               | Larga dólar /<br>Larga tasa Libor |
| Préstamo bancario      | CCS         | Cobertura             | 472,563        | -   | 19.7354 | -   | 29,273              | 2019               | Larga dólar /<br>Larga tasa Libor |
| Estructura privada     | IRS         | Cobertura             | 2,250,000      | 8.5956  | 7.6241  | (3,792)                                       | 80,269              | 2023               | Larga tasa THIE 28                |
| UNFINCB 17-3           | IRS         | Cobertura             | 2,500,000      | 8.5956  | 7.6241  | (5,225)                                       | 85,654              | 2022               | Larga tasa THIE 28                |
| UNFINCB 17-2           | IRS         | Cobertura             | 1,500,000      | 8.5956  | 7.6241  | 4,494   | 22,008              | 2022               | Larga tasa THIE 28                |
| UNFINCB 16             | CAP         | Cobertura             | 250,000        | 8.5956  | 7.6241  | 5,826   | 2,824               | 2021               | Larga tasa THIE 28                |
| UNFINCB 16             | CAP         | Cobertura             | 1,000,000      | 8.5956  | 7.6241  | 22,427  | 11,295              | 2021               | Larga tasa THIE 28                |
| UFINCB 16              | CAP         | Cobertura             | 2,500,000      | 8.5956  | 7.6241  | 36,847  | 21,799              | 2021               | Larga tasa THIE 28                |
| UNFINCB 15             | CAP         | Cobertura             | 2,000,000      | 8.5956  | 7.6241  | 26,907  | 28,697              | 2020               | Larga tasa THIE 28                |
| UFINCB 15              | CAP         | Cobertura             | 2,000,000      | -   | 7.6241  | -   | 18,204              | 2020               | Larga tasa THIE 28                |
| Notas internacionales  | CCS         | Cobertura             | 1,854,250      | 19.6566   | -       | 44,913  | -                   | 2025               | Larga dólar                       |
| Notas internacionales  | CCS         | Cobertura             | 927,125        | 19.6566   | -       | 21,985  | -                   | 2025               | Larga dólar                       |
| Notas internacionales  | CCS         | Cobertura             | 1,854,250      | 19.6566   | -       | 43,969  | -                   | 2025               | Larga dólar                       |
| Notas internacionales  | CCS         | Cobertura             | 1,895,000      | 19.6566   | -       | 403,763                                       | -                   | 2026               | Larga dólar                       |
| Notas internacionales  | CCS         | Cobertura             | 947,500        | 19.6566   | -       | 198,825                                       | -                   | 2026               | Larga dólar                       |
| Notas internacionales  | CCS         | Cobertura             | 1,421,250      | 19.6566   | -       | 298,687                                       | -                   | 2026               | Larga dólar                       |
| Notas internacionales  | CCS         | Cobertura             | 1,421,250      | 19.6566   | -       | 298,611                                       | -                   | 2026               | Larga dólar                       |
| <b>Total derivados</b> |             |                       |                |   |         | <b>\$ 5,103,120</b>                           | <b>\$ 4,598,117</b> |                    |                                   |

Durante el ejercicio 2018, se contrataron los siguientes IFD:

10 contratos CCS, para mitigar los riesgos por fluctuación en el tipo de cambio y en la tasa de interés de referencia (THIE) de la emisión de notas internacionales 144A Reg/S por 300 millones de dólares, 200 millones de dólares y 250 millones, así como en el crédito bancario denominado en dólares de Barclays por 83 millones de dólares.

Durante el ejercicio de 2018 y 2017, los movimientos de los efectos de valuación reconocidos en el capital contable por valuación de los instrumentos financieros derivados, segmentados por tipo de instrumento se detallan a continuación:

| 2018                        |                     |                    |              |                                  |
|-----------------------------|---------------------|--------------------|--------------|----------------------------------|
| SALDO AL 1 DE ENERO DE 2018 | CROSS CURRENCY SWAP | INTEREST RATE SWAP | OPCIONES CAP | SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 |
| \$ 881,250                  | \$ (03,479)         | \$ (4,802)         | \$ (2,596)   | \$ 670,373                       |
| 2017                        |                     |                    |              |                                  |
| SALDO AL 1 DE ENERO DE 2017 | CROSS CURRENCY SWAP | INTEREST RATE SWAP | OPCIONES CAP | SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 |
| \$ 217,738                  | \$ 624,431          | \$ 27,138          | \$ 11,943    | \$ 881,250                       |

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

Debido a que las variables de referencia por tipo de cambio y tasa de interés fueron distintas a las contratadas en los IFD al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Compañía tuvo un impacto positivo (negativo) en el estado de resultados por concepto de intereses pagados en comparación a si no hubiera contratado ningún IFD a esas fechas. El impacto de las coberturas contratadas por la Compañía al 31 de diciembre de 2018 y 2017 se muestra a continuación:

|                     | 2018                | 2017                |
|---------------------|---------------------|---------------------|
| Cross currency swap | \$ (775,964)        | \$ (366,634)        |
| Interest rate swap  | 17,225              | 21,350              |
| Opciones CAP        | 135,271             | 9,193               |
|                     | <b>\$ (623,468)</b> | <b>\$ (336,091)</b> |

En términos generales la Administración considera que este impacto mayormente negativo en el 2018 y 2017, se revertirá en años posteriores en donde prevé un incremento en el tipo de cambio de referencia. Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2018 y 2017, este efecto negativo se compensa con el registro positivo que tuvo la valuación de los IFD dentro del capital contable.

El nivel de cobertura al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es del 100% de las obligaciones contratadas en dólares por pasivos bursátiles, tanto en tipo de cambio como en tasa de interés.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la Compañía no tiene activos financieros recibidos por operaciones financieras derivadas que deba evaluar por algún posible deterioro.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la Compañía no ha otorgado efectivo ni activos financieros como colaterales por pasivos resultantes de derivados.

#### Administración de IFD

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

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

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

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

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

- Minimizar los riesgos de las obligaciones de la compañía ante la volatilidad de las variables financieras y de mercado a que está expuesta.
- Asegurar el control efectivo del portafolio de coberturas financieras.
- Tener cobertura de largo plazo, principalmente de tasas de interés y tipo de cambio en el fondeo de activos, para dar viabilidad y certidumbre a las operaciones de arrendamiento, factoraje y crédito que realiza la Compañía.

Las principales operaciones derivadas designadas como de cobertura que la Compañía ha utilizado durante el ejercicio 2018 y 2017 son:

- Contratos denominados CrossCurrency Swaps (CCS) con objeto de mitigar los riesgos por fluctuaciones cambiarias peso dólar y tasa de interés.
- Contratos denominados InterestRate Swap (IRS), con objeto de mitigar los riesgos por fluctuaciones en tasas de interés.
- Opciones de tasa de interés (CAP), enfocadas a cubrir fluctuaciones en tasas de interés.

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

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

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

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

- Entregar información financiera periódica y legal que acuerden las partes en la confirmación de las operaciones.
- Documentar y administrar los procesos judiciales y extrajudiciales a seguir, en el caso de incumplimiento de alguna de las partes.
- Cumplir con las leyes y reglamentos que le sean aplicables.
- Mantener en vigor cualquier autorización interna, gubernamental o de cualquier otra índole que fuera necesaria para el cumplimiento de sus obligaciones conforme al contrato firmado.
- Notificar inmediatamente a la contraparte, cuando se tenga conocimiento de que existe una causa de terminación anticipada.

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los IFD vigentes son designados en su totalidad como instrumentos de cobertura, por lo que los efectos de cambios en su valor razonable son reconocidos contablemente dentro del capital contable, en el rubro denominado "resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo".

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

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

Para determinar la efectividad, se efectúan pruebas prospectivas utilizando el método de sensibilidad estresando el tipo de cambio. Se obtiene el porcentaje de cobertura que está dentro de los parámetros permitidos (80%125%). Para las pruebas retrospectivas se utiliza el método de compensación monetaria (dollar offset), el cual compara los cambios en el valor razonable del instrumento de cobertura y posición primaria. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, como resultado de las pruebas de efectividad realizadas, no se requirió reconocer ninguna porción inefectiva en el estado de resultados.

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

### Administración Integral de Riesgos (AIR)

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

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

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

### Riesgo de crédito

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

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

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

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

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

## Riesgo de liquidez

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

Los vencimientos de los pasivos financieros por la emisión de bonos internacionales por \$25,304,625 emisiones bursátiles por \$12,000,000 y préstamos bancarios por \$4,476,717, cubiertos por IFD al 31 de diciembre de 2018, sin incluir intereses, se muestran a continuación:

|               | <b>IMPORTE</b>       |
|---------------|----------------------|
| A 1 año       | \$ -                 |
| A 2 años      | 4,901,377            |
| A 3 años      | 5,325,340            |
| A 4 años      | 4,000,000            |
| A 5 años      | 9,650,000            |
| Más de 5 años | 17,904,625           |
| <b>Total</b>  | <b>\$ 41,781,342</b> |

## Riesgo de mercado

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

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

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

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

A continuación, se presenta un resumen de las pruebas prospectivas clasificadas por los pasivos que cubren los IFD para medir la efectividad de cobertura al 31 de diciembre de 2018:

Cobertura de tipo de cambio por la emisión de notas internacionales con vencimiento en 2026:

| <b>TIPO DE CONTRATO</b> | <b>TASA DEL IFD</b> | <b>VALOR NOCIONAL EN MILES (DLS)</b> | <b>TIPO DE IFD</b> | <b>FECHA DE INICIO</b> | <b>FECHA DE TERMINACIÓN</b> |
|-------------------------|---------------------|--------------------------------------|--------------------|------------------------|-----------------------------|
| CCS                     | 8.85%               | 100,000                              | Cobertura          | 12-feb-2018            | 12-feb-2026                 |
| CCS                     | 8.90%               | 75,000                               | Cobertura          | 12-feb-2018            | 12-feb-2026                 |
| CCS                     | 8.91%               | 50,000                               | Cobertura          | 12-feb-2018            | 12-feb-2026                 |
| CCS                     | 8.89%               | 75,000                               | Cobertura          | 12-feb-2018            | 12-feb-2026                 |

