



COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA AL 3T 2016

UNIFA

UNIFIN Reporta incremento de 37.7% en la Utilidad Neta alcanzando Ps. 358.9 millones en el 3T16

La Cartera de Crédito Total se incrementó 61.6% año contra año

Ciudad de México, 19 de octubre de 2016 - UNIFIN Financiera, S.A.B. de C.V. SOFOM, E.N.R. (“UNIFIN” o “la Compañía”) (BMV: UNIFIN), anuncia sus resultados del tercer trimestre (“3T16”) y primeros nueve meses de 2016 (“9M16”). Todas las cifras están expresadas en millones de pesos mexicanos (Ps.). Los Estados Financieros han sido preparados de acuerdo a las disposiciones de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (“CNBV”) y publicados en la Bolsa Mexicana de Valores (“BMV”).

Puntos a destacar del 3T16

- Ingresos totales se incrementaron 48.7% a Ps. 2,556.8 millones.
- Margen financiero nominal de Ps. 605.2 millones en el trimestre. (25.3% de ingresos totales en 9M16)
- Opex, como porcentaje de ingresos totales mejora de 10.5% a 7.2% al cierre de 3T16.
- Resultado de la operación alcanzó Ps. 401.0 millones, un incremento de 12.9%.
- Utilidad neta se incrementó 37.7% en el trimestre, alcanzando Ps. 358.9 millones.
- Al 30 de septiembre de 2016 la cartera de crédito total alcanzó Ps. 27,148.8 millones, un incremento de 61.6% año contra año.
- Activo fijo neto y activos totales incrementaron 49.6% y 52.7%, respectivamente, al cierre de 9M16.
- UNIFIN concluyó con éxito una Oferta de Compra por aproximadamente US\$316.0 millones de las Notas 2019 (“Notas 2019”). Adicionalmente, UNIFIN realizó una nueva emisión de deuda por US\$400.0 millones con vencimiento a 7 años (“Notas 2023”) que mejoran el perfil de vencimiento de la deuda. Las Notas 2023 fueron calificadas con “BB” a escala global por ambas calificadoras Standard & Poor’s y Fitch Ratings.

Resumen Financiero y Operativo

Métricas financieras (Ps. millones)	3T16	3T15	Var. %	9M16	9M15	Var. %
Total de ingresos	2,556.8	1,718.8	48.7%	6,808.3	4,691.5	45.1%
Gastos por intereses, depreciación y otros	(1,951.5)	(1,161.4)	68.0%	(5,088.5)	(3,363.2)	51.3%
Margen financiero nominal	605.2	557.4	8.6%	1,719.7	1,328.3	29.5%
% de los ingresos totales	23.7%	32.4%		25.3%	28.3%	
Gastos de administración y promoción	(184.5)	(180.3)	2.4%	(587.8)	(472.3)	24.5%
Opex (% de los ingresos totales) ¹	7.2%	10.5%		8.6%	10.1%	
Resultado de la operación	401.0	355.2	12.9%	1,086.3	846.2	28.4%
Utilidad neta ²	358.9	260.6	37.7%	915.6	620.8	47.5%
Margen utilidad neta ³	14.0%	15.2%		13.4%	13.2%	

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

² Excluyendo *ingresos extraordinarios* registrados en 2015.

³ Calculado como utilidad neta entre total de ingresos.

Métricas operativas (Ps. millones)	9M16	9M15	Var. %
Portafolio total	27,148.8	16,799.0	61.6%
Portafolio de arrendamiento	19,705.8	12,399.9	58.9%
Portafolio de factoraje	2,663.0	1,838.3	44.9%
Crédito automotriz y otros	4,780.0	2,560.9	86.7%
Índice de cartera vencida	0.60%	0.57%	
Retorno/Apalancamiento	9M16	9M15	
ROAA	3.9%	5.3%	
ROAE	25.1%	34.9%	
Capitalización (capital contable/activos)	14.3%	18.0%	
Apalancamiento total (excl. ABS)	4.1	2.9	
Apalancamiento financiero (excl. ABS)	3.2	2.2	

Resumen de la Oferta de Compra y Nueva Emisión de Valores

El 8 de septiembre de 2016, la Compañía anunció la intención de compra de cualquiera o todas sus Notas 2019 con una tasa de 6.25%. Dicha oferta estaba sujeta a que se concluyera con éxito una nueva emisión de deuda con la premisa de mejorar la estructura de los pasivos financieros de la Compañía y sus condiciones de financiamiento.

El resultado final de la Oferta de Compra fue de US\$316.0 millones o 86.2% del monto principal de las Notas 2019. Todos los tenedores que participaron en la Oferta de Compra recibieron el pago de los intereses devengados y sus respectivas primas establecidas en las condiciones de la transacción. Después de esta Oferta de Compra el monto principal de las Notas 2019 es de US\$50.6 millones.

Con el objetivo de refinanciar las Notas 2019, el 22 de septiembre de 2016, UNIFIN completó exitosamente la emisión de un bono por US\$400.0 millones con tasa fija en dólares de 7.25% y un vencimiento de 7 años (2023). El éxito de esta transacción resalta la confianza de los inversionistas globales por UNIFIN, enmarcada dentro de un ambiente de alta volatilidad en el mercado, lo cual quedó demostrado por la sobresuscripción del libro.

La totalidad de la deuda denominada en dólares incluyendo, las notas con vencimiento en 2019 y 2023 de la Compañía se encuentra cubierta en su totalidad, tanto en principal como interés hasta su vencimiento, lo anterior, en línea con la estricta política de manejo de riesgos de UNIFIN.

Adicionalmente, usando la valuación positiva de mercado de sus derivados de cobertura correspondientes a las Notas 2019, UNIFIN logró renegociar la tasa de interés y el tipo de cambio sobre el notional de la cobertura de las Notas 2019 y logró una mejora en las condiciones de mercado de la cobertura sobre las Notas 2023, pasando de tasa variable a tasa fija en las nuevas coberturas, logrando eliminar cualquier riesgo por incremento en las tasas de referencia. Las nuevas coberturas son a tasas fijas en pesos de 8.3% y 5.0% para las Notas 2023 y 2019, respectivamente. El tratamiento contable de los nuevos *cross-currency swaps* seguirá siendo con fines de cobertura y no tendrán impacto en el estado de resultados de la Compañía.

Comentario del Director General:

Una vez más, UNIFIN logró cumplir con sus expectativas del trimestre a pesar del complejo entorno económico y político doméstico e internacional en donde se destacan eventos tales como los cambios en el gabinete del gobierno mexicano, enfatizando la renuncia del Secretario de Hacienda, así como la volatilidad del tipo de cambio causada por las elecciones presidenciales de los Estados Unidos, que afectaron al peso mexicano y llevó a un incremento en las tasas de interés.

En esta ocasión queremos destacar la Oferta de Compra por aproximadamente 86.2% de nuestras Notas 2019 y la nueva exitosa emisión por US\$400.0 millones, con la cual el perfil de vencimiento de la deuda de la Compañía mejoró considerablemente. Lo anterior se logró por una combinación de factores: i) interés por parte de inversionistas globales en valores mexicanos, ii) el éxito del resultado de la Oferta de Compra y, iii) la posibilidad de utilizar las ganancias de nuestros *cross-currency swaps*, que ayudaron a mejorar las condiciones de cobertura de la deuda. Estos elementos hicieron que las condiciones de la operación pasaran los estrictos controles de la Compañía, haciendo que la misma fuera acorde a nuestro conservador manejo del riesgo de mercado.

Con respecto a los resultados del 3T16, los ingresos totales se incrementaron 48.7% año contra año, un incremento de 37.7% sobre la utilidad neta. El portafolio de arrendamiento aumentó 58.9%, factoraje 44.9% y crédito automotriz y otros créditos en un 86.7%. El portafolio total alcanzó los Ps. 27,148.8 millones un incremento de 61.6% comparado con el 3T15 manteniendo el bajo nivel histórico de cartera vencida en 0.60% al cierre de septiembre de 2016.

Los logros durante este periodo se deben al constante crecimiento del *pipeline* de la Compañía que constantemente genera nuevas oportunidades de negocio. Como resultado de lo anterior, en 9M16, los ingresos totales alcanzaron los Ps. 6,808.3 millones un incremento de 45.1% comparado con el mismo periodo del año pasado. Adicionalmente la utilidad neta *recurrente* de UNIFIN creció 47.5%

Como siempre, UNIFIN trata de anteponerse estratégicamente ante la inestabilidad política y económica. Con las medidas tomadas anteriormente y durante el trimestre, UNIFIN está preparada para encarar futuros retos, con una visión a largo plazo de la industria y nuestra robusta estructura operativa, así como un estricto control del portafolio, nos permitirá mantenernos como líderes en el mercado mexicano de arrendamiento.

Luis Barroso, Director General de UNIFIN

Discusión del Estado de Resultados

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

Los ingresos totales incrementaron 48.7% a Ps. 2,556.8 millones desde Ps. 1,718.8 millones alcanzados en el 3T15. Tanto para el 3T16 como para 9M16 el incremento se debe al crecimiento en los volúmenes de operación. Los ingresos por arrendamiento incrementaron 35.5% en el 3T16 alcanzando Ps. 2,013.0 millones, respecto al 3T15. Los ingresos por intereses se incrementaron 70.7% a Ps. 336.2 millones derivado del crecimiento en las operaciones de factoraje y crédito automotriz. En 9M16, los ingresos por arrendamiento fueron Ps. 5,550.5 millones, un incremento de 41.5% año contra año. Ingresos por intereses incrementaron 75.4% alcanzando Ps. 887.4 millones respecto al cierre del 9M15.

Otros beneficios por arrendamiento representaron al 3T16 Ps. 207.6 millones, incrementando 477.4% año contra año. Otros beneficios por arrendamiento para 9M16 fueron Ps. 370.3 millones, un incremento de 40.7%. Tanto para el 3T16 como para los 9M16, el crecimiento se explica por la venta programada de activo fijo al final del contrato de arrendamiento.

Depreciación de bienes en arrendamiento representó Ps. 1,327.4 millones para el 3T16, un incremento de 59.1% comparado a 3T15 y está directamente relacionado con el crecimiento de la cartera de arrendamiento. Durante 9M16, la depreciación aumentó 49.4% a Ps. 3,343.0 millones año contra año.

