

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: UNIFIN

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2017

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

BALANCE GENERAL DE SOFOM

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

CONSOLIDADO

(PESOS)

Impresión Preliminar

CUENTA	SUB-CUENTA	SUB-SUBCUENTA	CUENTA / SUBCUENTA	CIERRE PERIODO ACTUAL IMPORTE	TRIMESTRE AÑO ANTERIOR IMPORTE
10000000			A C T I V O	54,615,428,119	41,610,344,971
10010000			DISPONIBILIDADES	197,164,886	273,446,068
10050000			CUENTAS DE MARGEN	0	0
10100000			INVERSIONES EN VALORES	2,238,172,037	1,405,449,697
	10100100		Títulos para negociar	0	0
	10100200		Títulos disponibles para la venta	0	0
	10100300		Títulos conservados a vencimiento	2,219,947,094	1,405,449,697
10150000			DEUDORES POR REPORTE (SALDO DEUDOR)	0	0
10250000			DERIVADOS	4,598,116,780	3,886,319,197
	10250100		Con fines de negociación	0	0
	10250200		Con fines de cobertura	4,598,116,780	3,886,319,197
10300000			AJUSTES DE VALUACIÓN POR COBERTURA DE ACTIVOS FINANCIEROS	0	0
10400000			TOTAL CARTERA DE CRÉDITO (NETO)	5,443,142,912	5,191,517,174
10450000			CARTERA DE CRÉDITO NETA	5,481,887,007	5,192,564,086
10500000			CARTERA DE CRÉDITO VIGENTE	5,443,142,912	5,191,517,174
	10500100		Créditos comerciales	5,323,350,464	4,997,329,769
		10500101	Actividad empresarial o comercial	5,323,350,464	4,997,329,769
		10500102	Entidades financieras	0	0
		10500103	Entidades gubernamentales	0	0
	10500200		Créditos de consumo	119,792,448	194,187,405
	10500300		Créditos a la vivienda	0	0
10550000			CARTERA DE CRÉDITO VENCIDA	38,744,096	1,046,913
	10550100		Créditos comerciales	31,157,875	0
		10550101	Actividad empresarial o comercial	31,157,875	0
		10550102	Entidades financieras	0	0
		10550103	Entidades gubernamentales	0	0
	10550200		Créditos de consumo	7,586,221	1,046,913
	10550300		Créditos a la vivienda	0	0
10600000			ESTIMACIÓN PREVENTIVA PARA RIESGOS CREDITICIOS	38,744,096	1,046,913
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)	5,057,074,478	4,751,911,696
10900000			BIENES ADJUDICADOS (NETO)	510,483,752	176,541,349
10950000			INMUEBLES, MOBILIARIO Y EQUIPO (NETO)	32,728,821,699	23,241,274,973
11000000			INVERSIONES PERMANENTES	49,540,535	36,717,320
11050000			ACTIVOS DE LARGA DURACIÓN DISPONIBLES PARA LA VENTA	0	0
11100000			IMPUESTOS Y PTU DIFERIDOS (NETO)	1,718,510,839	1,182,606,806
11150000			OTROS ACTIVOS	2,074,400,200	1,464,560,692
	11150100		Cargos diferidos, pagos anticipados e intangibles	2,067,310,486	1,453,677,812
	11150200		Otros activos a corto y largo plazo	7,089,715	10,882,879
20000000			P A S I V O	47,031,058,671	36,109,711,491
20010000			PASIVOS BURSÁTILES	35,028,921,955	21,579,872,964
20100000			PRÉSTAMOS BANCARIOS Y DE OTROS ORGANISMOS	8,138,772,446	8,342,649,254
	20100200		De corto plazo	4,258,070,173	6,445,413,167
	20100300		De largo plazo	3,880,702,273	1,897,236,086
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	3,166,087,709	5,741,501,588
	20500100		Impuestos a la utilidad por pagar	252,362,081	313,995,460
	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: 04 AÑO: 2017

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

BALANCE GENERAL DE SOFOM

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

CONSOLIDADO

(PESOS)