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

|  | <b>VALOR RAZONABLE DEL IFD</b> | <b>POSICIÓN PRIMARIA</b> | <b>CAMBIO EN DERIVADO</b> | <b>CAMBIO POSICIÓN PRIMARIA</b> | <b>% EFECTIVIDAD</b> |
|--|--------------------------------|--------------------------|---------------------------|---------------------------------|----------------------|
| Valor razonable al 31 de diciembre de 2018 | 1,199,887                      | 1,199,887                | -                         | -                               | -                    |
| Valor estimado con -30%                    | 9,520,321                      | 9,520,321                | (8,320,435)               | (8,320,435)                     | 100%                 |
| Valor estimado con -20%                    | 6,034,318                      | 6,034,318                | (4,834,432)               | (4,834,432)                     | 100%                 |
| Valor estimado con -10%                    | 3,322,983                      | 3,322,983                | (2,123,097)               | (2,123,097)                     | 100%                 |
| Valor estimado con 10%                     | (620,778)                      | (620,778)                | 1,820,664                 | 1,820,664                       | 100%                 |
| Valor estimado con 20%                     | (2,099,688)                    | (2,099,688)              | 3,299,574                 | 3,299,574                       | 100%                 |
| Valor estimado con 30%                     | (3,351,073)                    | (3,351,073)              | 4,550,960                 | 4,550,960                       | 100%                 |

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

| <b>TIPO DE CONTRATO</b> | <b>TASA DEL IFD</b> | <b>VALOR NOCIONAL EN MILES (DLS)</b> | <b>TIPO DE IFD</b> | <b>FECHA DE INICIO</b> | <b>FECHA DE TERMINACIÓN</b> |
|-------------------------|---------------------|--------------------------------------|--------------------|------------------------|-----------------------------|
| CCS                     | 11.71%              | 125,000                              | Cobertura          | 15-may-2017            | 15-ene-2025                 |
| CCS                     | 11.78%              | 75,000                               | Cobertura          | 15-may-2017            | 15-ene-2025                 |
| CCS                     | 11.77%              | 50,000                               | Cobertura          | 15-may-2017            | 15-ene-2025                 |
| CCS                     | 11.76%              | 75,000                               | Cobertura          | 15-may-2017            | 15-ene-2025                 |
| CCS                     | 11.71%              | 75,000                               | Cobertura          | 15-may-2017            | 15-ene-2025                 |

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

|  | VALOR RAZONABLE DEL IFD | POSICIÓN PRIMARIA | CAMBIO EN DERIVADO | CAMBIO POSICIÓN PRIMARIA | % EFECTIVIDAD |
|--|-------------------------|-------------------|--------------------|--------------------------|---------------|
| Valor razonable al 31 de diciembre de 2018 | 1,232,229               | 1,378,494         | -                  | -                        |               |
| Valor estimado con -30%                    | 9,776,934               | 10,937,456        | (8,544,706)        | (9,558,962)              | 112%          |
| Valor estimado con -20%                    | 6,196,969               | 6,932,549         | (4,964,740)        | (5,554,055)              | 112%          |
| Valor estimado con -10%                    | 3,412,551               | 3,817,621         | (2,180,323)        | (2,439,127)              | 112%          |
| Valor estimado con 10%                     | (637,510)               | (713,183)         | 1,869,739          | 2,091,677                | 112%          |
| Valor estimado con 20%                     | (2,156,283)             | (2,412,234)       | 3,388,512          | 3,790,728                | 112%          |
| Valor estimado con 30%                     | (3,441,399)             | (3,849,893)       | 4,673,628          | 5,228,387                | 112%          |

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

| TIPO DE CONTRATO | TASA DEL IFD | VALOR NOCIONAL EN MILES (DLS) | TIPO DE IFD | FECHA DE INICIO | FECHA DE TERMINACIÓN |
|------------------|--------------|-------------------------------|-------------|-----------------|----------------------|
| CCS              | 8.38%        | 100,000                       | Cobertura   | 27-sep-2016     | 27-sep-2023          |
| CCS              | 8.42%        | 75,000                        | Cobertura   | 27-sep-2016     | 27-sep-2023          |
| CCS              | 8.33%        | 100,000                       | Cobertura   | 27-sep-2016     | 27-sep-2023          |
| CCS              | 8.38%        | 62,500                        | Cobertura   | 27-sep-2016     | 27-sep-2023          |
| CCS              | 8.39%        | 62,500                        | Cobertura   | 27-sep-2016     | 27-sep-2023          |

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

|  | VALOR RAZONABLE DEL IFD | POSICIÓN PRIMARIA | CAMBIO EN DERIVADO | CAMBIO POSICIÓN PRIMARIA | % EFECTIVIDAD |
|--|-------------------------|-------------------|--------------------|--------------------------|---------------|
| Valor razonable al 31 de diciembre de 2018 | 2,294,548               | 2,294,548         | -                  | -                        |               |
| Valor estimado con -30%                    | 11,030,738              | 11,030,738        | (8,736,190)        | (8,736,190)              | 100%          |
| Valor estimado con -20%                    | 7,588,416               | 7,588,416         | (5,293,868)        | (5,293,868)              | 100%          |
| Valor estimado con -10%                    | 4,911,055               | 4,911,055         | (2,616,507)        | (2,616,507)              | 100%          |
| Valor estimado con 10%                     | 1,016,712               | 1,016,712         | 1,277,836          | 1,277,836                | 100%          |
| Valor estimado con 20%                     | (443,667)               | (443,667)         | 2,738,215          | 2,738,215                | 100%          |
| Valor estimado con 30%                     | (1,679,372)             | (1,679,372)       | 3,973,920          | 3,973,920                | 100%          |

Cobertura de tipo de cambio por préstamos bancarios:

| TIPO DE CONTRATO | TASA DEL IFD | VALOR NOCIONAL EN MILES (DLS) | TIPO DE IFD | FECHA DE INICIO | FECHA DE TERMINACIÓN |
|------------------|--------------|-------------------------------|-------------|-----------------|----------------------|
| CCS              | 11.85%       | 151,500                       | Cobertura   | 14-dic-2017     | 14-abr-2020          |
| CCS              | 11.00%       | 83,000                        | Cobertura   | 10-ago-2018     | 09-ago-2021          |

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

|  | VALOR RAZONABLE DEL IFD | POSICIÓN PRIMARIA | CAMBIO EN DERIVADO | CAMBIO POSICIÓN PRIMARIA | % EFECTIVIDAD |
|--|-------------------------|-------------------|--------------------|--------------------------|---------------|
| Valor razonable al 31 de diciembre de 2018 | 178,107                 | 178,107           | -                  | -                        |               |
| Valor estimado con -30%                    | 2,675,551               | 2,675,551         | (2,497,444)        | (2,497,444)              | 100%          |
| Valor estimado con -20%                    | 1,525,243               | 1,525,243         | (1,347,136)        | (1,347,136)              | 100%          |
| Valor estimado con -10%                    | 630,559                 | 630,559           | (452,452)          | (452,452)                | 100%          |
| Valor estimado con 10%                     | (670,799)               | (670,799)         | 848,906            | 848,906                  | 100%          |
| Valor estimado con 20%                     | (1,158,808)             | (1,158,808)       | 1,336,915          | 1,336,915                | 100%          |
| Valor estimado con 30%                     | (1,571,739)             | (1,571,739)       | 1,749,846          | 1,749,846                | 100%          |

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

| TIPO DE CONTRATO | TASA DEL IFD | VALOR NOCIONAL EN MILES (DLS) | TIPO DE IFD | FECHA DE INICIO | FECHA DE TERMINACIÓN |
|------------------|--------------|-------------------------------|-------------|-----------------|----------------------|
| IRS              | 9.45%        | 1,500,000                     | Cobertura   | 28-abr-2017     | 28-mar-2022          |
| IRS              | 8.99%        | 2,500,000                     | Cobertura   | 18-sep-2017     | 23-sep-2022          |
| IRS              | 8.89%        | 2,250,000                     | Cobertura   | 21-mar-2017     | 21-mar-2023          |

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

|  | VALOR<br>RAZONABLE DEL<br>IFD | POSICIÓN<br>PRIMARIA | CAMBIO EN<br>DERIVADO | CAMBIO<br>POSICIÓN<br>PRIMARIA | %<br>EFECTIVIDAD |
|--|-------------------------------|----------------------|-----------------------|--------------------------------|------------------|
| Valor razonable al 31 de diciembre de 2018 | (4,523)                       | (4,523)              | -                     | -                              |                  |
| Valor estimado con -30%                    | 35,890                        | 35,890               | (40,413)              | (40,413)                       | 100%             |
| Valor estimado con -20%                    | 22,748                        | 22,748               | (27,272)              | (27,272)                       | 100%             |
| Valor estimado con -10%                    | 12,527                        | 12,527               | (17,050)              | (17,050)                       | 100%             |
| Valor estimado con 10%                     | (2,340)                       | (2,340)              | (2,183)               | (2,183)                        | 100%             |
| Valor estimado con 20%                     | (7,915)                       | (7,915)              | 3,392                 | 3,392                          | 100%             |
| Valor estimado con 30%                     | (12,633)                      | (12,633)             | 8,110                 | 8,110                          | 100%             |

## NOTA 8 - CARTERA DE CRÉDITOS:

La clasificación de los créditos vigentes y vencidos al 31 de diciembre de 2018 y 2017 se integra como se muestra a continuación:

|                                 | 2018                | 2017                |
|---------------------------------|---------------------|---------------------|
| <b>Cartera vigente</b>          |                     |                     |
| Créditos comerciales:           |                     |                     |
| Crédito simple                  | \$ 4,018,038        | \$ 1,170,512        |
| Crédito automotriz              | 1,720,813           | 1,668,249           |
| Factoraje                       | 2,598,705           | 2,484,589           |
|                                 | 8,337,556           | 5,323,350           |
| Créditos de consumo:            |                     |                     |
| Crédito automotriz              | 86,317              | 119,792             |
| <b>Total cartera vigente</b>    | <b>8,423,873</b>    | <b>5,443,142</b>    |
| <b>Cartera vencida</b>          |                     |                     |
| Créditos comerciales:           |                     |                     |
| Factoraje                       | 147,762             | 26,046              |
| Crédito Automotriz              | 44,343              | 5,112               |
|                                 | 192,105             | 31,158              |
| Créditos de consumo:            |                     |                     |
| Crédito automotriz              | 7,794               | 7,586               |
| <b>Total cartera vencida</b>    | <b>199,899</b>      | <b>38,744</b>       |
| <b>Total cartera de crédito</b> | <b>\$ 8,623,772</b> | <b>\$ 5,481,886</b> |