Gastos por intereses incrementaron 85.2% alcanzando Ps. 524.9 millones, debido al incremento en los pasivos financieros para apoyar el crecimiento del negocio y a los aumentos observados en la tasa de referencia (TIIE) que afectan el costo de fondeo. Adicionalmente, al final del 3T15 la Compañía se benefició con los recursos de la OPI que mitigaron la necesidad de incurrir en deuda adicional. Durante 9M16 los gastos por intereses alcanzaron Ps. 1,332.7 millones, un incremento de 59.0% comparado con 9M15.

Otros gastos por arrendamiento, los cuales consisten en el costo de venta de activo fijo al final del contrato de arrendamiento, incrementaron 127.5% alcanzando Ps. 99.2 millones, como efecto de las ventas programadas de activos fijos al final de los contratos de arrendamiento. En 9M16 otros gastos por arrendamiento incrementaron a Ps. 412.8 millones o 43.2% comparado a 9M15.

Margen financiero nominal, calculado como ingresos totales menos depreciación de activos bajo contrato de arrendamiento, gastos por intereses y otros gastos por arrendamiento (margen financiero), incrementó 8.6% nominal año contra año. El incremento se explica principalmente por el crecimiento en los ingresos totales. Tanto para el 3T16 como para 9M16 el margen financiero fue equivalente a 23.7% y 25.3% sobre ingresos respectivamente. Durante el 2T15 y 3T15 la Compañía se benefició de los recursos obtenidos por la OPI, generando menores gastos por intereses para esos periodos comparados con los mismos a 2016. Adicionalmente las variaciones en el margen financiero nominal, se deben al incremento en los pasivos financieros que respaldan el crecimiento en las operaciones, así como a los aumentos observados en la tasa de referencia (TIIE) que afectan el costo de fondeo. Aunque la Compañía presenta márgenes estables, el margen financiero presenta variaciones trimestrales como resultado del reconocimiento diferido de ingresos por arrendamiento dependiendo de las fechas de celebración de contratos, así como condiciones generales establecidas en las operaciones con los clientes.

Gastos de administración y promoción aumentaron 2.4% a Ps. 184.5 millones en 3T16 con respecto a 3T15. Sin embargo, como porcentaje de los ingresos totales hubo una mejoría pasando de 10.5% en 3T15 a 7.2% en 3T16. En 9M16 los gastos de administración y promoción mejoraron como porcentaje de los ingresos totales, pasando de 10.1% a 8.6%, alcanzando Ps. 587.8 millones. La mejora en los gastos de administración y promoción se debe a las estrictas políticas de control de gastos, que derivaron en una estructura operativa más eficiente.

Resultado de la operación fue Ps. 401.0 millones durante el 3T16, un incremento de 12.9%. En 9M16, el resultado de la operación incrementó 28.4% alcanzando Ps. 1,086.3 millones comparados con Ps. 846.2 millones en 9M15, que excluyen ingresos *no recurrentes* a la operación por Ps. 335.2 millones en 9M15.

Resultado neto consolidado fue de Ps. 358.9 millones durante el 3T16, un incremento de 37.7%. El incremento se explica por el aumento en los ingresos de nuestro portafolio. En 9M16 el resultado neto incrementó 47.5% alcanzando Ps. 915.6 millones comparado con Ps. 620.8 millones en 9M15. Incluyendo ingresos *no recurrentes* a la operación, el resultado neto consolidado de 9M15 fue de Ps. 855.4 millones.

Discusión del Balance General

Cartera de crédito total está compuesta por i) la cartera de crédito vigente, más la cartera de crédito vencida y ii) cuentas de orden, que incluyen las rentas por devengar de la cartera de arrendamiento de la Compañía.

El portafolio total alcanzó Ps. 27,148.8 millones en el 3T16, un incremento de 61.6% año contra año. La cartera de crédito vigente, excluyendo cuentas de orden, representó Ps. 8,062.9 millones. La cartera de crédito vencida representó Ps. 164.0 millones y las rentas por devengar en las cuentas de orden fueron Ps. 18,921.9 millones.

Cartera vencida representó Ps. 164.0 millones. El índice de cartera vencida (“*NPL ratio*” en inglés) (calculado como la cartera vencida dividida por la cartera de crédito total) fue de 0.60% al cierre de 3T16. Las estimaciones representan 101.5% sobre la cartera vencida en los 9M16. Es importante reiterar que el pilar de Sanidad Financiera es prioritario para UNIFIN.

Activos totales representaron Ps. 35,457.4 millones al 30 de septiembre de 2016, un incremento de 52.7% comparado al cierre de septiembre de 2015. Este incremento se debe primordialmente al crecimiento de la cartera de crédito, de los activos fijos netos, las disponibilidades y la posición activa de instrumentos financieros derivados (“IFD’s”) de cobertura.

Pasivos financieros aumentaron 57.1% a Ps. 25,722.0 millones (incluyendo Ps. 97.3 millones de intereses devengados) al cierre del periodo. El incremento se atribuye principalmente al crecimiento de las operaciones, en conjunto con las variaciones registradas en el tipo de cambio peso-dólar que afectaron las cuentas del Balance General relacionado a las Notas Internacionales emitidas por la Compañía. El perfil de vencimiento de la Compañía mejoró como resultado de la reciente emisión de Notas Internacionales y el repago de la deuda existente, alcanzando un promedio ponderado de 45.6 meses al cierre de 9M16. Las bursatilizaciones de cartera de arrendamiento puro constituyen financiamiento *sin recurso* para la Compañía.

Pasivo total alcanzó Ps. 30,391.4 millones al cierre de 3T16, un incremento del 59.6% respecto al 3T15.

Capital contable incrementó 21.1% alcanzando Ps. 5,066.0 millones comparado con Ps. 4,182.8 millones reportados al cierre de 3T15. El aumento se debe a la capacidad de la Compañía para generar utilidades de manera consistente.

Razones Financieras

El retorno sobre activos promedio (“ROAA”) al cierre de 9M16 fue 3.9. El retorno sobre el capital promedio (“ROAE”) fue 25.1%.

El Índice de capitalización (capital/activos) fue 14.3% al cierre de 9M16, comparado a 18.0% al cierre de 9M15. Las variaciones se atribuyen mayormente al crecimiento en los activos de la Compañía relacionados con la operación.

El apalancamiento financiero (pasivos financieros excl. bursatilizaciones/capital contable) de UNIFIN al cierre de 9M16 se incrementó a 3.2x, desde 2.2x al cierre de 9M15. El apalancamiento total (pasivos totales excluyendo bursatilizaciones/capital contable) de la Compañía fue 4.1x.

Resumen por Línea de Negocio

El volumen de operación de **arrendamiento operativo** se incrementó en 55.7% en el 3T16 comparado con el 3T15. El **portafolio de arrendamiento operativo** incrementó 72.6%, en el mismo periodo alcanzando Ps. 19,705.8 millones al cierre de 3T16.

Factoraje financiero incrementó su volumen de operación en 30.3% en 3T16 con respecto al mismo periodo del año anterior. El **portafolio de factoraje** incrementó 44.9%, a Ps. 2,663.0 millones en 3T16, comparado con Ps. 1,838.3 millones alcanzados al cierre de 3T15.

Crédito automotriz incrementó su volumen de operación en 42.5% en 3T16, con respecto al 3T15. El **portafolio de crédito automotriz y otros créditos** incrementó 86.7% alcanzando, Ps. 4,780.0 millones comparado a Ps. 2,560.9 millones en 3T15.

Composición del Portafolio

Para UNIFIN es muy importante mantener la sanidad financiera del negocio, por ende continuamente se monitorea la composición del portafolio para preservar una amplia diversificación de exposición a sus clientes, así como a diferentes sectores económicos y zonas geográficas.

El portafolio de UNIFIN no presenta concentraciones. Al cierre del 3T16 el principal cliente representa 1.3% del portafolio total, asimismo el 84.0% de los clientes cuenta con líneas de crédito autorizadas inferiores a Ps. 7.5 millones, demostrando bajos niveles de concentración por clientes y la diversificación de su portafolio. A continuación se detalla la exposición de clientes de UNIFIN por sector económico:

Sector económico	Arrendamiento	Factoraje
Industria y manufactura	23.8%	15.5%
Servicios	29.3%	50.1%
Construcción	17.6%	12.9%
Transporte	14.8%	3.2%
Comercio	14.5%	18.3%
Total	100.0%	100.0%

Cobertura de Analistas

Institución	Analista	Tipo	e-mail	Teléfono
Actinver	Enrique Mendoza	Capital	emendoza@actinver.com.mx	+52-55-1103-6699
Bx+	Verónica Uribe	Capital	vuribeb@vepormas.com	+52-55-5625-1500
Citibank	Carlos Rivera	Capital	carlos.rivera@citi.com	+1-212-816-7516
Credit Suisse	Marcelo Telles	Capital	marcelo.telles@credit-suisse.com	+1-212-325-5133
NAU Securities	Iñigo Vega	Capital	inigovega@nau-securities.com	+44-207-947-517
UBS	Frederic De Mariz	Capital	frederic.de-mariz@ubs.com	+55-11-3513-6511
Credit Suisse	Jamie Nicholson	Deuda	jaimenicholson@credit-suisse.com	+1-212-538-6769
Mizuho	Soummo Mukherjee	Deuda	soummo.mukherjee@us.mizuho-sc.com	+1-212-205-7716
Morgan Stanley	John Haugh	Deuda	john.haugh@morganstanley.com	+1-212-761-5547

Acercas de UNIFIN

UNIFIN es la empresa líder que opera en forma independiente en el sector de arrendamiento operativo en México, como empresa no-bancaria de servicios financieros. Las principales líneas de negocio de UNIFIN son: arrendamiento operativo, factoraje y crédito automotriz y otros créditos. A través de su principal línea de negocio, el arrendamiento operativo UNIFIN otorga arrendamientos para todo tipo de maquinaria y equipo, vehículos de transporte (incluyendo automóviles, camiones, helicópteros, aviones y embarcaciones) y otros activos de diversas industrias. UNIFIN, a través de su negocio de factoraje, proporciona a sus clientes soluciones financieras y de liquidez, adquiriendo o descontando cuentas por cobrar a sus clientes o, en su caso, de los proveedores de sus clientes. La línea de crédito automotriz de UNIFIN está dedicada principalmente al otorgamiento de créditos para la adquisición de vehículos nuevos o usados.