Impresión Preliminar

CUENTA	SUB-CUENTA	SUB-SUBCUENTA	CUENTA / SUBCUENTA	CIERRE PERIODO ACTUAL IMPORTE	TRIMESTRE AÑO ANTERIOR IMPORTE
	20500400		Acreedores por liquidación de operaciones	0	0
	20500500		Acreedores por cuentas de margen	0	0
	20500900		Acreedores por colaterales recibidos en efectivo	0	0
	20500600		Acreedores diversos y otras cuentas por pagar	2,913,725,629	5,427,506,127
20550000			OBLIGACIONES SUBORDINADAS EN CIRCULACIÓN	0	0
20600000			IMPUESTOS Y PTU DIFERIDOS (NETO)	0	0
20650000			CRÉDITOS DIFERIDOS Y COBROS ANTICIPADOS	697,276,560	445,687,686
30000000			CAPITAL CONTABLE	7,584,369,448	5,500,633,480
30050000			CAPITAL CONTRIBUIDO	2,893,673,743	2,896,241,625
	30050100		Capital social	957,773,675	960,341,557
	30050200		Aportaciones para futuros aumentos de capital formalizadas en asamblea de accionistas	0	0
	30050300		Prima en venta de acciones	1,935,900,068	1,935,900,068
	30050400		Obligaciones subordinadas en circulación	0	0
30100000			CAPITAL GANADO	4,690,695,705	2,604,391,856
	30100100		Reservas de capital	185,528,307	125,008,654
	30100200		Resultado de ejercicios anteriores	1,853,234,919	1,051,295,965
	30100300		Resultado por valuación de títulos disponibles para la venta	0	0
	30100400		Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	881,250,283	217,738,227
	30100500		Efecto acumulado por conversión	0	0
	30100600		Resultado por tenencia de activos no monetarios	0	0
	30100700		Resultado neto	1,770,682,196	1,210,349,010
30030000			PARTICIPACION NO CONTROLADORA	0	0
40000000			CUENTAS DE ORDEN	31,805,242,245	21,142,980,098
40050000			Avales otorgados	0	0
40100000			Activos y pasivos contingentes	0	0
40150000			Compromisos crediticios	0	0
40200000			Bienes en fideicomiso	25,686,830,166	16,026,861,770
40300000			Bienes en administración	6,118,412,080	5,116,118,328
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: 04 AÑO: 2017

ESTADO DE RESULTADOS DE SOFOM

CONSOLIDADO

DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

(PESOS)

Impresión Preliminar

CUENTA	CUENTA / SUBCUENTA	TRIMESTRE AÑO ACTUAL	TRIMESTRE AÑO ANTERIOR
		IMPORTE	IMPORTE
50050000	Ingresos por intereses	2,087,677,317	1,183,770,147
50060000	Ingresos por arrendamiento operativo	11,216,937,599	7,773,136,348
50070000	Otros beneficios por arrendamiento	1,010,811,773	528,718,753
50100000	Gastos por intereses	4,775,660,501	2,572,419,993
50110000	Depreciación de bienes en arrendamiento operativo	6,357,394,349	4,537,347,574
50150000	Resultado por posición monetaria neto (margen financiero)	0	0
50200000	Margen financiero	3,182,371,839	2,375,857,681
50250000	Estimación preventiva para riesgos crediticios	115,000,000	81,500,000
50300000	Margen financiero ajustado por riesgos crediticios	3,067,371,839	2,294,357,681
50350000	Comisiones y tarifas cobradas	0	0
50400000	Comisiones y tarifas pagadas	68,709,910	51,213,927
50450000	Resultado por intermediación	0	0
50500000	Otros ingresos (egresos) de la operación	192,111,427	16,356,660
50600000	Gastos de administración	890,884,950	797,407,544
50650000	Resultado de la operación	2,299,888,406	1,462,092,869
51000000	Participación en el resultado de subsidiarias no consolidadas y asociadas	31,874,116	13,416,677
50820000	Resultado antes de impuestos a la utilidad	2,331,762,522	1,475,509,546
50850000	Impuestos a la utilidad causados	1,096,984,358	656,116,897
50900000	Impuestos a la utilidad diferidos (netos)	-535,904,032	-390,956,360
51100000	Resultado antes de operaciones discontinuadas	1,770,682,196	1,210,349,010
51150000	Operaciones discontinuadas	0	0
51200000	Resultado neto	1,770,682,196	1,210,349,010
51250000	Participación no controladora	0	0
51300000	Resultado neto incluyendo participación no controladora	1,770,682,196	1,210,349,010

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: UNIFIN

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2017

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DE SOFOM

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

CONSOLIDADO

(PESOS)