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la antigüedad de la cartera de crédito vencida total se muestra a continuación:

| TIPO DE CARTERA                 | 2018             |                    |                   | 2017             |                    |                  |
|---------------------------------|------------------|--------------------|-------------------|------------------|--------------------|------------------|
|                                 | 1 A 180          | 181<br>EN ADELANTE | TOTAL             | 1 A 180          | 181<br>EN ADELANTE | TOTAL            |
| Factoraje                       | \$ 24,330        | \$ 123,432         | \$ 147,762        | \$ 6,721         | \$ 19,325          | \$ 26,046        |
| Crédito de consumo              | 4,765            | 3,029              | 7,794             | 7,586            | -                  | 7,586            |
| Crédito automotriz              | 35,170           | 9,173              | 44,343            | 5,112            | -                  | 5,112            |
| <b>Total de cartera vencida</b> | <b>\$ 64,265</b> | <b>\$ 135,634</b>  | <b>\$ 199,899</b> | <b>\$ 19,419</b> | <b>\$ 19,325</b>   | <b>\$ 38,744</b> |

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la calificación de la cartera de crédito y la estimación preventiva para riesgos crediticios se integran como sigue:

| RIESGO | CARTERA       |               |                     |                     | ESTIMACIÓN PREVENTIVA GLOBAL |                   |                  |  |
|--------|---------------|---------------|---------------------|---------------------|------------------------------|-------------------|------------------|--|
|        | %             |               | IMPORTE             |                     | PROVISIÓN (%)                | IMPORTE           |                  |  |
|        | 2018          | 2017          | 2018                | 2017                |                              | 2018              | 2017             |  |
| A-1    | 99.22         | 74.74         | \$ 8,297,847        | \$ 4,097,225        | 0.50                         | \$ 82,688         | \$ 32,928        |  |
| A-2    | -             | 0.92          | -                   | 50,438              | 0.51                         | -                 | 250              |  |
| B-1    | -             | 2.59          | -                   | 141,818             | 1.00                         | -                 | 709              |  |
| B-2    | 0.11          | 12.63         | 8,725               | 692,174             | 5.00                         | 380               | 3,460            |  |
| B-3    | 2.74          | 9.12          | 235,741             | 500,228             | 10.00                        | 1,230             | 2,697            |  |
| C-1    | 0.01          | -             | 1,497               | -                   | 30.00                        | 416               | -                |  |
| C-2    | -             | -             | -                   | -                   | 40.00                        | -                 | -                |  |
| E      | 0.92          | -             | 79,963              | -                   | 60.00                        | 39,981            | -                |  |
|        | <b>100.00</b> | <b>100.00</b> | <b>\$ 8,623,773</b> | <b>\$ 5,481,883</b> |                              | <b>\$ 124,695</b> | <b>\$ 40,044</b> |  |

La composición de la cartera de crédito calificada por tipo de crédito al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se integra como se muestra a continuación:

| GRADO DE RIESGO      | 31 DE DICIEMBRE DE 2018 |                     |                     | 31 DE DICIEMBRE DE 2017 |                     |
|----------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|-------------------------|---------------------|
|                      | ARRENDAMIENTO OPERATIVO | CRÉDITO SIMPLE      | CRÉDITO AUTOMOTRIZ  | TOTAL                   | TOTAL               |
| A-1                  | \$ 2,422,838            | \$ 4,018,040        | \$ -1,856,969       | \$ 8,297,847            | \$ 4,097,225        |
| A-2                  | -                       | -                   | -                   | -                       | 50,438              |
| B-1                  | -                       | -                   | -                   | -                       | 141,818             |
| B-2                  | 8,725                   | -                   | -                   | 8,725                   | 692,174             |
| B-3                  | 234,939                 | -                   | 802                 | 235,741                 | 500,228             |
| C-1                  | -                       | -                   | 1,497               | 1,497                   | -                   |
| C-2                  | -                       | -                   | -                   | -                       | -                   |
| E                    | 79,963                  | -                   | -                   | 79,963                  | -                   |
| <b>Cartera total</b> | <b>\$ 2,746,465</b>     | <b>\$ 4,018,040</b> | <b>\$ 1,859,268</b> | <b>\$ 8,623,773</b>     | <b>\$ 5,481,883</b> |

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

| GRADO DE RIESGO      | 31 DE DICIEMBRE DE 2018 |                 |                    | 31 DE DICIEMBRE DE 2017 |                  |
|----------------------|-------------------------|-----------------|--------------------|-------------------------|------------------|
|                      | FACTORAJE FINANCIERO    | CRÉDITO SIMPLE  | CRÉDITO AUTOMOTRIZ | TOTAL                   | TOTAL            |
| A-1                  | \$ 53,313               | \$ 20,090       | \$ 9,285           | \$ 82,688               | \$ 32,928        |
| A-2                  | -                       | -               | -                  | -                       | 250              |
| B-1                  | -                       | -               | -                  | -                       | 709              |
| B-2                  | 380                     | -               | -                  | 380                     | 3,460            |
| B-3                  | 1,175                   | -               | 55                 | 1,230                   | 2,697            |
| C-1                  | -                       | -               | 416                | 416                     | -                |
| C-2                  | -                       | -               | -                  | -                       | -                |
| E                    | 39,981                  | -               | -                  | 39,981                  | -                |
| <b>Cartera total</b> | <b>\$ 94,849</b>        | <b>\$20,090</b> | <b>\$ 9,756</b>    | <b>\$ 124,695</b>       | <b>\$ 40,044</b> |

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la estimación preventiva para riesgos crediticios a registrar fue de \$199,899 y \$40,044, que corresponde al monto mayor del resultado de la calificación de la cartera de créditos y el 100% de la cartera vencida.

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

|                                | 31 DE DICIEMBRE DE |                  |
|--------------------------------|--------------------|------------------|
|                                | 2018               | 2017             |
| Saldos al principio del año    | \$ 38,744          | \$ 12,900        |
| Incrementos                    | 161,155            | 25,844           |
| <b>Saldos al final del año</b> | <b>\$ 199,899</b>  | <b>\$ 38,744</b> |

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

|   | 31 DE DICIEMBRE DE |                   |
|---|--------------------|-------------------|
|   | 2018               | 2017              |
| Estimación para riesgos crediticios registrada                      | \$ 199,899         | \$ 38,744         |
| Estimación para riesgos crediticios requerida                       | 199,899            | 40,044            |
| <b>(Insuficiencia) exceso sobre reservas para riesgo crediticio</b> | <b>\$ -</b>        | <b>\$ (1,300)</b> |
| <b>Cobertura de cartera vencida total</b>                           | <b>100.00%</b>     | <b>100.00%</b>    |

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no se han realizado quitas, condonaciones y descuentos totales o parciales con cargo a la estimación preventiva para riesgos crediticios.

#### Políticas para el otorgamiento de crédito

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

### Criterios de aceptación

Los acreditados deberán cumplir los siguientes requerimientos:

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

### 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 9 - OTRAS CUENTAS POR COBRAR - NETO:

Las otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2018 y 2017 se integran como sigue:

|   | 31 DE DICIEMBRE DE  |                     |
|---|---------------------|---------------------|
|   | 2018                | 2017                |
| Cuentas por cobrar por arrendamiento operativo        | \$ 1,815,371        | \$ 1,298,948        |
| Cuenta por cobrar vencida por arrendamiento operativo | 316,476             | 269,057             |
| Estimación preventiva por arrendamiento operativo     | (366,418)           | (269,057)           |
| Cuentas por cobrar arrendamiento operativo, Neto      | 1,765,429           | 1,298,948           |
| Otros   | 2,532,351           | 3,758,217           |
|   | <b>\$ 4,297,780</b> | <b>\$ 5,057,165</b> |

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el rubro de otros incluye principalmente a anticipos para la adquisición de activos fijos que están relacionados a las cuentas por pagar que se muestran en acreedores diversos y otras cuentas por pagar por \$2,532,351 y \$2,816,696, respectivamente.

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

|              | IMPORTE              |
|--------------|----------------------|
| Hasta un año | \$ 12,976,853        |
| Dos años     | 11,893,020           |
| Tres años    | 9,313,010            |
| Cuatro años  | 4,598,675            |
| <b>Total</b> | <b>\$ 38,781,558</b> |

Los términos y condiciones de los arrendamientos operativos acordados por la Compañía al 31 de diciembre 2018 y 2017 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 cuenta propia de arrendatario y bajo su responsabilidad.

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

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

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

### Seguro

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

### Casos de terminación

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

- a. Cualquier incumplimiento en relación con las obligaciones principales y accesorias del arrendatario o cualquiera del (los) responsable(s) solidario(s) y/o el(los) garante solidario(s) dentro del contrato marco y sus *addendums* al contrato.
- b. Si el arrendatario es una persona física, moral o entidad comercial y es declarado en quiebra o administración judicial, ya sea voluntariamente o a petición de cualquiera de sus acreedores.
- 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.