Estado de Resultados

Cifras en Ps. millones	3T16	3T15	% Var	9M16	9M15	% Var
Ingresos por arrendamiento operativo	2,013.0	1,485.9	35.5%	5,550.5	3,922.4	41.5%
Ingresos por intereses	336.2	197.0	70.7%	887.4	505.9	75.4%
Otros beneficios por arrendamiento	207.6	36.0	477.4%	370.3	263.2	40.7%
Ingresos totales	2,556.8	1,718.8	48.7%	6,808.3	4,691.5	45.1%
Depreciación de bienes en arrendamiento operativo	(1,327.4)	(834.3)	59.1%	(3,343.0)	(2,236.9)	49.4%
Gastos por intereses	(524.9)	(283.5)	85.2%	(1,332.7)	(837.9)	59.0%
Otros gastos por arrendamiento	(99.2)	(43.6)	127.5%	(412.8)	(288.3)	43.2%
Egresos totales	1,951.5	1,161.4	68.0%	5,088.5	3,363.2	51.3%
Margen financiero nominal	605.2	557.4	8.6%	1,719.7	1,328.3	29.5%
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(20.0)	(15.0)	33.3%	(51.5)	(15.0)	243.3%
Margen ajustado por riesgos crediticios	585.2	542.4	7.9%	1,668.2	1,313.3	27.0%
Comisiones y tarifas pagadas - Neto	(15.0)	(11.0)	35.8%	(32.6)	(26.9)	21.1%
Resultado por intermediación	0.0	(2.1)	(100.0%)	7.0	335.2	(97.9%)
Otros ingresos de la operación - Neto	15.3	6.2	147.4%	31.5	32.1	(2.0%)
Gastos de administración y promoción	(184.5)	(180.3)	2.4%	(587.8)	(472.3)	24.5%
Resultado de la operación recurrente	401.0	355.2	12.9%	1,086.3	846.2	28.4%
Resultado de la operación no recurrente	0.0	0.0	0.0%	0.0	335.2	(100.0%)
Resultado de la operación	401.0	355.2	12.9%	1,086.3	1,181.4	(8.0%)
Valuación de otras inversiones permanentes	0.0	0.0	0.0%	0.0	0.0	0.0%
Resultado antes de impuestos a la utilidad	401.0	355.2	12.9%	1,086.3	1,181.4	(8.0%)
Impuestos a la utilidad causados	(126.5)	(133.7)	(5.4%)	(355.8)	(433.9)	(18.0%)
Impuestos a la utilidad diferidos	84.4	40.6	108.1%	173.3	109.3	58.5%
Impuestos a la utilidad	(42.0)	(93.1)	(54.9%)	(182.5)	(324.6)	(43.8%)
Participación de subsidiarias y asociadas	(0.0)	(1.4)	(99.6%)	11.8	(1.4)	(964.1%)
Resultado neto recurrente	358.9	260.6	37.7%	915.6	620.8	47.5%
Resultado neto no recurrente	0.0	0.0	0.0%	0.0	234.6	(100.0%)
Resultado neto consolidado	358.9	260.6	37.7%	915.6	855.4	7.0%

Balance General

Cifras en Ps. millones	9M16	9M15	Var. %
Activo			
Disponibilidades	1,071.4	1,400.1	(23.5%)
Derivados de cobertura y caps	3,189.1	1,873.2	70.3%
Cartera de crédito vigente	8,062.9	4,765.4	69.2%
Cartera de crédito vencida	164.0	95.4	71.9%
Total cartera de crédito	8,226.8	4,860.8	69.2%
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(166.4)	(103.0)	61.6%
Cartera de crédito neto	8,060.5	4,757.9	69.4%
Impuestos a favor	597.9	247.8	141.3%
Otras cuentas por cobrar	15.5	9.5	63.1%
Bienes adjudicados	183.7	200.7	(8.5%)
Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto	20,064.4	13,408.2	49.6%
Inversiones permanentes en acciones	32.6	11.5	183.6%
Cargos diferidos y pagos anticipados	1,266.4	647.0	95.7%
Otros activos de largo plazo	10.9	12.0	(9.0%)
Impuestos diferidos	964.9	655.2	47.3%
Total otros activos	2,242.3	1,314.2	70.6%
Total activo	35,457.4	23,223.0	52.7%
Pasivo y Capital Contable			
Intereses corto plazo	97.3	103.5	(6.0%)
Bursatilizaciones	9,500.0	7,000.0	35.7%
Notas Internacionales	8,867.3	6,197.5	43.1%
Total pasivos bursátiles	18,464.6	13,301.0	38.8%
Préstamos bancarios corto plazo	5,252.0	2,187.5	140.1%
Préstamos bancarios largo plazo	2,005.4	881.2	127.6%
Total préstamos bancarios	7,257.4	3,068.7	136.5%
Impuestos a la utilidad por pagar	231.7	132.2	75.2%
Proveedores	3,380.4	2,256.7	49.8%
Depósitos en garantía	450.1	0.0	100.0%
Cuentas por pagar	237.9	77.2	208.2%
Créditos diferidos	369.3	204.4	80.7%
Total otras cuentas por pagar	4,669.3	2,670.5	74.9%
Pasivo total	30,391.4	19,040.2	59.6%
Capital Contable			
Capital social	2,897.1	2,906.8	(0.3%)
Reservas de capital	125.0	70.3	77.7%
Valuación de IFD de cobertura	77.0	(14.7)	(623.3%)
Resultado de ejercicios anteriores	1,051.3	365.0	188.0%
Resultado neto	915.6	855.4	7.0%
Participación controladora	5,066.0	4,182.8	21.1%
Total capital contable	5,066.0	4,182.8	21.1%
Total pasivo y capital contable	35,457.4	23,223.0	52.7%
Cuentas de orden			
Rentas por devengar en fideicomiso	14,227.5	9,345.2	52.2%
Rentas por devengar propias	4,694.5	2,593.0	81.0%
Total cuentas de orden	18,921.9	11,938.2	58.5%

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN FINANCIERA

1).- Bases de Presentación

Los estados financieros consolidados no auditados han sido preparados de conformidad con lo establecido en la Circular Única de Emisoras de Valores, emitida por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (Comisión), las Sociedades Financieras de Objeto Múltiple con valores inscritos en la Bolsa Mexicana de Valores, S. A. B. de C. V. (BMV), deben preparar sus estados financieros, cumpliendo las bases y prácticas contables establecidas por la Comisión a través de los “Criterios de contabilidad para las sociedades financieras de objeto múltiple reguladas”, contenidos en las “Disposiciones de carácter general aplicables a las Sociedades Financieras de Objeto Múltiple Reguladas” (criterios contables)

Las políticas contables adoptadas son coherentes con las del ejercicio anterior, excepto para el impuesto sobre la renta en los períodos intermedios utilizando la tasa de impuesto que sería aplicable a la renta anual total esperado o pérdida neta.

Los estados financieros consolidados no auditados se presentan en pesos mexicanos, que es la presentación de reporte de los informes de la Compañía, el registro y la moneda funcional

2) Actividad y Operaciones sobresalientes de la sociedad.

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, garantizar obligaciones mediante cualquier garantía, emisión, suscripción, aceptación, endoso, enajenación, descuento y prenda de toda clase de títulos de crédito.

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

Los estados financieros consolidados no auditados que se acompañan incluyen las cifras de la Compañía y de sus subsidiarias al 30 de septiembre de 2016 y 30 de septiembre de 2015, en las cuales la Compañía ejerce control como se menciona a continuación:

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

3) Resumen de las principales políticas contables.

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

Los criterios contables y las Normas de información financiera (NIF), requieren el uso de ciertas estimaciones contables en la preparación de estados financieros. Asimismo, requieren que la Administración ejerza su juicio para definir las políticas de contabilidad que aplicará la Compañía.

a. Consolidación

Subsidiarias

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

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

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

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

Otras inversiones permanentes

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

La Compañía determina en cada fecha de reporte si existe alguna evidencia objetiva de que las otras inversiones permanentes están deterioradas. En este caso, la Compañía calcula el importe del deterioro como la diferencia entre el importe recuperable de la otra inversión permanente y su valor en libros o en su caso, reversiones a estos, reconociéndose en el estado de resultados en el rubro de valuación de otras inversiones permanentes.

b. Moneda de registro, funcional y de informe

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

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

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

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

c. Efectos de la inflación en la información financiera

Conforme a los lineamientos de la NIF B-10 “Efectos de la inflación”, la economía mexicana se encuentra en un entorno no inflacionario, al mantener una inflación acumulada de los últimos tres años inferior al 26% (límite máximo para definir que una economía debe considerarse como no inflacionaria), por lo tanto, a partir del 1 de enero de 2008 se suspendió el reconocimiento de los efectos de la inflación en la información financiera. Consecuentemente, las cifras al 30 de septiembre de 2016 y 2015, se presentan en pesos históricos modificados por los efectos de la inflación en la información financiera reconocidos hasta el 31 de diciembre de 2007.

d. Disponibilidades

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

e. Instrumentos financieros derivados (IFD)

Los instrumentos financieros derivados 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 instrumento financiero derivado y son revaluados subsecuentemente a su valor razonable. Los valores razonables de IFD se determinan con base en precios de mercados reconocidos y, cuando no se negocian en un mercado, se determinan con base en técnicas de valuación aceptadas en el sector financiero.

El método para reconocer la utilidad o pérdida de los cambios en los valores razonables de los instrumentos financieros derivados depende de si son designados como instrumentos de cobertura, y si es así, la naturaleza de la partida que se está cubriendo.

De conformidad con los eventos relevantes publicados por la Compañía en la Bolsa Mexicana de Valores el 10 de septiembre de 2015 y 26 de septiembre de 2016, los IFD’s denominados *cross-currency swaps* contratados el 22 de julio de 2014 y 28 de septiembre de 2016, para mitigar los efectos de las fluctuaciones cambiarias en la emisión de las Notas Internacionales, son considerados en la categoría de IFD’s de cobertura, ya que se cumplió la normatividad contable para categorizarse como tal. Por lo tanto, a partir de esa fecha, los efectos de valuación de mercado (“*mark to market*”) de dichos IFD’s son registrados afectando el rubro de “valuación de instrumentos de cobertura” dentro del capital contable.

Actualmente la Compañía mantiene las siguientes transacciones de IFD:

Opciones

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

Swaps

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

Los swaps de tasas de interés son aquellos que buscan cubrir o mitigar la exposición de la Compañía a la volatilidad potencial de tasas de interés variables que pueden resultar de su deuda contratada. Los swaps de tipos de cambio de moneda extranjera son aquellos que buscan cubrir o mitigar la exposición cambiaria de la Compañía en relación a activos o pasivos reconocidos que están establecidos en una moneda extranjera.

Forwards

Los Forwards son contratos entre dos partes para comprar o vender un activo (en este caso tipo de cambio) a un precio fijo pactado a la firma del contrato y en una fecha determinada.

f. Cartera de créditos

Arrendamiento operativo

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

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

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

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

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

A partir del 1 de enero de 2014, los saldos de la cartera de crédito en arrendamiento operativo se reconocen como vencidos por el importe de la amortización que no haya sido liquidada en su totalidad a más de 31 días naturales de incumplimiento. Hasta el 31 de diciembre de 2013 los saldos de la cartera de crédito en arrendamiento operativo se reconocían como vencidos a más de 91 días naturales de incumplimiento.

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

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

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

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

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

Factoraje financiero

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

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

El saldo insoluto de la cartera de factoraje se registra como cartera vencida cuando se tiene conocimiento de que el acreditado es declarado en concurso mercantil, conforme a la Ley de

Concursos Mercantiles, o cuando su pago no haya sido realizado en su totalidad dentro de los términos pactados originalmente.

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

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

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

Otros créditos

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g. Estimación preventiva para riesgos crediticios

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

Los créditos comerciales a entidades federativas y municipios se califican aplicando la metodología general correspondiente al tipo de crédito con base en un modelo de pérdida esperada en el cual se estimen las pérdidas de los siguientes 12 meses con la información crediticia que mejor las anticipe, tomando en cuenta la probabilidad de incumplimiento, severidad de la pérdida y exposición al incumplimiento, clasificando esta cartera en distintos grupos y previendo variables distintas para la estimación de la probabilidad de incumplimiento.

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

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

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

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

La última calificación de la cartera crediticia se realizó al 30 de septiembre de 2016 y la Administración considera que las estimaciones resultantes de dicha calificación son suficientes para absorber las pérdidas por riesgo de crédito de la cartera.

h. Otras cuentas por cobrar

Las otras cuentas por cobrar representan, entre otros, saldos a favor de impuestos y deudores diversos. Por las demás cuentas por cobrar relativas a deudores identificados con vencimiento mayor a 90 días naturales, se crea una estimación que refleja su grado de irrecuperabilidad. No se constituye dicha estimación por saldos a favor de impuestos.

Las estimaciones por irrecuperabilidad o difícil cobro a que se refiere el párrafo anterior, se obtienen de efectuar un estudio que sirve de base para determinar los eventos futuros que pudiesen afectar el importe de las cuentas por cobrar, mostrando el valor de recuperación estimado de los derechos de crédito.

Por aquellas partidas diferentes a las anteriores en las que su vencimiento se pacte a un plazo mayor a 90 días naturales para deudores identificados y 60 días para deudores no identificados, se constituye una estimación por irrecuperabilidad o difícil cobro por el importe total del adeudo.

Al 30 de septiembre de 2016, la Administración ha considerado que no es necesario el registro de una estimación para las otras cuentas por cobrar.

i. 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 potenciales pérdidas 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 en la página siguiente.

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

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

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

j. Inmuebles, maquinaria y equipo

Los inmuebles, maquinaria y equipo para uso propio y para arrendamiento operativo se expresan como sigue: i) adquisiciones realizadas a partir del 1 de enero de 2008, a su costo histórico, y ii) adquisiciones realizadas hasta el 31 de diciembre de 2007, a sus valores actualizados, determinados mediante la aplicación a sus costos de adquisición de factores derivados del Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC), hasta el 31 de diciembre de 2007. Consecuentemente, éstos 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 anticipos a proveedores son reconocidos como parte del rubro de activo fijo cuando los riesgos y beneficios han sido transferidos a la Compañía.

Los inmuebles, maquinaria y equipo son sometidos a pruebas anuales de deterioro únicamente cuando se identifican indicios de deterioro. Al 30 de septiembre de 2016 no existieron indicios de deterioro, por lo que no se realizaron dichas pruebas.

k. Pagos anticipados

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

l. Pasivos bursátiles

La Compañía realiza emisiones de deuda a largo plazo para la generación de capital de trabajo, mediante Notas Internacionales y el vehículo de bursatilización el cual comprende la cesión de derechos de cobro de cartera de crédito en arrendamiento operativo, la cual puede ser mediante la figura de un fideicomiso o de forma directa.

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

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) objeto de bursatilización se reconocen en los resultados del ejercicio.

m. Préstamos bancarios y de otros organismos

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

n. Provisiones

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

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

El impuesto causado y diferido es reconocido como un gasto en los resultados del periodo.

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.

Las principales diferencias temporales se ubican en los rubros de depreciación contable vs fiscal de activos fijos, comisiones diferidas y la estimación preventiva para riesgos crediticios.

p. Capital contable

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

q. Cuentas de orden (no auditadas)

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

r. Reconocimiento de ingresos

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

El reconocimiento de los intereses de la cartera de crédito se realiza conforme se devenga, excepto por lo que se refiere a los intereses provenientes de cartera vencida, cuyo ingreso se reconoce hasta que efectivamente se cobren. Las comisiones cobradas por el otorgamiento inicial de arrendamientos

operativos y créditos se registran como un crédito diferido, el cual se amortiza contra el resultado del ejercicio, bajo el método de línea recta durante la vida del arrendamiento y del crédito.

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

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

s. Utilidad por acción

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

t. Partes relacionadas

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

u. Diferencias cambiarias

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

v. Información financiera por segmentos

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

Se presentan los principales activos y pasivos por segmentos de la Compañía, al 30 de septiembre de 2016:
(Cifras en millones de pesos mexicanos)

Cifras en Ps. Millones	Arrendamiento operativo	Factoraje financiero	Otros créditos	Total
Activo				
Caja y equivalentes	899.9	40.2	131.3	1,071.4
Derivados	3,189.1	0.0	0.0	3,189.1
Cartera de crédito	783.9	2,663.0	4,780.0	8,226.8
Estimación para riesgos crediticios	(138.1)	(7.1)	(21.2)	(166.4)
Activos Fijos	19,726.4	0.0	338.0	20,064.4
Bienes adjudicados	131.9	51.8	0.0	183.7
Otros activos	2,749.0	13.1	126.2	2,888.3
Total, Activos	27,342.1	2,761.0	5,354.3	35,457.4
Pasivo				
Pasivos Bursátiles	13,167.8	1,895.1	3,401.8	18,464.6
Préstamos bancarios y otras entidades	5,175.5	744.9	1,337.1	7,257.4
Depósitos en garantía	450.1	0.0	0.0	450.1
Créditos diferidos y otros	369.3	0.0	0.0	369.3
Otros pasivos	3,440.5	17.3	392.2	3,850.0
Total, Pasivos	22,603.1	2,657.3	5,131.0	30,391.4

Se presentan los principales ingresos y costos por segmentos de la Compañía, al 30 de septiembre de 2016:

Cifras en Ps. Millones	Arrendamiento operativo	Factoraje financiero	Otros créditos	Total
Resultados				
Ingresos por arrendamiento operativo	5,550.5	0.0	0.0	5,550.5
Ingresos por intereses	140.7	354.5	392.2	887.4
Otros beneficios por arrendamiento	370.3	0.0	0.0	370.3
Depreciación de bienes en arrendamiento	(3,343.1)	0.0	0.0	(3,343.1)
Gastos por intereses	(1,255.1)	0.4	(77.9)	(1,332.7)
Otros gastos por arrendamiento	(412.8)	0.0	0.0	(412.8)
Estimación preventiva para riesgos	(47.5)	(4.0)	0.0	(51.5)
Margen financiero ajustado	1,003.0	350.9	314.3	1,668.2

4).- Nuevos pronunciamientos contables y su impacto en las cifras contables

Criterios contables

2016

- Disposiciones de carácter general: La Comisión dispuso una nueva metodología para determinar la estimación preventiva para riesgos crediticios a créditos comerciales, con excepción de las entidades financieras cuyo cambio se realizó en 2014, el principal cambio radica en establecer la metodología en la que se estime la pérdida esperada, considerando la probabilidad de incumplimiento, severidad de la pérdida y exposición al incumplimiento, así como la clasificación de créditos otorgados a personas morales distintas a entidades federativas y municipios, proyectos con fuente de pago propia, fiduciarios, créditos estructurados y entidades financieras en distintos grupos: i) clientes con ingresos netos o ventas netas anuales menores al equivalente en moneda nacional a 14,000,000 de Unidades de Inversión (UDI), identificados en un subgrupo “Acreditados con atraso” o “Acreditados sin atraso”, y ii) clientes con ingresos netos o ventas netas anuales mayores al equivalente en moneda nacional a 14,000,000 de UDI’s. Después de la clasificación anterior la Compañía aplica variables distintas para la estimación de la probabilidad de incumplimiento de conformidad con el modelo general.

2015

- Criterio A-2 “Aplicación de normas particulares”. Se actualizan los nombres y se agregan las NIF que son aplicables a la Compañía. Se especifica el tratamiento contable para los sobregiros en las cuentas de cheques que no cuenten con una línea de crédito, así como la aplicación uniforme de criterios de contabilidad para instituciones de crédito por las Sociedades de inversión, para el reconocimiento de la participación de las entidades en una operación conjunta, excepto por la re-expresión de estados financieros.
- Criterio B-6 “Cartera de Crédito”. Se detallan ciertas definiciones de conceptos. Asimismo, se especifica cuando será considerado el “Pago sostenido del crédito” para reestructuras por diferentes tipos de créditos y se realizaron modificaciones a los conceptos de reestructuras y renovaciones. Especifica el reconocimiento en resultados de las comisiones cobradas distintas por el otorgamiento del crédito, en la fecha en que se devenguen. Establece diversas consideraciones para el traspaso a cartera vencida, en el caso de créditos otorgados para remodelación o mejoramiento de vivienda, créditos otorgados al amparo de una línea de crédito revolviente, así como el tratamiento en las reestructuras y renovaciones en el caso de que se consoliden los créditos otorgados por la Compañía. Precisa revelaciones adicionales relativas a los créditos a la vivienda respaldados por la subcuenta de vivienda, créditos consolidados producto de una reestructuración o renovación y créditos reestructurados que no fueron traspasados a cartera vencida.
- Criterio C-2 “Operaciones de bursatilización”: especifica que los vehículos de bursatilización efectuados y no reconocidos en los estados financieros con anterioridad al 1 de enero de 2009, no será necesario reevaluar la transferencia de activos financieros reconocidos previo a dicha

fecha y al respecto, deberá revelarse los efectos que pudiera tener sobre los estados financieros.