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

A continuación se presenta un análisis de los movimientos de la estimación por irrecuperabilidad:

|                                | 31 DE DICIEMBRE DE |                   |
|--------------------------------|--------------------|-------------------|
|                                | 2018               | 2017              |
| Saldos al principio del año    | \$ 269,057         | \$ 195,327        |
| Incrementos                    | 97,361             | 73,730            |
| <b>Saldos al final del año</b> | <b>\$ 366,418</b>  | <b>\$ 269,057</b> |

#### NOTA 10 - BIENES ADJUDICADOS:

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 los bienes adjudicados o recibidos mediante dación en pago, se integran como sigue:

|                               | 31 DE DICIEMBRE DE |                   |
|-------------------------------|--------------------|-------------------|
|                               | 2018               | 2017              |
| Bienes adjudicados:           |                    |                   |
| Inmuebles                     | \$ 825,617         | \$ 590,391        |
| Equipo de transporte          | 2,931              | 366               |
| Estimación para baja de valor | (136,481)          | (80,273)          |
|                               | <b>\$ 692,067</b>  | <b>\$ 510,484</b> |

A continuación se presenta un análisis de los movimientos de la estimación para baja de valor de los bienes adjudicados:

|                                | 31 DE DICIEMBRE DE |                  |
|--------------------------------|--------------------|------------------|
|                                | 2018               | 2017             |
| Saldos al principio del año    | \$ 80,273          | \$ 35,875        |
| Incrementos                    | 56,208             | 44,398           |
| <b>Saldos al final del año</b> | <b>\$ 136,481</b>  | <b>\$ 80,273</b> |

Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Compañía reconoció incrementos en la estimación de bienes adjudicados por \$56,208 y \$44,582, respectivamente, de conformidad con la política. Asimismo, en los ejercicios señalados, no se efectuaron cancelaciones a la estimación señalada.

#### NOTA 11 - INMUEBLES, MAQUINARIA Y EQUIPO:

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 los inmuebles, maquinaria y equipo se integran como sigue:

|   | 2018              |                      |                      | VIDAS ÚTILES<br>(AÑOS) |
|---|-------------------|----------------------|----------------------|------------------------|
|   | PROPIO            | ARRENDADO            | TOTAL                |                        |
| <b>Componentes sujetos a depreciación o amortización</b>          |                   |                      |                      |                        |
| Edificios   | \$ 2,483          | \$ -                 | \$ 2,483             | 20                     |
| Equipo de transporte  | 112,364           | 11,285,187           | 11,397,551           | 5                      |
| Aeronave/navíos   | -                 | 3,400,060            | 3,400,060            | 5                      |
| Equipo de cómputo   | 51,543            | 1,875,787            | 1,927,330            | 3                      |
| Maquinaria y equipo   | 3,186             | 30,249,750           | 30,252,936           | 5                      |
| Mobiliario y equipo   | 52,517            | 6,880,327            | 6,932,844            | 10                     |
| Equipo médico   | -                 | 2,046,509            | 2,046,509            | 5                      |
| Equipo satelital  | -                 | 297,795              | 297,795              | 5                      |
| Luminarias  | -                 | 1,357,376            | 1,357,376            | 5                      |
| Telecomunicaciones  | -                 | 724,242              | 724,242              | 5                      |
| Otros   | 20,113            | 126,546              | 146,659              | 5                      |
|   | 242,206           | 58,243,579           | 58,485,785           |                        |
| <b>Menos:</b>   |                   |                      |                      |                        |
| Depreciación acumulada  | (152,418)         | (18,587,587)         | (18,740,005)         |                        |
| Gastos de Instalación   | 316,638           | 131,686              | 448,324              | 20                     |
| Amortización acumulada  | (32,572)          | (43,441)             | (76,013)             |                        |
| <b>Total de componentes sujetos a depreciación o amortización</b> | <b>373,854</b>    | <b>39,744,237</b>    | <b>40,118,091</b>    |                        |
| <b>Componentes no sujetos a depreciación o amortización</b>       |                   |                      |                      |                        |
| Terrenos  | 562,350           | -                    | 562,350              |                        |
| <b>Total inmuebles, maquinaria y equipo</b>                       | <b>\$ 936,204</b> | <b>\$ 39,744,237</b> | <b>\$ 40,680,441</b> |                        |

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

La depreciación y amortización registradas en los resultados de 2018 y 2017 ascienden a \$7,948,877 y \$6,312,996, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 los derechos de equipo de transporte entregado en arrendamiento y otros bienes muebles también arrendados con un valor de \$23,516,513 y \$25,686,830, respectivamente, fueron cedidos en garantía prendaria para garantizar el pago del saldo insoluto de cada uno de los derechos fideicomitidos.

#### NOTA 12 - INVERSIONES PERMANENTES:

Las inversiones permanentes de otras compañías al 31 de diciembre de 2018 y 2017, sobre las cuales no se tiene la capacidad de ejercer influencia significativa, se integra a continuación:

| COMPAÑÍAS  | % DE PARTICIPACIÓN |       | VALOR AL 31 DE DICIEMBRE DE |                  |
|--|--------------------|-------|-----------------------------|------------------|
|  | 2018               | 2017  | 2018                        | 2017             |
| Operadora de Arrendamiento Puro, S. A. de C. V.                | 0.01               | 0.01  | \$ 668                      | \$ 668           |
| Bosque Real, S. A. de C. V.                                    | 0.01               | 0.01  | 1,408                       | 1,408            |
| Club de Empresarios Bosques, S. A. de C. V.                    | 0.01               | 0.01  | 305                         | 305              |
| Unión de Crédito para la Contaduría Pública,<br>S. A. de C. V. | 0.01               | 0.01  | 1,299                       | 1,299            |
| Unifin Agente de Seguros y Fianzas, S. A. de C. V.             | 49.00              | 49.00 | 71,761                      | 45,861           |
| <b>Total</b>   |                    |       | <b>\$ 75,441</b>            | <b>\$ 49,541</b> |

## NOTA 13 - PASIVOS BURSÁTILES:

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 los pasivos bursátiles se integran como sigue:

|  | 2018          | 2017          |
|--|---------------|---------------|
| <b>Corto plazo:</b>                                |               |               |
| Notas internacionales (intereses devengados)       | \$ 611,436    | \$ 442,868    |
| Programa de certificados bursátiles:               |               |               |
| Estructura bursátil (intereses devengados)         | 46,713        | 55,408        |
| Estructura bursátil privada (intereses devengados) | 6,615         | 5,556         |
| Aforo en estructuras bursátiles                    | (375,727)     | -             |
| Total a corto plazo                                | 289,037       | 503,832       |
| <b>Largo plazo:</b>                                |               |               |
| Notas internacionales                              | 22,605,090    | 16,775,090    |
| Programa de certificados bursátiles:               |               |               |
| Estructura bursátil                                | 13,201,516    | 15,500,000    |
| Estructura bursátil privada                        | 2,250,000     | 2,250,000     |
| Total a largo plazo                                | 38,056,606    | 34,525,090    |
|  | \$ 38,345,643 | \$ 35,028,922 |

### Notas internacionales

a. El 8 de febrero de 2018, la Compañía concluyó una oferta privada y colocación de valores de deuda en la forma de notas (Senior notes) en Estados Unidos y otros mercados extranjeros, de conformidad con la regla 144A y la Regulación S de la Ley de Valores de 1933 de Estados Unidos y la normatividad aplicable en los países en que dicha oferta se realizó. Las principales características de las Notas internacionales emitidas fueron las siguientes:

- Monto emitido: Dls.300,000,000.
- Tasa anual pactada: 7.00%.
- Exigible al vencimiento: 8 años (vencimiento en febrero de 2026).
- Intereses pagaderos semestralmente durante la vigencia del Bono.
- Lugar de listado de emisión del Bono: Luxemburg Stock Exchange.
- Calificaciones otorgadas: BB / BB / HR BBB- (Standard & Poor's, Fitch Ratings y HR Ratings).
- Garantes: Unifin Credit y Unifin Autos.

b. El 15 de mayo de 2017 la Compañía llevó a cabo la emisión de Notas internacionales mediante oferta privada, de conformidad con la Regla 144A y la Regulación S de la Ley de Valores de 1933 de Estados Unidos (Securities Act of 1933) y la normatividad aplicable de los países en que dicha oferta fue realizada. Las principales características de las Notas internacionales emitidas fueron las siguientes:

- Monto emitido: Dls.450,000,000.
- Tasa anual pactada: 7.0%.
- Exigible al vencimiento: 7.8 años (vencimiento enero de 2025).
- Intereses pagaderos semestralmente durante la vigencia del Bono.
- Lugar de listado de emisión del Bono: Luxemburg Stock Exchange.
- Calificaciones otorgadas: BB / BB (Standard & Poor's y Fitch Ratings).
- Garantes: Unifin Credit y Unifin Autos.

### Compromisos

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

## Programas de Certificados Bursátiles Fiduciarios Ordinarios (estructura bursátil)

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

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

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

El 14 de septiembre de 2017, 5 de abril de 2017, 29 de noviembre de 2016, 9 de febrero de 2016, 8 de septiembre de 2015 y 4 de febrero 2015, la Comisión mediante oficios número 153/10740/2017, 153/10194/2017, 153/105977/2016, 153/105236/2016, 153/5727/2015 y 153/5047/2015, autorizó la oferta pública de los Certificados Bursátiles Fiduciarios ordinarios al amparo de los Programas correspondientes. Dichas emisiones tienen clave de pizarra UNFINCB174 y UNFINCB173, UNFINCB172 y UNFINCB17, UNFINCB162 y UNFINCB16, UNFINCB16, UNFINCB15 y UNFINCB15, por un monto de hasta, \$1,000.0 millones, \$2,500.0 millones \$1,500.0 millones, \$1,500.0 millones, \$1,250.0 millones, \$1,250.0 millones, \$2,500.0 millones, \$2,000.0 millones y \$2,000.0 millones, respectivamente.

La Compañía ha llevado a cabo emisiones al amparo de dichos Programas Fiduciarios, celebrando contratos de Fideicomiso fungiendo como fideicomitente; como fiduciarios: Banco Nacional de México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria (Banamex) e INVEX Banco, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario y como representante común, Monex Casa de Bolsa, S. A. de C. V., Monex Grupo Financiero, como fideicomisarios en primer lugar los tenedores de los certificados bursátiles y como fideicomisarios en segundo lugar la Compañía, respectivamente.