- Criterio C-3 “Partes relacionadas”: se modifican los conceptos de “Acuerdo con control conjunto”, “Control”, “Control conjunto”, “Controladora”, “Influencia significativa” y “Subsidiaria” para adecuar los conceptos con las NIF aplicables.
- Criterio D-1 “Balance General”: se agregan clasificaciones a la categoría de “Créditos a la vivienda”, “Captación tradicional”, “Cuentas de orden”.

NIF

El CINIF emitió durante 2012, 2013 y 2014, las siguientes NIF y Mejoras a las NIF, las cuales entran en vigor en el año en que se indica. Se considera que dichas NIF no tendrán una afectación importante en la información financiera que presenta la Compañía.

2018

- NIF C-3 “Cuentas por cobrar”. Establece las normas de valuación, presentación y revelación para el reconocimiento inicial y posterior de las cuentas por cobrar comerciales y las otras cuentas por cobrar en los estados financieros. Especifica que las cuentas por cobrar que se basan en un contrato representan un instrumento financiero.
- NIF C-9 “Provisiones, contingencias y compromisos”. Establece las normas para el reconocimiento contable de las provisiones dentro de los estados financieros, así como las normas para revelar en los estados financieros los activos contingentes, los pasivos contingentes y los compromisos. Disminuye su alcance al reubicar el tema relativo al tratamiento contable de pasivos financieros en la NIF C-19 “Instrumentos financieros por pagar”. Adicionalmente se actualizó la terminología utilizada en todo el planteamiento normativo.

2015

Mejoras a las NIF

- NIF B-8 “Estados financieros consolidados o combinados”. Se incluyó una guía para identificar a las entidades de inversión y ayudar a entender su actividad primaria y sus características principales, con el fin de apoyar a concluir si existe o no control en cada situación específica, que derive en la necesidad o no de que dichas entidades de inversión consoliden sus estados financieros.
- Boletín C-9 “Pasivos, provisiones, activos y pasivos contingentes y compromisos”. Se establece el tratamiento contable de los pasivos por anticipos de clientes por la venta de bienes o servicios cuyo cobro está denominado en moneda extranjera, estableciendo que el saldo del rubro de anticipos de clientes no debe modificarse ante fluctuaciones cambiarias entre su moneda funcional y la moneda de pago. De esta manera se establece un tratamiento contable consistente con el de los pagos anticipados en moneda extranjera.
- NIF C-3 “Cuentas por cobrar” y NIF C-20 “Instrumentos de financiamiento por cobrar”. Se modificó la fecha de entrada en vigor de estas NIF, pasando del 1 de enero de 2016

(permitiendo su adopción anticipada a partir del 1 de enero de 2015, siempre y cuando se adopten conjuntamente ambas NIF), para dejar como fecha de entrada en vigor para dichas NIF, a partir del 1 de enero de 2018 (permitiendo su aplicación anticipada a partir del 1 de enero de 2016, siempre y cuando se adopten conjuntamente ambas NIF).

5).- **Autorización**

El 10 de octubre de 2016, Luis Gerardo Barroso González (Director General), Gerardo Mier y Teran Suárez (DG corporativo de Administración y Finanzas), Sergio José Camacho Carmona (DGA de Administración y Finanzas), Juan Manuel Cantellán Moreno (Contralor) y Sandra Molina Hernández (Contadora General), autorizaron la emisión de los estados financieros consolidados internos al tercer trimestre de 2016, para ser presentados al Comité de Auditoría y Practicas societarias para su revisión y posterior presentación al Consejo de Administración para su aprobación.

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

INFORMACIÓN SOBRE INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

El presente informe adicional y complementario al reporte trimestral revelado por UNIFIN con cifras al 30 de septiembre de 2016, fue preparado siguiendo los lineamientos establecidos por dicha autoridad para la revelación de la información relacionada con el uso de Instrumentos Financieros Derivados (en adelante “IFD” o “IFD’s”, si se trata de singular o plural, respectivamente).

I. Información Cualitativa

A. Discusión de la administración sobre las políticas de uso de instrumentos financieros derivados y fines de los mismos

1. Políticas de contratación de instrumentos financieros derivados

Los IFD’s manejados por UNIFIN se encuentran regulados en la política interna denominada “Política para el manejo de riesgos a través de Instrumentos Financieros Derivados”, la cual fue adoptada a mediados de 2014 por todos los negocios de UNIFIN.

Entre otros lineamientos, se establecen los siguientes:

- a) La adquisición de cualquier contrato de IFD deberá 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.
- b) 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.
- c) Previamente a la contratación de cualquier cobertura financiera, se deberá cotizar con al menos dos instituciones financieras de reconocido prestigio, siempre que las condiciones de mercado así lo permitan.
- d) La propuesta de contratación, extensión, renovación y cancelación de IFD’s, 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.
- e) La contratación, extensión, renovación y cancelación de un IFD deberá ser ejecutada por la Dirección General Adjunta de Relaciones Institucionales, buscando garantizar las mejores condiciones de mercado, siguiendo los lineamientos del inciso anterior.
- f) Con la ejecución de la cobertura financiera, se deberá notificar a la Dirección General Adjunta de Administración y Finanzas para el registro contable de conformidad con la normatividad aplicable.

- g) 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's
- h) Los cortes de cupón deberán de ser confirmados oportunamente por escrito con la contraparte y notificados a la Gerencia de Tesorería para la liquidación correspondiente.

2. Objetivos para celebrar operaciones con IFD's

En términos generales, los objetivos primordiales que UNIFIN persigue al celebrar operaciones con IFD's, son los siguientes:

- a) Minimizar los riesgos de las obligaciones de UNIFIN ante la volatilidad de las variables financieras y de mercado a que está expuesta.
- b) Asegurar el control efectivo del portafolio de coberturas financieras
- c) 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.

3. Instrumentos utilizados y estrategias de cobertura

Los instrumentos de cobertura que UNIFIN ha utilizado a esta fecha, son los siguientes:

- Contratos denominados *cross-currency swaps* con objeto de mitigar los riesgos por fluctuaciones cambiarias peso-dólar relacionados principalmente con la emisión de Notas Internacionales en julio de 2014 y septiembre de 2016.
- Operaciones de swaps, principalmente de tasas de interés y tipos de cambio.
- Opciones de CAPS, enfocadas principalmente a cubrir fluctuaciones en tasas de interés.

La administración de la Compañía define los límites (montos y parámetros) aplicables para la celebración de operaciones con IFD's 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. Como se mencionó, estas prácticas se incluyen dentro de los temas que revisan el Comité de Finanzas y Planeación y el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias. Todos los asuntos de análisis de IFD's son plasmados en las actas de sesiones de dicho Comité.

4. Instrumentos utilizados y estrategias de cobertura

Los mercados financieros, a través de los cuales, la Compañía realiza operaciones financieras derivadas, son conocidos como "*over the counter*" ("OTC")

UNIFIN utiliza IFD's 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.

5. Políticas para la designación de agentes de cálculo y valuación

La Compañía utiliza IFD's que son de uso común en el mercado. Por ello, UNIFIN designa como agentes de cálculo, por un lado, a las contrapartes, quienes envían periódicamente los estados de cuenta de las posturas abiertas de dichos IFD's. Por otro lado, mensualmente la Dirección General Adjunta de Administración y Finanzas de la Compañía es la responsable de: i) efectuar los cálculos de valor razonable de los IFD's. (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.

6. Principales condiciones o términos de los contratos

Los IFD's 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 UNIFIN 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.

7. Políticas de márgenes, colaterales y líneas de crédito, VAR.

Los lineamientos de márgenes, colaterales y líneas de crédito son preparados por la Dirección General Adjunta de Relaciones Institucionales y aprobadas por el Comité de Finanzas y Planeación de la Compañía. Dichos lineamientos se encuentran incorporados en la denominada “Política para el manejo de riesgos a través de Instrumentos Financieros Derivados”.

Dependiendo el tipo de transacción, los IFD's pueden llevarse a cabo con colaterales, haciendo uso de líneas de crédito, o mediante el pago de las primas convenidas.

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 Adjunta de Administración y Finanzas reporta periódicamente la información de los IFD's, a la Dirección General, a los Comités señalados y al Consejo de Administración.

8. Procedimientos de control interno para administrar la exposición a los riesgos de mercado y de liquidez

En la política denominada “Política para el manejo de riesgos a través de Instrumentos Financieros Derivados” y su respectivo manual de procedimientos, se establecen los lineamientos referentes a la operación y administración de IFD's.

La administración integral de riesgos es realizada directamente por el Consejo de Administración de la Compañía 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 las personas morales que ésta controle. Para la realización de esta importante actividad, el Consejo de Administración se apoya en el Comité Auditoría y Prácticas Societarias quien incluye, dentro de sus funciones, el análisis de la operación de los IFD's.

Para efectuar la medición y evaluación de los riesgos tomados en los IFD's, 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.

Mensualmente se monitorean las exposiciones al riesgo, tanto de mercado como de liquidez.

9. Existencia de un tercero independiente que revise los procedimientos anteriores

UNIFIN, sus subsidiarias y asociadas tienen la obligación de contar con un auditor externo independiente que dictamine sus estados financieros anuales. En este caso, Price Waterhouse Coopers, S.C. como parte de su proceso de auditoría externa, analiza el sistema de control interno de la Compañía y las transacciones que dieron origen a los registros contables. Consecuentemente, dentro de dicho análisis, los auditores externos revisan las operaciones con IFD's, en cuanto a la razonabilidad, tratamiento contable, exposición al riesgo y posibles contingencias en el manejo de dichas operaciones. A esta fecha, nuestros auditores externos de Price Waterhouse Coopers, S.C. no han reportado observaciones relevantes o deficiencias que ameriten ser reveladas.

10. Información sobre la autorización del uso de derivados y si existe un Comité que lleve dicha autorización y el manejo de los riesgos por derivados

De conformidad con lo expresado en otros apartados, todas las operaciones con IFD's deben de sujetarse a los lineamientos señalados en la “Política para el manejo de riesgos a través de

Instrumentos Financieros Derivados”. Como se mencionó, esta política se rige estrictamente por lineamientos establecidos por el Comité de Finanzas y Planeación, y se informa al Comité de Auditoría y Practicas Societarias y al Consejo de Administración.

La contratación, extensión, renovación y cancelación de IFD’s, deben ser sometidas a la autorización inicial del Comité de Finanzas y Planeación, integrado por miembros independientes y de la alta dirección de la Compañía. Posteriormente o de manera simultánea, la autorización de la Dirección General es requerida.

Por su parte, la Dirección General Adjunta de Administración y Finanzas reporta periódicamente las los riesgos y el manejo de IFD’s tanto a la Dirección General, como al Comité Auditoría y Prácticas Societarias y al Consejo de Administración.

B. Descripción de las políticas y técnicas de valuación

11. Descripción de los métodos y técnicas de valuación con las variables de referencia relevantes y los supuestos aplicados, así como la frecuencia de la valuación.

Los instrumentos financieros derivados 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 instrumento financiero derivado y son revaluados subsecuentemente a su valor razonable. Los valores razonables de IFD’s se determinan con base en precios de mercados reconocidos y, cuando no se negocian en un mercado, se determinan con base en técnicas de valuación aceptadas en el sector financiero.

El método para reconocer la utilidad o pérdida de los cambios en los valores razonables de los instrumentos financieros derivados depende de si son designados como instrumentos de cobertura, y si es así, la naturaleza de la partida que se está cubriendo. Los cambios en los IFD’s con fines de negociación se reconocen en el estado de resultados.

Cada mes se efectúan los cálculos de valor razonable, en base a los lineamientos señalados en este apartado.

12. Aclaración sobre si la valuación es hecha por un tercero independiente o es valuada interna y en qué casos se emplea una u otra valuación. Si es por un tercero, mencionar si es escrutador, vendedor o contraparte del IFD

Mensualmente la Compañía realiza una valuación interna sobre los IFD’s para determinar el valor razonable de los mismos (“*mark to market*”). La valuación de las posiciones para determinar el valor razonable consiste en traer a valor presente, todos los flujos de la operación financiera con IFD’s, utilizando las curvas de mercado en el momento del cálculo y las exposiciones al riesgo. Dependiendo del instrumento, estas curvas se basan en estimaciones efectuadas por Compañías financieras especializadas (tipo Bloomberg), en cuanto a variables de tasas de interés o tipos de cambio del peso frente al dólar.

Asimismo, las valuaciones internas se confrontan con las utilizadas por nuestras contrapartes – instituciones financieras con las que se contrató el IFD respectivo-. A esta fecha, las valuaciones internas no tienen una variación significativa con las enviadas por nuestras contrapartes.

13. Para instrumentos de cobertura, explicación del método utilizado para determinar la efectividad de la misma, mencionando el nivel de cobertura de la posición global con que se cuenta.

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 objetivo es mitigar el riesgo cambiario de las obligaciones de UNIFIN al que se encuentra expuesto en el fondeo de activos, para dar viabilidad y certidumbre a las operaciones de arrendamiento, factoraje y crédito que realiza la Compañía. Asegurando el control efectivo del portafolio de coberturas financieras.

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.

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.

La efectividad de una cobertura se determina cuando los cambios en el valor razonable de la posición cubierta, son compensados por los cambios en el valor razonable del instrumento de cobertura en un cociente que fluctuó en el rango entre el 80% y el 125% de correlación inversa.

C. Información de riesgos por el uso de derivados

14. Discusión sobre las fuentes internas y externas de liquidez que pudieran ser utilizadas para atender los requerimientos relacionados con el IFD.

Los requerimientos relacionados con IFD's 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, UNIFIN mantiene líneas de crédito revolvente con diversas instituciones de crédito.

15. Explicación de los cambios en la exposición a los principales riesgos identificados, su administración y contingencias que pudieran afectarse en futuros reportes

El área de Administración y Finanzas, de manera mensual, analiza todas las posiciones de riesgo existentes. Adicionalmente se efectúa un monitoreo mensual de las fluctuaciones de las principales variables financieras del mercado, utilizando la metodología del VaR y los análisis de sensibilidad para una adecuada administración integral de los riesgos.

Los IFD's contratados por UNIFIN cubren la exposición a la volatilidad en tasa de interés y tipo de cambio relacionadas con las obligaciones bancarias y bursátiles asumidas por la Compañía. Consecuentemente el valor de los IFD's podrá aumentar o disminuir en el futuro, antes de su fecha de vencimiento. Estas variaciones tienen que ver principalmente con condiciones económicas globales y locales de los mercados, eventos de políticas nacionales e internacionales, así como con situaciones de liquidez de dichos mercados.

16. Revelación de eventualidades, tales como cambios en el valor del activo subyacente que ocasionen que difiera con el que se contrató originalmente, que lo modifique o que haya cambiado el nivel de cobertura, para lo cual requiere que la Emisora asuma nuevas obligaciones o vea afectada su liquidez.

Por el tipo de operaciones celebradas, a la fecha no se han presentado situaciones o eventualidades, tales como cambios en el valor del activo subyacente o las variables de referencia, que impliquen que los IFD's contratados por UNIFIN, difieran de la situación en que originalmente fueron concebidos, que modifiquen significativamente el esquema de los mismos o que impliquen la pérdida parcial o total de las coberturas y que, eventualmente requieran que los contratantes asuman nuevas obligaciones, compromisos o variaciones en su flujo de efectivo, de forma que pudieran ver afectada su liquidez (por ejemplo por llamadas de margen).

17. Descripción y número de IFD's que hayan vencido durante el trimestre y aquellos cuya posición haya sido cerrada.

El 28 de septiembre, la compañía contrato un nuevo Cross Currency Swap, para cubrir su exposición de Tipo de cambio y tasa de referencia a la nueva emisión de \$400 MDD por la nota internacional emitida en esa misma fecha.

Con el flujo de la nueva emisión prepago el 86.2% de su bono internacional anterior, por lo que cerró el CCS que se tenía contratado para cubrir esa emisión, con el motivo de cubrir los \$50.6 MDD o 13.8% restantes de la emisión anterior se contrató un CCS adicional por esos \$50.6 MDD eliminando así la exposición al Tipo de cambio y tasa de referencia de ese remanente.

El 29 de agosto, UNIFIN renovó un *Forward* de tipo de cambio con Comerica Bank, Institución Financiera con residencia en los Estados Unidos de América, por un monto nominal de \$5 MDD Adicionalmente.

18. Descripción y número de llamadas de margen que se hayan presentado durante el trimestre.

En el 3T 2016 no se presentaron eventos de llamadas de margen referentes a los IFD's contratados por UNIFIN.

19. Revelación de cualquier incumplimiento que se haya presentado a los contratos respectivos.

La Compañía ha cumplido al 100% con todos los compromisos asumidos en los contratos con IFD's.

II. Información Cuantitativa

A. Características de los IFD's a la fecha del reporte

Resumen de Instrumentos Financieros Derivados
(Cifras en Miles de Pesos al 30 de septiembre de 2016)

Tipo de derivado, valor o contrato	Fines de Cobertura u otros fines, tales como	Monto notional / valor nominal	Valor del activo subyacente / variable de referencia		Valor razonable		Montos de vencimiento por año	Colateral / líneas de crédito / valores dados	Posición Corta / Larga	
			Trim. Actual	Trim. Anterior	Trim. Actual	Trim. Anterior				
Cross-currency swap	Cobertura	1,156,250	19.5002		336,627		2023	N/A	Larga dólar	
Cross-currency swap	Cobertura	1,850,000	19.5002		552,181		2023	N/A	Larga dólar	
Cross-currency swap	Cobertura	1,850,000	19.5002		569,793		2023	N/A	Larga dólar	
Cross-currency swap	Cobertura	1,156,250	19.5002		356,770		2023	N/A	Larga dólar	
Cross-currency swap	Cobertura	1,387,500	19.5002		417,805		2023	N/A	Larga dólar	
Cross-currency swap	Cobertura	1,031,445	19.5002		699,538		2019	N/A	Larga dólar	
Cross-currency swap	Cobertura	893,419	19.5002		75,981		2019	N/A	Larga dólar	
Cross-currency swap	Cobertura	1,102,450		18.5550		617,263	2019	N/A	Larga dólar	
Cross-currency swap	Cobertura	194,160		18.5550		109,431	2019	N/A	Larga dólar	
Cross-currency swap	Cobertura	1,297,200		18.5550		708,384	2019	N/A	Larga dólar	
Cross-currency swap	Cobertura	431,467		18.5550		237,201	2019	N/A	Larga dólar	
Cross-currency swap	Cobertura	1,297,200		18.5550		706,594	2019	N/A	Larga dólar	
Cross-currency swap	Cobertura	431,383		18.5550		236,798	2019	N/A	Larga dólar	
Cross-currency swap	Cobertura	618,142		18.5550		243	2019	N/A	Larga dólar	
Forward	Negociación		19.5002	18.5550	16,051		9,326	2016	N/A	Corta dólar
Opciones CAP	Cobertura	2,000,000	4.6683	4.1160	22,271	12,484	2018	N/A	Larga tasa TIIE 28	
Opciones CAP	Cobertura	1,000,000	4.6683	4.1160	7,388	3,401	2018	N/A	Larga tasa TIIE 28	
Opciones CAP	Cobertura	2,000,000	4.6683	4.1160	33,950	14,512	2020	N/A	Larga tasa TIIE 28	
Opciones CAP	Cobertura	2,000,000	4.6683	4.1160	42,000	17,672	2020	N/A	Larga tasa TIIE 28	
Opciones CAP	Cobertura	2,500,000	4.6683	4.1160	58,737	1,854	2021	N/A	Larga tasa TIIE 28	
Total derivados					3,189,092	2,675,163				

B. Análisis de sensibilidad y cambios en el valor razonable

20. Para los IFD's de negociación o aquellos de los cuales deba reconocerse la ineffectividad de la cobertura, descripción del método aplicado para la determinación de pérdidas esperadas o la sensibilidad del precio de los derivados, incluyendo la volatilidad de dichas variables

El método aplicado en el análisis de sensibilidad para los IFD's que califican como de negociación para efectos contables, consiste básicamente en comparar el valor presente de todos los flujos de la operación con IFD's, utilizando las curvas de mercado e indicadores macroeconómicos proporcionadas por Compañías Financieras especializadas; contra los escenarios (utilizando la misma metodología) en los que las variables de mercado de riesgo identificadas pudieran moverse.