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

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

| CLAVE DE PIZARRA                        | FIDEICOMISO EMISOR | NÚMERO DE TÍTULOS | VENCIMIENTO | TASA DE INTERÉS (%) | IMPORTE TOTAL DE LA EMISIÓN | CALIFICACIÓN S&P Y HR RATINGS | FIDUCIARIO |
|---|--------------------|-------------------|-------------|---------------------|-----------------------------|-------------------------------|------------|
| UNFINCB15                               | F/2539             | 20,000,000        | Sep-2020    | TII E+1.60          | \$ 1,701,516                | mxAAAS&P/HRAAA                | Invex      |
| UNFINCB16                               | F/2720             | 25,000,000        | Feb-2021    | TII E+1.80          | 2,500,000                   | mxAAAS&P/HRAAA                | Invex      |
| UNFINCB16                               | F/179866           | 12,500,000        | Sep-2021    | TII E+2.20          | 1,250,000                   | mxAAAS&P/HRAAA                | Banamex    |
| UNFINCB16-2                             | F/179866           | 12,500,000        | Sep-2021    | 9.47                | 1,250,000                   | mxAAAS&P/HRAAA                | Banamex    |
| UNFINCB17                               | F/180295           | 15,000,000        | Mar-2022    | TII E+2.10          | 1,500,000                   | mxAAAS&P/HRAAA                | Banamex    |
| UNFINCB17-2                             | F/180295           | 15,000,000        | Mar-2022    | 9.62                | 1,500,000                   | mxAAAS&P/HRAAA                | Banamex    |
| UNFINCB17-3                             | F/180406           | 25,000,000        | Sep-2022    | TII E+2.10          | 2,500,000                   | mxAAAS&P/HRAAA                | Banamex    |
| UNFINCB17-4                             | F/180406           | 10,000,000        | Sep-2022    | 9.38                | 1,000,000                   | mxAAAS&P/HRAAA                | Banamex    |
| Total                                   |                    |                   |             |                     | 13,201,516                  |                               |            |
| Intereses devengados a corto plazo      |                    |                   |             |                     | 46,713                      |                               |            |
| Total de emisiones vigentes e intereses |                    |                   |             |                     | \$ 13,248,229               |                               |            |

Las emisiones vigentes de los Programas Fiduciarios al 31 de diciembre de 2017 se detallan a continuación:

| CLAVE DE PIZARRA                        | FIDEICOMISO EMISOR | NO. DE TÍTULOS | VENCIMIENTO | TASA (%)  | IMPORTE TOTAL DE LA EMISIÓN | CALIFICACIÓN S&P | FIDUCIARIO |
|---|--------------------|----------------|-------------|-----------|-----------------------------|------------------|------------|
| **UNFINCB15                             | F/17598-4          | 20,000,000     | Feb-2020    | TIIE+1.60 | \$ 2,000,000                | mxAAAS&P/HRAAA   | Banamex    |
| UNFINCB15                               | F/2539             | 20,000,000     | Sep-2020    | TIIE+1.60 | 2,000,000                   | mxAAAS&P/HRAAA   | Invex      |
| UNFINCB16                               | F/2720             | 25,000,000     | Feb-2021    | TIIE+1.80 | 2,500,000                   | mxAAAS&P/HRAAA   | Invex      |
| UNFINCB16                               | F/179866           | 12,500,000     | Sep-2021    | TIIE+2.20 | 1,250,000                   | mxAAAS&P/HRAAA   | Banamex    |
| UNFINCB16-2                             | F/179866           | 12,500,000     | Sep-2021    | 9.47      | 1,250,000                   | mxAAAS&P/HRAAA   | Banamex    |
| UNFINCB17                               | F/180295           | 15,000,000     | Mar-2022    | TIIE+2.10 | 1,500,000                   | mxAAAS&P/HRAAA   | Banamex    |
| UNFINCB17-2                             | F/180295           | 15,000,000     | Mar-2022    | 9.62      | 1,500,000                   | mxAAAS&P/HRAAA   | Banamex    |
| UNFINCB17-3                             | F/180406           | 25,000,000     | Sep-2022    | TIIE+2.10 | 2,500,000                   | mxAAAS&P/HRAAA   | Banamex    |
| UNFINCB17-4                             | F/180406           | 10,000,000     | Sep-2022    | 9.38      | 1,000,000                   | mxAAAS&P/HRAAA   | Banamex    |
| Total                                   |                    |                |             |           | 15,500,000                  |                  |            |
| Intereses devengados a corto plazo      |                    |                |             |           | 55,408                      |                  |            |
| Total de emisiones vigentes e intereses |                    |                |             |           | \$ 15,555,408               |                  |            |

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 los gastos de emisión se detallan a continuación:

|                             | GASTOS POR EMISIÓN    |            |             |                     |            |             |                     |
|-----------------------------|-----------------------|------------|-------------|---------------------|------------|-------------|---------------------|
|                             | SALDO INICIAL DE 2017 | AUMENTO    | DISMINUCIÓN | SALDO FINAL DE 2017 | AUMENTO    | DISMINUCIÓN | SALDO FINAL DE 2018 |
| UNFINCB13                   | \$ 18,144             | \$ 549     | \$ 18,693   | \$ -                | \$ -       | \$ -        | \$ -                |
| UNFINCB15                   | 108,728               | 2,247      | 56,674      | 54,301              | -          | 54,301      | -                   |
| UNFINCB15                   | 103,514               | 1,004      | 57,696      | 46,822              | 1,654      | 17,822      | 30,654              |
| UNFIN CB16                  | 177,283               | 22,100     | 46,266      | 153,117             | 3,388      | 47,263      | 109,242             |
| UNFIN CB16-2                | 1,401                 | 71,626     | 17,255      | 55,772              | 1,509      | 19,185      | 38,096              |
| UNFINCB 17                  | -                     | 50,324     | 7,210       | 43,114              | 1,658      | 14,703      | 30,069              |
| UNFINCB 17-2                | -                     | 25,062     | 2,950       | 22,112              | 1,658      | 6,202       | 17,568              |
| UNFINCB 17-3                | -                     | 45,615     | 2,440       | 43,175              | 1,465      | 10,481      | 34,159              |
| UNFINCB 17-4                | -                     | 32,523     | 1,708       | 30,815              | 1,190      | 7,440       | 24,565              |
| Estructura bursátil privada | -                     | 64,507     | 5,145       | 59,362              | 313        | 32,456      | 27,219              |
| Préstamos bancarios         | -                     | 46,246     | -           | 46,246              | 46,238     | 15,424      | 76,060              |
| Notas internacionales 2019  | 147,814               | -          | 147,814     | -                   | -          | -           | -                   |
| Notas internacionales 2023  | 525,392               | 3,220      | 28,557      | 500,055             | 3,161      | 95,109      | 408,107             |
| Notas internacionales 2025  | -                     | 575,348    | 985         | 574,363             | 1,445      | 94,378      | 481,430             |
| Notas internacionales 2026  | -                     | -          | -           | -                   | 181,816    | 15,898      | 165,918             |
| Total                       | \$1,082,276           | \$ 940,371 | \$ 393,393  | \$ 1,629,254        | \$ 245,495 | \$ 430,662  | \$1,444,087         |

### Estructura bursátil privada

El 30 de noviembre de 2012 la Compañía, en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario en segundo lugar, celebró contrato de Fideicomiso Irrevocable Traslativo de Dominio "F/1355" (Fideicomiso) con Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero como Fiduciario (Invex) y Scotiabank Inverlat, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat (Scotiabank) como Fideicomisario en primer lugar, mediante la cesión de derechos de cobro (Patrimonio del fideicomiso) para garantizar el pago de las disposiciones de efectivo que se realicen de la línea de crédito revolvente de \$2,250,000 (monto de la línea de crédito al 31 de diciembre de 2017), contratada por Invex con Scotiabank en la misma fecha.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la estructura bursátil privada se integra como sigue:

|                      | MONTO DISPUESTO |              | MONEDA | FECHA DE VENCIMIENTO | TASA      | TIPO              |
|----------------------|-----------------|--------------|--------|----------------------|-----------|-------------------|
|                      | 2018            | 2017         |        |                      |           |                   |
| Invex                | \$ 2,250,000    | \$ 2,250,000 | MXN    | 06/11/12 a 21/11/20  | TIIE+1.60 | Derechos de cobro |
| Intereses devengados | 6,615           | 5,556        |        |                      |           |                   |
|                      | \$ 2,256,615    | \$ 2,255,556 |        |                      |           |                   |

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 las cesiones de derechos de cobro ascienden a \$7,863,986 y \$6,118,412, 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 2018 y 2017.

#### NOTA 14 - PRÉSTAMOS BANCARIOS Y DE OTROS ORGANISMOS:

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 los préstamos bancarios y de otros organismos se integran como sigue:

|                                   | 2018                 |         |                         |          |                                 |
|-----------------------------------|----------------------|---------|-------------------------|----------|---------------------------------|
|                                   | MONTO<br>DISPUUESTO  | MONEDA  | FECHA<br>DE VENCIMIENTO | TASA     | GARANTÍA                        |
| <b>Corto plazo</b>                |                      |         |                         |          |                                 |
| Nacional Financiera               | \$ 2,500,000         | Pesos   | Abr-19                  | Variable | Quirografaria                   |
| Banamex                           | 2,500,000            | Pesos   | Jun-19                  | Variable | Quirografaria                   |
| Scotiabank                        | 190,685              | Pesos   | Nov-19                  | Variable | Cartera Leasing                 |
| Banamex USD                       | 393,132              | Dólares | Ene-19                  | Variable | Quirografaria                   |
| Bancomext                         | 349,414              | Pesos   | Nov-19                  | Variable | Cartera Leasing                 |
| Santander                         | 900,005              | Pesos   | Mar-19                  | Variable | Cartera Leasing                 |
| Bladex USD                        | 1,488,987            | Dólares | Mar-19                  | Variable | Quirografaria                   |
| Subtotal                          | 8,322,223            |         |                         |          |                                 |
| Intereses devengados por pagar    | 69,558               |         |                         |          |                                 |
| <b>Total corto plazo</b>          | <b>8,391,781</b>     |         |                         |          |                                 |
| <b>Largo plazo</b>                |                      |         |                         |          |                                 |
| Bladex USD                        | 1,488,987            | Dólares | Dic-20                  | Variable | Quirografaria                   |
| Barclays                          | 1,631,498            | Dólares | Ago-21                  | Variable | Excedente de aforo<br>en burzas |
| Scotiabank                        | 333,701              | Pesos   | Sep-21                  | Variable | Cartera Leasing                 |
| Bancomext                         | 627,003              | Pesos   | Dic-23                  | Variable | Cartera Leasing                 |
| <b>Total largo plazo</b>          | <b>4,081,189</b>     |         |                         |          |                                 |
| <b>Total corto y largo plazos</b> | <b>\$ 12,472,970</b> |         |                         |          |                                 |
| <b>2017</b>                       |                      |         |                         |          |                                 |
|                                   | MONTO<br>DISPUUESTO  | MONEDA  | FECHA<br>DE VENCIMIENTO | TASA     | GARANTÍA                        |
| Nacional Financiera               | \$ 2,500,000         | Pesos   | Abr/18                  | Variable | Quirografaria                   |
| Banamex                           | 394,708              | Dólares | Ene/18                  | Variable | Quirografaria                   |
| Barclays                          | 296,031              | Dólares | Dic/18                  | Variable | Quirografaria                   |
| Actinver                          | 300,000              | Pesos   | Jul/18                  | Variable | Cartera Arrendamiento           |
| Scotiabank                        | 322,561              | Pesos   | Jul/18                  | Variable | Quirografaria                   |
| Multivalores                      | 200,000              | Pesos   | Feb/18                  | Variable | Cartera factoraje               |
| Bancomext                         | 170,109              | Pesos   | Nov/18                  | Variable | Cartera arrendamiento           |
| Invex                             | 5,264                | Pesos   | May/18                  | Variable | Valores residuales              |
| Banco del Bajío                   | 39,084               | Pesos   | Nov/18                  | Variable | Cartera arrendamiento           |
| Subtotal                          | 4,227,757            |         |                         |          |                                 |
| Intereses devengados por pagar    | 30,313               |         |                         |          |                                 |
| <b>Total corto plazo</b>          | <b>4,258,070</b>     |         |                         |          |                                 |
| <b>Largo plazo</b>                |                      |         |                         |          |                                 |
| Bladex USD                        | 2,989,913            | Dólares | Jun/19                  | Variable | Valores residuales              |
| Barclays                          | 197,354              | Dólares | Jun/19                  | Variable | Quirografaria                   |
| Scotiabank                        | 404,897              | Pesos   | Jun/20                  | Variable | Cartera arrendamiento           |
| Bancomext                         | 211,545              | Pesos   | Nov/20                  | Variable | Cartera arrendamiento           |
| Banco del Bajío                   | 76,993               | Pesos   | Ago/21                  | Variable | Cartera arrendamiento           |
| <b>Total largo plazo</b>          | <b>3,880,702</b>     |         |                         |          |                                 |
| <b>Total corto y largo plazos</b> | <b>\$ 8,138,772</b>  |         |                         |          |                                 |

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

|                        | 2018                | 2017                |
|------------------------|---------------------|---------------------|
| Banorte                | \$ 1,500,000        | \$ 1,000,000        |
| Scotiabank             | 725,613             | 522,542             |
| Banco del Bajío, S. A. | 175,000             | 58,923              |
| Santander              | 99,995              | 1,000,000           |
| Bancomext              | 23,583              | 118,346             |
| Multiva                | -                   | 100,000             |
| Interacciones          | -                   | 118,000             |
| CI Banco               | -                   | 200,000             |
| Banamex                | -                   | 1,500,000           |
|                        | <b>\$ 2,524,191</b> | <b>\$ 4,617,811</b> |

Algunos de los préstamos que tiene contratados la Compañía establecen ciertas obligaciones de hacer y no hacer, las cuales han sido cubiertas al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

#### NOTA 15 - ACREEDORES DIVERSOS Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR:

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el saldo de este rubro se integra como sigue:

|  | 2018                | 2017                |
|--|---------------------|---------------------|
| Pasivos por adquisición de activo fijo | \$ 2,677,873        | \$ 2,544,119        |
| Acreedores diversos                    | 352,535             | 106,759             |
| Depósitos recibidos en garantía        | 149,204             | 262,848             |
|  | <b>\$ 3,179,612</b> | <b>\$ 2,913,726</b> |

#### NOTA 16 - CAPITAL CONTABLE:

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

El capital social al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se integra como sigue:

| NÚMERO DE ACCIONES* |                    | DESCRIPCIÓN   | IMPORTE             |                    |
|---------------------|--------------------|---|---------------------|--------------------|
| 2018                | 2017               |   | 2018                | 2017               |
| 320,000             | 320,000            | Serie "A" porción fija                                      | \$ 1,000            | \$ 1,000           |
| 352,480,000         | 352,480,000        | Serie "A" porción variable del capital con derecho a retiro | 1,101,500           | 1,101,500          |
| <b>352,800,000</b>  | <b>352,800,000</b> | <b>Capital social al 31 de diciembre de 2018 y 2017</b>     | <b>\$ 1,102,500</b> | <b>\$1,102,500</b> |

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los gastos por emisión, colocación y registro de acciones ascienden a \$144,726 y \$144,726, respectivamente, los cuáles se registran en el rubro del capital social.

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 ponderada del ejercicio 2018 y 2017 fue de \$5.57 y \$5.02 (pesos), respectivamente.

Los dividendos que se paguen estarán libres del ISR si provienen de la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN). Los dividendos que excedan de CUFIN y CUFIN reinvertida causarán un impuesto equivalente al 42.86% si se pagan en 2017. El impuesto causado será a cargo de la Compañía y podrá acreditarse contra el ISR del ejercicio o el de los dos ejercicios inmediatos siguientes. Los dividendos pagados que provengan de utilidades previamente gravadas por el ISR no estarán sujetos a ninguna retención o pago adicional de impuestos. Para tal efecto, la LISR establece la obligación de mantener la CUFIN con las utilidades generadas hasta el 31 de diciembre de 2013 e iniciar otra CUFIN con las utilidades generadas a partir del 1 de enero de 2014.

En Asambleas Generales Ordinarias de Accionistas, celebradas el 25 de abril de 2018 y el 16 de marzo de 2017, los accionistas acordaron efectuar pagos de dividendos por \$352,800 y \$350,670, respectivamente, provenientes de resultados de ejercicios anteriores.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el capital contable muestra \$670,373 y \$881,250, 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.

El 24 de enero de 2018, la Compañía concluyó una oferta privada y colocación de valores de deuda en la forma de notas perpetuas subordinadas (Subordinated Perpetual Notes) en Estados Unidos y otros mercados extranjeros de conformidad con la regla 144A y la Regulación S de la Ley de Valores de 1933 de Estados Unidos y la normatividad aplicable en los países en que dicha oferta se realizó. Las principales características de las Notas internacionales emitidas fueron las siguientes:

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

#### NOTA 17 - ISR:

El ISR del ejercicio se calcula aplicando la tasa del 30% sobre la base de los resultados fiscales individuales de la Compañía y de las subsidiarias. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la Compañía determinó una utilidad fiscal de \$3,893,989 y \$3,615,586, respectivamente. El resultado fiscal difiere del contable, principalmente, por aquellas partidas que en el tiempo se acumulan y deducen de manera diferente para fines contables y fiscales por el reconocimiento de los efectos de la inflación para fines fiscales, así como de aquellas partidas que solo afectan el resultado contable y fiscal.

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

La provisión para el ISR se analiza a continuación:

|                     | 2018                | 2017                |
|---------------------|---------------------|---------------------|
| ISR causado         | \$ (1,168,197)      | \$ (1,096,983)      |
| ISR diferido activo | 610,028             | 535,903             |
|                     | <b>\$ (558,169)</b> | <b>\$ (561,080)</b> |

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

|   | 2018         | 2017         |
|---|--------------|--------------|
| Utilidad antes de impuestos a la utilidad | \$ 2,481,986 | \$ 2,331,762 |
| Tasa causada del ISR                      | 30%          | 30%          |
| ISR a la tasa legal                       | 744,596      | 699,529      |

Más (menos) efecto en el ISR de las siguientes partidas permanentes:

|   |                   |                   |
|---|-------------------|-------------------|
| Gastos no deducibles                    | 6,871             | 2,969             |
| Ajuste anual por inflación              | 508,468           | 405,844           |
| Maquinaria y equipo propio y arrendado  | (416,126)         | (411,146)         |
| Comisiones diferidas                    | 56,604            | (43,470)          |
| Estimación de incobrables               | (2,338)           | 1,046             |
| Provisiones de pasivo                   | 1,257             | 321               |
| Cargos diferidos                        | (244,088)         | (84,013)          |
| Pagos anticipados                       | (91,643)          | (16,338)          |
| Otros                                   | (5,432)           | 6,338             |
| <b>ISR reconocido en los resultados</b> | <b>\$ 558,169</b> | <b>\$ 561,080</b> |
| <b>Tasa efectiva de ISR</b>             | <b>22.82%</b>     | <b>24.40%</b>     |

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

|  | 31 DE DICIEMBRE DE  |                     |
|--|---------------------|---------------------|
|  | 2018                | 2017                |
| Maquinaria y equipo propio y arrendado   | \$ 8,182,074        | \$ 5,952,780        |
| Comisiones diferidas                     | 692,073             | 697,277             |
| Estimación para cuentas incobrables      | 566,317             | 307,888             |
| Provisiones de pasivo                    | (413,962)           | 7,471               |
| Cargos diferidos y otros activos         | (825,533)           | (1,237,246)         |
| Gastos relacionados con el bono perpetuo | (325,490)           | -                   |
| Pérdidas fiscales de subsidiarias        | 30,062              | -                   |
|  | 7,761,797           | 5,728,370           |
| Tasa de ISR aplicable                    | 30%                 | 30%                 |
| <b>ISR diferido activo</b>               | <b>\$ 2,328,539</b> | <b>\$ 1,718,511</b> |

## NOTA 18 - INFORMACIÓN POR SEGMENTOS:

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

|  | 31 DE DICIEMBRE DE 2018 |                      |                     |                      |
|--|-------------------------|----------------------|---------------------|----------------------|
|  | ARRENDAMIENTO OPERATIVO | FACTORAJE FINANCIERO | OTROS CRÉDITOS      | TOTAL                |
| <b>Activos</b>                                 |                         |                      |                     |                      |
| Disponibilidades                               | \$ 300,040              | \$ 16,347            | \$ 59,799           | \$ 376,186           |
| Inversiones en valores                         | 2,815,750               | 153,406              | 561,203             | 3,530,359            |
| IFD con fines de cobertura                     | 4,255,051               | -                    | 848,069             | 5,103,120            |
| Cartera de créditos                            | -                       | 2,746,467            | 5,877,305           | 8,623,772            |
| Estimación preventiva para riesgos crediticios | -                       | (147,762)            | (52,137)            | (199,899)            |
| Otras cuentas por cobrar                       | 4,297,780               | -                    | -                   | 4,297,780            |
| Bienes adjudicados                             | 347,709                 | 344,358              | -                   | 692,067              |
| Inmuebles, maquinaria y equipo                 | 40,063,535              | -                    | 616,906             | 40,680,441           |
| Otros activos                                  | 4,367,752               | 19,025               | 299,055             | 4,685,832            |
|  | <b>\$ 56,447,617</b>    | <b>\$ 3,131,841</b>  | <b>\$ 8,210,200</b> | <b>\$ 67,789,658</b> |

|   |                      |                     |                     |                      |
|---|----------------------|---------------------|---------------------|----------------------|
| <b>Pasivos</b>                            |                      |                     |                     |                      |
| Pasivos bursátiles                        | \$ 31,910,681        | \$ -                | \$ 6,434,962        | \$ 38,345,643        |
| Préstamos bancarios y de otros organismos | 8,296,357            | 2,523,078           | 1,653,536           | 12,472,970           |
| Otras cuentas por pagar                   | 3,197,625            | 12,077              | 78,129              | 3,287,831            |
| Comisiones diferidas                      | 692,073              | -                   | -                   | 692,073              |
|   | <b>\$ 44,096,736</b> | <b>\$ 2,535,155</b> | <b>\$ 8,166,627</b> | <b>\$ 54,798,518</b> |

|  | 31 DE DICIEMBRE DE 2017 |                      |                     |                      |
|--|-------------------------|----------------------|---------------------|----------------------|
|  | ARRENDAMIENTO OPERATIVO | FACTORAJE FINANCIERO | OTROS CRÉDITOS      | TOTAL                |
| <b>Activos</b>                                 |                         |                      |                     |                      |
| Disponibilidades                               | \$ 102,345              | \$ 94,820            | \$ -                | \$ 197,165           |
| Inversiones en valores                         | 1,858,452               | -                    | 379,720             | 2,238,172            |
| IFD con fines de cobertura                     | 3,861,005               | -                    | 737,112             | 4,598,117            |
| Cartera de créditos                            | -                       | 2,510,635            | 2,971,251           | 5,481,886            |
| Estimación preventiva para riesgos crediticios | -                       | (26,046)             | (12,698)            | (38,744)             |
| Otras cuentas por cobrar                       | 2,229,890               | -                    | 2,827,275           | 5,057,165            |
| Bienes adjudicados                             | 380,988                 | 129,496              | -                   | 510,484              |
| Inmuebles, maquinaria y equipo                 | 32,728,822              | -                    | -                   | 32,728,822           |
| Otros activos                                  | 3,482,775               | 346,658              | 12,928              | 3,842,361            |
|  | <b>\$ 44,644,277</b>    | <b>\$ 3,055,563</b>  | <b>\$ 6,915,588</b> | <b>\$ 54,615,428</b> |

|   |                      |                     |                     |                      |
|---|----------------------|---------------------|---------------------|----------------------|
| <b>Pasivos</b>                            |                      |                     |                     |                      |
| Pasivos bursátiles                        | \$ 29,413,527        | \$ -                | \$ 5,615,395        | \$ 35,028,922        |
| Préstamos bancarios y de otros organismos | 4,725,730            | 2,510,844           | 902,198             | 8,138,772            |
| Comisiones diferidas                      | 697,277              | -                   | -                   | 697,277              |
| Otras cuentas por pagar                   | 2,891,274            | 106,785             | 168,029             | 3,166,088            |
|   | <b>\$ 37,727,808</b> | <b>\$ 2,617,629</b> | <b>\$ 6,685,622</b> | <b>\$ 47,031,059</b> |

En 2018 y 2017, 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 2018 |                      |                   |                     |
|---|---|----------------------|-------------------|---------------------|
|   | ARRENDAMIENTO OPERATIVO                 | FACTORAJE FINANCIERO | OTROS CRÉDITOS    | TOTAL               |
| Ingresos por arrendamiento operativo              | \$ 14,761,002                           | \$ -                 | \$ -              | \$ 14,761,002       |
| Ingresos por intereses                            | 585,728                                 | 504,911              | 1,496,934         | 2,587,573           |
| Otros beneficios por arrendamiento                | 1,595,730                               | -                    | -                 | 1,595,730           |
| Depreciación de bienes en arrendamiento operativo | (8,005,085)                             | -                    | -                 | (8,005,085)         |
| Gastos por intereses                              | (4,145,065)                             | (272,732)            | (1,096,753)       | (5,514,550)         |
| Otros gastos por arrendamiento                    | (1,619,179)                             | -                    | -                 | (1,619,179)         |
| Estimación preventiva para riesgos crediticios    | (89,480)                                | (121,716)            | (39,439)          | (250,635)           |
|   | <b>\$ 3,083,651</b>                     | <b>\$ 110,463</b>    | <b>\$ 360,742</b> | <b>\$ 3,554,856</b> |

|   | AÑO QUE TERMINÓ AL 31 DE DICIEMBRE 2017 |                      |                   |                     |
|---|---|----------------------|-------------------|---------------------|
|   | ARRENDAMIENTO OPERATIVO                 | FACTORAJE FINANCIERO | OTROS CRÉDITOS    | TOTAL               |
| Ingresos por arrendamiento operativo              | \$ 11,216,938                           | \$ -                 | \$ -              | \$ 11,216,938       |
| Ingresos por intereses                            | 635,772                                 | 566,779              | 885,126           | 2,087,677           |
| Otros beneficios por arrendamiento                | 1,010,812                               | -                    | -                 | 1,010,812           |
| Depreciación de bienes en arrendamiento operativo | (6,357,394)                             | -                    | -                 | (6,357,394)         |
| Gastos por intereses                              | (2,972,058)                             | (284,317)            | (588,784)         | (3,845,159)         |
| Otros gastos por arrendamiento                    | (930,502)                               | -                    | -                 | (930,502)           |
| Estimación preventiva para riesgos crediticios    | (89,156)                                | (9,729)              | (16,115)          | (115,000)           |
| <b>Margen financiero ajustado</b>                 | <b>\$ 2,514,412</b>                     | <b>\$ 272,733</b>    | <b>\$ 280,227</b> | <b>\$ 3,067,372</b> |

#### NOTA 19 - PARTES RELACIONADAS:

Los principales saldos con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se muestran a continuación:

|   | 2018              | 2017              |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Por cobrar:</b>                                |                   |                   |
| Administradora Bríos, S. A. de C. V.              | \$ 359,029        | \$ 314,766        |
| Unifin Administración Corporativa, S. A. de C. V. | 36,941            | 8,437             |
| Unifin Servicios Administrativos, S. A. de C. V.  | 9,994             | 4,800             |
| <b>Total</b>                                      | <b>\$ 405,964</b> | <b>\$ 328,003</b> |

Durante los años que terminaron el 31 de diciembre de 2018 y 2017 se celebraron las siguientes transacciones con partes relacionadas:

|                           | AÑO QUE TERMINÓ EL 31 DE DICIEMBRE DE |                   |
|---------------------------|---------------------------------------|-------------------|
|                           | 2018                                  | 2017              |
| <b>Ingresos</b>           |                                       |                   |
| Renta de autos            | \$ 71                                 | \$ 107            |
| Otros ingresos            | 4,807                                 | 38                |
|                           | <b>\$ 4,878</b>                       | <b>\$ 145</b>     |
| <b>Gastos</b>             |                                       |                   |
| Servicios administrativos | \$ 871,908                            | \$ 650,738        |
| Donativos                 | 13,942                                | 18,054            |
|                           | <b>\$ 885,850</b>                     | <b>\$ 668,792</b> |

## NOTA 20 - INTEGRACIÓN DE LOS PRINCIPALES RUBROS DEL ESTADO DE RESULTADOS:

A continuación se presenta la integración de los principales rubros del estado de resultados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2018 y 2017:

### Margen financiero

#### a. Ingresos por arrendamiento operativo

|               | 2018          | 2017           |
|---------------|---------------|----------------|
| Arrendamiento | \$ 14,761,002 | \$ 11,216,8938 |

#### b. Ingresos por intereses

|   |                     |                     |
|---|---------------------|---------------------|
| Disponibilidades                                | \$ 181,169          | \$ 83,315           |
| Cartera de créditos                             | 1,757,810           | 1,736,347           |
| Comisiones por otorgamiento inicial del crédito | 417,482             | 162,703             |
| Utilidad (pérdida) por valorización - Neto      | 231,113             | 105,312             |
| <b>Total ingresos por intereses</b>             | <b>\$ 2,587,574</b> | <b>\$ 2,087,677</b> |