Respecto de dicho análisis y en relación con la identificación de los riesgos que pudieran generar pérdidas en la Compañía por operaciones con IFD's por cambios en las condiciones de mercado, las posiciones en IFD's sujetas a riesgo de mercado y sus variables de mercado, son las siguientes:

Instrumento	Variables de mercado
Cross-currency swap	Tipo de cambio FWD,
Opciones CAP	Tasa de interés TIIE 28 días y Fras TIIE
IRS-MXP/SWFV	Tasa de interés TIIE 28 días y Fras TIIE
Forward	Tipo de cambio FWD

Este comunicado puede contener en las declaraciones ciertas estimaciones. Estas declaraciones son hechos no históricos, y se basan en la visión actual de la administración de UNIFIN Financiera, SAB de CV, SOFOM ENR., de las circunstancias económicas futuras de las condiciones de la industria, el desempeño de la Compañía y resultados financieros. Las palabras “anticipada”, “cree”, “estima”, “espera”, “planea”, y otras expresiones similares, relacionadas con la Compañía, tienen la intención de identificar estimaciones o previsiones. Las declaraciones relativas a la declaración o el pago de dividendos, la implementación de la operación principal y estrategias financieras y los planes de inversión de capital, la dirección de operaciones futuras y los factores o las tendencias que afectan la condición financiera, la liquidez o los resultados de operaciones son ejemplos de estimaciones declaradas. Tales declaraciones reflejan la visión actual de la administración y están sujetas varios riesgos e incertidumbres. No hay garantía que los eventos esperados, tendencias o resultados ocurrirán realmente, Las declaraciones están basadas en varias suposiciones y factores, inclusive las condiciones generales económicas y de mercado, condiciones de la industria y los factores de operación. Cualquier cambio en tales suposiciones o factores podrían causar que los resultados reales difieran materialmente de las expectativas.

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **UNIFIN**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2016**

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

BALANCE GENERAL DE SOFOM

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016 Y 2015

CONSOLIDADO

Impresión Final

(PESOS)

CUENTA	SUB-CUENTA	SUB-SUBCUENTA	CUENTA / SUBCUENTA	CIERRE PERIODO ACTUAL	TRIMESTRE AÑO ANTERIOR
				IMPORTE	IMPORTE
10000000			A C T I V O	35,457,368,207	23,222,994,144
10010000			DISPONIBILIDADES	1,071,442,351	1,400,092,787
10050000			CUENTAS DE MARGEN	0	0
10100000			INVERSIONES EN VALORES	0	0
	10100100		Títulos para negociar	0	0
	10100200		Títulos disponibles para la venta	0	0
	10100300		Títulos conservados a vencimiento	0	0
10150000			DEUDORES POR REPORTO (SALDO DEUDOR)	0	0
10250000			DERIVADOS	3,189,092,754	1,873,182,010
	10250100		Con fines de negociación	0	63,254,580
	10250200		Con fines de cobertura	3,189,092,754	1,809,927,430
10300000			AJUSTES DE VALUACIÓN POR COBERTURA DE ACTIVOS FINANCIEROS	0	0
10400000			TOTAL CARTERA DE CRÉDITO (NETO)	8,060,471,006	4,757,876,640
10450000			CARTERA DE CRÉDITO NETA	8,226,844,607	4,860,845,146
10500000			CARTERA DE CRÉDITO VIGENTE	8,062,883,985	4,765,448,551
	10500100		Créditos comerciales	7,159,334,986	4,380,647,949
		10500101	Actividad empresarial o comercial	7,159,334,986	4,380,647,949
		10500102	Entidades financieras	0	0
		10500103	Entidades gubernamentales	0	0
	10500200		Créditos de consumo	903,548,998	384,800,601
	10500300		Créditos a la vivienda	0	0
10550000			CARTERA DE CRÉDITO VENCIDA	163,960,622	95,396,595
	10550100		Créditos comerciales	158,584,968	95,396,595
		10550101	Actividad empresarial o comercial	158,584,968	95,396,595
		10550102	Entidades financieras	0	0
		10550103	Entidades gubernamentales	0	0
	10550200		Créditos de consumo	5,375,654	0
	10550300		Créditos a la vivienda	0	0
10600000			ESTIMACIÓN PREVENTIVA PARA RIESGOS CREDITICIOS	166,373,600	102,968,506
10650000			DERECHOS DE COBRO (NETO)	0	0
10700000			DERECHOS DE COBRO ADQUIRIDOS	0	0
10750000			ESTIMACIÓN POR IRRECUPERABILIDAD O DIFÍCIL COBRO	0	0
10800000			BENEFICIOS POR RECIBIR EN OPERACIONES DE BURSATILIZACIÓN	0	0
10850000			OTRAS CUENTAS POR COBRAR (NETO)	613,433,755	257,266,663
10900000			BIENES ADJUDICADOS (NETO)	183,687,822	200,651,602
10950000			INMUEBLES, MOBILIARIO Y EQUIPO (NETO)	20,064,356,220	13,408,180,102
11000000			INVERSIONES PERMANENTES	32,626,723	11,506,039
11050000			ACTIVOS DE LARGA DURACIÓN DISPONIBLES PARA LA VENTA	0	0
11100000			IMPUESTOS Y PTU DIFERIDOS (NETO)	964,945,140	655,182,461
11150000			OTROS ACTIVOS	1,277,312,435	659,055,841
	11150100		Cargos diferidos, pagos anticipados e intangibles	1,266,373,032	647,040,052
	11150200		Otros activos a corto y largo plazo	10,939,403	12,015,789
20000000			P A S I V O	30,391,378,374	19,040,165,633
20010000			PASIVOS BURSÁTILES	18,464,619,593	13,301,000,594
20100000			PRÉSTAMOS BANCARIOS Y DE OTROS ORGANISMOS	7,257,413,636	3,068,680,744
	20100200		De corto plazo	5,252,002,078	2,187,479,624
	20100300		De largo plazo	2,005,411,558	881,201,120
20300000			COLATERALES VENDIDOS	0	0
	20300100		Reportos (saldo acreedor)	0	0
	20300300		Derivados	0	0
	20300900		Otros colaterales vendidos	0	0
20350000			DERIVADOS	0	0
	20350100		Con fines de negociación	0	0
	20350200		Con fines de cobertura	0	0
20400000			AJUSTES DE VALUACIÓN POR COBERTURA DE PASIVOS FINANCIEROS	0	0
20450000			OBLIGACIONES EN OPERACIONES DE BURSATILIZACIÓN	0	0
20500000			OTRAS CUENTAS POR PAGAR	4,300,068,016	2,466,131,741
	20500100		Impuestos a la utilidad por pagar	231,718,115	132,248,653
	20500200		Participación de los trabajadores en las utilidades por pagar	0	0
	20500300		Aportaciones para futuros aumentos de capital pendientes de formalizar en asamblea de accionistas	0	0

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **UNIFIN**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2016**

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

BALANCE GENERAL DE SOFOM

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016 Y 2015

CONSOLIDADO

(PESOS)

Impresión Final

CUENTA	SUB-CUENTA	SUB-SUBCUENTA	CUENTA / SUBCUENTA	CIERRE PERIODO ACTUAL IMPORTE	TRIMESTRE AÑO ANTERIOR IMPORTE
	20500400		Acreeedores por liquidación de operaciones	0	0
	20500500		Acreeedores por cuentas de margen	0	0
	20500900		Acreeedores por colaterales recibidos en efectivo	0	0
	20500600		Acreeedores diversos y otras cuentas por pagar	4,068,349,901	2,333,883,089
20550000			OBLIGACIONES SUBORDINADAS EN CIRCULACIÓN	0	0
20600000			IMPUESTOS Y PTU DIFERIDOS (NETO)	0	0
20650000			CRÉDITOS DIFERIDOS Y COBROS ANTICIPADOS	369,277,129	204,352,553
30000000			CAPITAL CONTABLE	5,065,989,833	4,182,828,511
30050000			CAPITAL CONTRIBUIDO	2,897,077,319	2,906,805,620
	30050100		Capital social	2,772,077,319	2,781,805,620
	30050200		Aportaciones para futuros aumentos de capital formalizadas en asamblea de accionistas	0	0
	30050300		Prima en venta de acciones	125,000,000	125,000,000
	30050400		Obligaciones subordinadas en circulación	0	0
30100000			CAPITAL GANADO	2,168,912,514	1,276,022,891
	30100100		Reservas de capital	125,008,654	70,334,804
	30100200		Resultado de ejercicios anteriores	1,051,296,361	365,000,705
	30100300		Resultado por valuación de títulos disponibles para la venta	0	0
	30100400		Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	77,037,801	-14,721,478
	30100500		Efecto acumulado por conversión	0	0
	30100600		Resultado por tenencia de activos no monetarios	0	0
	30100700		Resultado neto	915,569,698	855,408,860
30030000			PARTICIPACION NO CONTROLADORA	0	0
40000000			CUENTAS DE ORDEN	18,921,928,555	11,938,181,723
40050000			Avales otorgados	0	0
40100000			Activos y pasivos contingentes	0	0
40150000			Compromisos crediticios	0	0
40200000			Bienes en fideicomiso	14,227,466,022	9,345,155,904
40300000			Bienes en administración	4,694,462,534	2,593,025,820
40350000			Colaterales recibidos por la entidad	0	0
40400000			Colaterales recibidos y vendidos por la entidad	0	0
40800000			Intereses devengados no cobrados derivados de cartera vencida	0	0
40510000			Rentas devengadas no cobradas derivadas de operaciones de arrendamiento operativo	0	0
40900000			Otras cuentas de registro	0	0

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: UNIFIN
UNIFIN FINANCIERA, S.A.B. DE C.V.,
SOFOM, E.N.R.

TRIMESTRE: 03 AÑO: 2016

ESTADO DE RESULTADOS DE SOFOM

CONSOLIDADO

DEL 1 DE ENERO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016 Y 2015
(PESOS)

Impresión Final

CUENTA	CUENTA / SUBCUENTA	TRIMESTRE AÑO ACTUAL	TRIMESTRE AÑO ANTERIOR
		IMPORTE	IMPORTE
50050000	Ingresos por intereses	887,445,004	505,860,343
50060000	Ingresos por arrendamiento operativo	5,550,500,989	3,922,368,877
50070000	Otros beneficios por arrendamiento	370,315,274	263,229,272
50100000	Gastos por intereses	1,745,438,610	1,126,257,670
50110000	Depreciación de bienes en arrendamiento operativo	3,343,102,386	2,236,925,096
50150000	Resultado por posición monetaria neto (margen financiero)	0	0
50200000	Margen financiero	1,719,720,272	1,328,275,726
50250000	Estimación preventiva para riesgos crediticios	51,500,000	15,000,000
50300000	Margen financiero ajustado por riesgos crediticios	1,668,220,272	1,313,275,726
50350000	Comisiones y tarifas cobradas	0	0
50400000	Comisiones y tarifas pagadas	32,616,659	26,932,478
50450000	Resultado por intermediación	7,027,500	-335,162,145
50500000	Otros ingresos (egresos) de la operación	31,493,396	-32,149,499
50600000	Gastos de administración	587,790,763	472,278,877
50650000	Resultado de la operación	1,086,333,746	1,181,376,015
51000000	Participación en el resultado de subsidiarias no consolidadas y asociadas	11,752,201	-1,360,044
50820000	Resultado antes de impuestos a la utilidad	1,098,085,947	1,180,015,971
50850000	Impuestos a la utilidad causados	355,810,943	433,947,907
50900000	Impuestos a la utilidad diferidos (netos)	-173,294,694	-109,340,796
51100000	Resultado antes de operaciones discontinuadas	915,569,698	855,408,860
51150000	Operaciones discontinuadas	0	0
51200000	Resultado neto	915,569,698	855,408,860
51250000	Participación no controladora	0	0
51300000	Resultado neto incluyendo participación no controladora	915,569,698	855,408,860

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **UNIFIN**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2016**

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DE SOFOM

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016 Y 2015

CONSOLIDADO

(PESOS)

Impresión Final

			AÑO ACTUAL	AÑO ANTERIOR
CUENTA	SUB-CUENTA	CUENTA / SUBCUENTA	IMPORTE	IMPORTE
820101000000		Resultado neto	915,569,698	855,408,860
820102000000		Ajustes por partidas que no implican flujo de efectivo:	0	0
	820102040000	Pérdidas por deterioro o efecto por reversión del deterioro asociados a actividades de inversión	0	0
	820102110000	Depreciaciones de inmuebles, mobiliario y equipo	3,352,648,370	2,245,371,645
	820102120000	Amortizaciones de activos intangibles	0	0
	820102060000	Provisiones	0	15,000,000
	820102070000	Impuestos a la utilidad causados y diferidos	182,516,249	324,607,111
	820102080000	Participación en el resultado de subsidiarias no consolidadas y asociadas	0	1,360,044
	820102090000	Operaciones discontinuadas	11,752,201	0
	820102900000	Otros	51,500,000	0
		Actividades de operación		
	820103010000	Cambio en cuentas de margen	0	0
	820103020000	Cambio en inversiones en valores	0	0
	820103030000	Cambio en deudores por reporto	0	0
	820103050000	Cambio en derivados (activo)	-1,315,910,744	-1,693,872,006
	820103060000	Cambio en cartera de crédito (neto)	-3,302,594,367	-2,246,983,366
	820103070000	Cambio en derechos de cobro adquiridos	0	0
	820103080000	Cambio en beneficios por recibir en operaciones de bursatilización	0	0
	820103090000	Cambio en bienes adjudicados (neto)	16,963,780	-83,153,201
	820103100000	Cambio en otros activos operativos (netos)	-1,305,307,050	-472,442,058
	820103210000	Cambio en pasivos bursátiles	5,163,618,999	3,631,184,840
	820103120000	Cambio en préstamos bancarios y de otros organismos	4,188,732,892	2,073,752,849
	820103150000	Cambio en colaterales vendidos	0	0
	820103160000	Cambio en derivados (pasivo)	0	0
	820103170000	Cambio en obligaciones en operaciones de bursatilización	0	0
	820103180000	Cambio en obligaciones subordinadas con características de pasivo	0	0
	820103190000	Cambio en otros pasivos operativos	1,998,860,849	1,532,918,386
	820103200000	Cambio en instrumentos de cobertura (de partidas cubiertas relacionadas con actividades de operación)	0	0
	820103230000	Cobros de impuestos a la utilidad (devoluciones)	0	0
	820103240000	Pagos de impuestos a la utilidad	0	0
	820103900000	Otros	0	0
820103000000		Flujos netos de efectivo de actividades de operación	9,958,350,878	6,183,153,104
		Actividades de inversión		
	820104010000	Cobros por disposición de inmuebles, mobiliario y equipo	0	0
	820104020000	Pagos por adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo	-10,091,018,122	-7,396,746,420
	820104030000	Cobros por disposición de subsidiarias y asociadas	0	0
	820104040000	Pagos por adquisición de subsidiarias y asociadas	0	0
	820104050000	Cobros por disposición de otras inversiones permanentes	0	0
	820104060000	Pagos por adquisición de otras inversiones permanentes	0	0
	820104070000	Cobros de dividendos en efectivo	0	0
	820104080000	Pagos por adquisición de activos intangibles	0	0
	820104090000	Cobros por disposición de activos de larga duración disponibles para la venta	0	0
	820104100000	Cobros por disposición de otros activos de larga duración	0	0
	820104110000	Pagos por adquisición de otros activos de larga duración	0	0
	820104120000	Cobros asociados a instrumentos de cobertura (de partidas cubiertas relacionadas con actividades de inversión)	0	0
	820104130000	Pagos asociados a instrumentos de cobertura (de partidas cubiertas relacionadas con actividades de inversión)	0	0
	820104900000	Otros	0	0
820104000000		Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	-10,091,018,122	-7,396,746,420
		Actividades de financiamiento		
	820105010000	Cobros por emisión de acciones	0	0
	820105020000	Pagos por reembolsos de capital social	0	0
	820105030000	Pagos de dividendos en efectivo	-352,507,035	-200,000,000
	820105040000	Pagos asociados a la recompra de acciones propias	0	0
	820105050000	Cobros por la emisión de obligaciones subordinadas con características de capital	0	0
	820105060000	Pagos asociados a obligaciones subordinadas con características de capital	0	0
	820105900000	Otros	156,523,844	2,046,527,098
820105000000		Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	-195,983,191	1,846,527,098
820100000000		Incremento o disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo	-328,650,435	632,933,782
820400000000		Efectos por cambios en el valor del efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
820200000000		Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	1,400,092,787	767,159,005

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: UNIFIN

TRIMESTRE: 03 AÑO: 2016

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DE SOFOM

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016 Y 2015

CONSOLIDADO

(PESOS)

Impresión Final

			AÑO ACTUAL	AÑO ANTERIOR
CUENTA	SUB-CUENTA	CUENTA / SUBCUENTA	IMPORTE	IMPORTE
820000000000		<u>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo</u>	1,071,442,351	1,400,092,787

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: UNIFIN
UNIFIN FINANCIERA, S.A.B. DE C.V.,
SOFOM, E.N.R.

TRIMESTRE: 03 AÑO: 2016

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016 Y 2015

CONSOLIDADO

(PESOS)

Impresión Final

Concepto	Capital contribuido			Capital Ganado						Participación no controladora	Total capital contable		
	Capital social	Aportaciones para futuros aumentos de capital formalizadas en asambleas de accionistas	Prima en venta de acciones	Obligaciones subordinadas en circulación	Reservas de capital	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado por valuación de títulos disponibles para la venta	Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	Efecto acumulado por conversión			Resultado por tenencia de activos no monetarios	Resultado neto
Saldo al inicio del periodo	2,773,850,418	0	125,000,000	0	70,334,804	365,000,717	0	-81,259,142	0	0	1,093,476,529	0	4,346,403,326
MOVIMIENTOS INHERENTES A LAS DECISIONES DE LOS ACCIONISTAS													
Suscripción de acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capitalización de utilidades	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Constitución de reservas	0	0	0	0	54,673,850	-54,673,850	0	0	0	0	0	0	0
Traspaso del resultado neto a resultado de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	1,093,476,529	0	0	0	0	-1,093,476,529	0	0
Pago de dividendos	0	0	0	0	0	-352,507,035	0	0	0	0	0	0	-352,507,035
Otros.	-1,773,099	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-1,773,099
Total de movimientos inherentes a las decisiones de los accionistas	2,772,077,319	0	125,000,000	0	125,008,654	1,051,296,361	0	-81,259,142	0	0	0	0	3,992,123,192
MOVIMIENTOS INHERENTES AL RECONOCIMIENTO DE LA UTILIDAD INTEGRAL													
Resultado neto	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	915,569,698	0	915,569,698
Resultado por valuación de títulos disponibles para la venta	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	0	0	0	0	0	0	0	158,296,943	0	0	0	0	158,296,943
Efecto acumulado por conversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado por tenencia de activos no monetarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de los movimientos inherentes al reconocimiento de la utilidad integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo al final del periodo	2,772,077,319	0	125,000,000	0	125,008,654	1,051,296,361	0	77,037,801	0	0	915,569,698	0	5,065,989,833

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **UNIFIN**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2016**

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

**COMENTARIOS Y ANALISIS DE LA
ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS
DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA
COMPAÑÍA**

PAGINA 1 / 1

CONSOLIDADO

Impresión Final

pagina

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: UNIFIN

TRIMESTRE: 03 AÑO: 2016

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

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA

PAGINA 1 / 1

CONSOLIDADO

Impresión Final

pagina

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: UNIFIN

TRIMESTRE: 03 AÑO: 2016

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

INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

PAGINA 1 / 1

CONSOLIDADO

Impresión Final

pagina