### Ingresos

|                         | 2018                |                      |                   |                      |
|-------------------------|---------------------|----------------------|-------------------|----------------------|
|                         | INTERESES           | RENTAS               | COMISIONES        | TOTAL                |
| Arrendamiento operativo | \$ 385,157          | \$ 14,761,002        | \$ 200,571        | \$ 15,346,730        |
| Factoraje financiero    | 414,187             | -                    | 90,724            | 504,911              |
| Otros créditos          | 1,185,985           | -                    | 1,529             | 1,187,514            |
| Crédito automotriz      | 282,389             | -                    | 27,031            | 309,420              |
|                         | <b>\$ 2,267,718</b> | <b>\$ 14,761,002</b> | <b>\$ 319,855</b> | <b>\$ 17,348,575</b> |

|                         | 2017                |                      |                   |                      |
|-------------------------|---------------------|----------------------|-------------------|----------------------|
|                         | INTERESES           | RENTAS               | COMISIONES        | TOTAL                |
| Arrendamiento operativo | \$ 226,297          | \$ 11,216,938        | \$ 68,488         | \$ 11,511,723        |
| Factoraje financiero    | 560,143             | -                    | 6,636             | 566,779              |
| Otros créditos          | 861,740             | -                    | 121,756           | 983,496              |
| Crédito automotriz      | 208,306             | -                    | 34,311            | 242,617              |
|                         | <b>\$ 1,856,486</b> | <b>\$ 11,216,938</b> | <b>\$ 231,191</b> | <b>\$ 13,304,615</b> |

#### c. Otros beneficios por arrendamiento

|   | 2018                | 2017                |
|---|---------------------|---------------------|
| Ingresos por venta de activo fijo               | \$ 1,416,223        | \$ 853,229          |
| Otros beneficios por arrendamiento              | 179,507             | 157,583             |
| <b>Total otros beneficios por arrendamiento</b> | <b>\$ 1,595,730</b> | <b>\$ 1,010,812</b> |

#### d. Depreciación de bienes en arrendamiento operativo

|   |              |              |
|---|--------------|--------------|
| Depreciación de bienes en arrendamiento operativo | \$ 8,005,085 | \$ 6,357,394 |
|---|--------------|--------------|

#### e. Gastos por intereses

|  |                     |                     |
|--|---------------------|---------------------|
| Pasivos bursátiles                             | \$ 3,838,599        | \$ 2,505,930        |
| Gastos por emisión de títulos                  | 555,952             | 414,916             |
| Préstamos interbancarios y de otros organismos | 820,017             | 641,671             |
| Costos y gastos por otorgamiento de créditos   | 299,984             | 282,642             |
| <b>Total gastos por intereses</b>              | <b>\$ 5,514,552</b> | <b>\$ 3,845,159</b> |

#### f. Otros gastos por arrendamiento

|   |                     |                   |
|---|---------------------|-------------------|
| Costo de ventas de activos fijos            | \$ 1,449,317        | \$ 827,840        |
| Seguros de activo fijo                      | 169,862             | 102,662           |
| <b>Total otros gastos por arrendamiento</b> | <b>\$ 1,619,179</b> | <b>\$ 930,502</b> |

## Resultado de la operación

### g. Comisiones y tarifas cobradas y pagadas

|  | 2018             | 2017              |
|--|------------------|-------------------|
| Comisión por administración de fideicomiso pagadas | \$ (43,100)      | \$ (68,710)       |
| h. Otros ingresos y gastos                         |                  |                   |
| Otros ingresos                                     | \$ 39,874        | \$ 210,265        |
| Otros gastos                                       | (13,941)         | (18,154)          |
| <b>Total de otros ingresos y gastos - Neto</b>     | <b>\$ 25,933</b> | <b>\$ 192,111</b> |

### i. Gastos de administración y promoción

|  |                     |                   |
|--|---------------------|-------------------|
| Administración de personal                           | \$ 556,343          | \$ 486,158        |
| Gastos administrativos                               | 215,568             | 181,850           |
| Gastos de publicidad                                 | 86,685              | 69,323            |
| Otros gastos   | 137,490             | 89,684            |
| Comunicaciones                                       | 14,303              | 8,877             |
| Arrendamiento  | 55,979              | 41,316            |
| Seguros  | 19,626              | 7,863             |
| Energía eléctrica                                    | 5,917               | 5,814             |
| <b>Total de gastos de administración y promoción</b> | <b>\$ 1,091,911</b> | <b>\$ 890,885</b> |

## NOTA 21 - CUENTAS ORDEN:

A continuación se presenta la integración de las cuentas de orden por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2018 y 2017:

|                                     | AÑO QUE TERMINÓ EL<br>31 DE DICIEMBRE DE |                      |
|-------------------------------------|--|----------------------|
|                                     | 2018                                     | 2017                 |
| Cuentas por devengar en fideicomiso | \$ 23,616,513                            | \$ 25,686,830        |
| Rentas por devengar propias         | 15,165,045                               | 6,118,412            |
| <b>Otras cuentas de registro</b>    | <b>\$ 38,781,558</b>                     | <b>\$ 31,805,242</b> |

## NOTA 22 - NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES:

### Criterios Contables

Con base en lo señalado en el artículo cuarto transitorio de la 115ª Resolución Modificatoria publicada en el Diario Oficial de la Federación con fecha 15 de noviembre de 2018 que modifica a las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Instituciones de crédito (las Disposiciones), publicada el 27 de diciembre de 2017, las Normas de Información Financiera B-17 "Determinación del valor razonable", C-3 "Cuentas por cobrar", C-9 "Provisiones, contingencias y compromisos", C-16 "Deterioro de instrumentos

financieros por cobrar", C-19 "Instrumentos financieros por pagar", C-20 "Instrumentos financieros para cobrar principal e interés", D-1 "Ingresos por contratos con clientes" y D-2 "Costos por contratos con clientes" emitidas por el CINIF y referidas en el párrafo 3 del Criterio A-2 "Aplicación de normas particulares" del Anexo 33 de las Disposiciones, que se modificó mediante dicha Resolución, entrarán en vigor el 1 de enero de 2020.

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

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

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

NIF C-9 "Provisiones, contingencias y compromisos". Establece las normas de valuación, presentación y revelación de los pasivos, provisiones y compromisos, disminuyendo su alcance para reubicar el tema relativo a pasivos financieros en la NIF C-19. Se modificó la definición de pasivo, eliminando el concepto de "virtualmente ineludible" e incluyendo el término "probable".\*

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

NIF C-16 "Deterioro de instrumentos financieros por cobrar". Establece las normas de valuación, reconocimiento contable, presentación y revelación de las pérdidas por deterioro de instrumentos financieros por cobrar. \*

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

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

NIF D-1 "Ingresos por contratos con clientes". Establece las normas de valuación, presentación y revelación de los ingresos que se incurren para obtener o cumplir con los contratos con clientes. Se establecen los aspectos más significativos para el reconocimiento de los ingresos a través de la transferencia de control, identificación de las obligaciones a cumplir de un contrato, asignación del monto de la transacción y el reconocimiento de derechos de cobro. Esta NIF elimina la supletoriedad de la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 18 "Ingresos de actividades ordinarias", y sus interpretaciones, según se establece en la NIF A-8 "Supletoriedad".

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

## NIF

El CINIF ha emitido las NIF y Mejoras que se mencionan a continuación y que son aplicables para periodos anuales:

NIF B-11 "Disposición de activos de larga duración y operaciones discontinuadas" - Entra en vigor para los ejercicios que inicien a partir del 1o. de enero de 2020, no permitiendo su aplicación anticipada, dado que es necesario aplicarla junto con la NIF C-15 que se reemitirá durante 2019 y también será aplicable a partir del 2020. La aplicación por primera vez de esta NIF no genera cambios contables en los estados financieros. Entre los principales aspectos que cubre esta NIF se encuentran los siguientes:

- Aclara que los activos de larga duración no se reclasifican como activos circulantes hasta que cumplan los criterios para ser clasificados como mantenidos para la venta. Además, ciertos activos de una clase que una entidad normalmente considera como no circulantes, pero que exclusivamente se adquieren con la finalidad de revenderlos, no se reclasificarán como circulantes a menos que cumplan los criterios para ser clasificados como mantenidos para la venta de acuerdo con esta NIF.
- En relación con los activos presentados en el estado de situación financiera con un criterio basado en la liquidez, considera como no circulantes aquellos activos que se espera recuperar en un plazo superior a los doce meses posteriores a la fecha del estado de situación financiera o al de su ciclo de operaciones en caso de que sea mayor a doce meses.
- Establece los requerimientos de información a revelar para los activos de larga duración o grupos para disposición que se clasifican como mantenidos para la venta, así como para operaciones discontinuadas.

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

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

### Mejoras a las NIF 2019

En diciembre de 2018 el CINIF emitió el documento llamado "Mejoras a las NIF 2019", que contiene modificaciones puntuales a algunas NIF ya existentes. Las mejoras realizadas a las NIF no generan cambios contables en los estados financieros anuales ya que la Compañía cumple con lo señalado en el documento.

### NOTA 23 - EVENTOS SUBSECUENTES:

El 28 de febrero de 2019, el Consejo de Administración, con la opinión favorable del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, aprobó modificar el régimen de la Compañía para dejar de ser Sociedad Financiera de Objeto Múltiple (SOFOM) en términos de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito y, consecuentemente, adoptar las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF o IFRS, por sus siglas en inglés), para la preparación y auditoría de sus estados financieros, en términos de las disposiciones legales aplicables. Este cambio de régimen y de políticas contables, otorgarán a la Compañía mayor flexibilidad en su estructura corporativa para continuar con su estrategia de crecimiento y le permitirá realizar una revelación de su información financiera atendiendo a la naturaleza de su negocio y brindar una mayor comparabilidad de dicha información al público inversionista.

**LIC. SERGIO JOSÉ CAMACHO CARMONA**  
Director General

**C. P. SERGIO MANUEL CANCINO RODRÍGUEZ**  
Director General de Administración y Finanzas

**C. P. LUIS XAVIER CASTRO LÓPEZ**  
Contralor Corporativo



**DAVID PERNAS**

*Director de Relación con Inversionistas  
y Financiamiento Corporativo*

**ESTEFANÍA VÁZQUEZ**

*Relación con Inversionistas*

Tel: +52 (55) 4162-8270

**[unifin\\_ri@unifin.com.mx](mailto:unifin_ri@unifin.com.mx)**

Presidente Masaryk 111 Polanco,  
11560 Ciudad de México, México

[www.unifin.com.mx](http://www.unifin.com.mx)



[www.unifin.com.mx](http://www.unifin.com.mx)