Impresión Preliminar

			AÑO ACTUAL	AÑO ANTERIOR
CUENTA	SUB-CUENTA	CUENTA / SUBCUENTA	IMPORTE	IMPORTE
820101000000		Resultado neto	1,770,682,196	1,210,349,010
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	6,357,394,349	4,537,347,574
	820102120000	Amortizaciones de activos intangibles	0	0
	820102060000	Provisiones	0	0
	820102070000	Impuestos a la utilidad causados y diferidos	561,080,326	265,160,537
	820102080000	Participación en el resultado de subsidiarias no consolidadas y asociadas	-31,874,116	-13,416,677
	820102090000	Operaciones discontinuadas	0	0
	820102900000	Otros	115,000,000	81,500,000
		Actividades de operación		
	820103010000	Cambio en cuentas de margen	0	0
	820103020000	Cambio en inversiones en valores	-832,722,340	-197,484,697
	820103030000	Cambio en deudores por reporto	0	0
	820103050000	Cambio en derivados (activo)	-48,285,528	-1,445,396,030
	820103060000	Cambio en cartera de crédito (neto)	-251,625,738	-1,501,115,080
	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)	-373,340,403	-984,502
	820103100000	Cambio en otros activos operativos (netos)	-915,002,291	-3,645,836,127
	820103210000	Cambio en pasivos bursátiles	13,449,048,991	8,030,773,849
	820103120000	Cambio en préstamos bancarios y de otros organismos	-203,876,808	2,845,360,722
	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	-2,575,413,878	3,928,973,370
	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	17,021,064,760	14,095,231,948
		Actividades de inversión		
	820104010000	Cobros por disposición de inmuebles, mobiliario y equipo	0	0
	820104020000	Pagos por adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo	-16,744,108,115	-13,716,337,782
	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	-16,744,108,115	-13,716,337,782
		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	-350,669,947	-352,507,035
	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	-2,567,882	-2,770,694
820105000000		Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	-353,237,829	-355,277,729
820100000000		Incremento o disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo	-76,281,184	23,616,437
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	273,446,068	249,829,631

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: UNIFIN

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2017

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DE SOFOM

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

CONSOLIDADO

(PESOS)

Impresión Preliminar

			AÑO ACTUAL	AÑO ANTERIOR
CUENTA	SUB-CUENTA	CUENTA / SUBCUENTA	IMPORTE	IMPORTE
820000000000		Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	197,164,886	273,446,068

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

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2017

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

ESTADO DE VARIACIONES EN EL CAPITAL CONTABLE DE SOFOM

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

CONSOLIDADO
Impresión Preliminar

(PESOS)

Concepto	Capital contribuido				Capital Ganado							Participación no controladora	Total capital contable
	Capital social	Aportaciones para futuros aumentos de capital formalizadas en asamblea 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	960,341,556	0	1,935,900,068	0	125,008,654	1,051,295,965	0	217,738,227	0	0	1,210,349,010	0	5,500,633,480
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	60,519,653	-60,519,653	0	0	0	0	0	0	0
Traspaso del resultado neto a resultado de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	1,210,349,010	0	0	0	0	-1,210,349,010	0	0
Pago de dividendos	0	0	0	0	0	-350,670,482	0	0	0	0	0	0	-350,670,482
Otros.	-2,567,881	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-2,567,881
Total de movimientos inherentes a las decisiones de los accionistas	957,773,675	0	1,935,900,068	0	185,528,307	1,850,454,840	0	217,738,227	0	0	0	0	5,147,395,117
MOVIMIENTOS INHERENTES AL RECONOCIMIENTO DE LA UTILIDAD INTEGRAL													
Resultado neto	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,770,682,196	0	1,770,682,196
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	663,512,056	0	0	0	0	663,512,056
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	2,780,079	0
Saldo al final del periodo	957,773,675	0	1,935,900,068	0	185,528,307	1,850,454,840	0	881,250,283	0	0	1,770,682,196	2,780,079	7,584,369,448

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: UNIFIN

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2017

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 Preliminar

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **UNIFIN**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2017**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 1 / 1

CONSOLIDADO

Impresión Preliminar

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **UNIFIN**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2017**

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

INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

PAGINA 1 / 1

CONSOLIDADO

Impresión Preliminar



COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA AL 4T 2017

UNIFIN

UNIFIN Reporta Incremento de 66.5% en Utilidad Neta Alcanzando Ps. 491 millones en el 4T17 El Resultado de la Operación Incrementó 88.9% Año-Contra-Año

Ciudad de México, 15 de febrero de 2018 - UNIFIN Financiera, S.A.B. de C.V. SOFOM, E.N.R. (“UNIFIN” o “la Compañía”) (BMV: UNIFIN), anuncia sus resultados del cuarto trimestre (“4T17”) y doce meses de 2017 (“2017”). 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 4T17

- **Ingresos totales** se incrementaron **57.8% a Ps. 4,224 millones** en 4T17 derivado principalmente del incremento en la cartera de arrendamiento.
- **Margen financiero nominal** incremento **37.8%** año contra año, debido primordialmente por el crecimiento de los ingresos totales.
- **OPEX, mejoró a 7.7%** en 4T17 vs. **7.8%** al cierre de 4T16. El **índice de eficiencia** fue de **36.4%**.
- **Resultado de la operación incrementó 88.9%** durante el trimestre. En 2017 el **resultado de la operación** fue de **Ps. 2,300 millones**. Derivado a la mejora en la eficiencia operativa de la compañía y al incremento de ingresos.
- **Utilidad neta se incrementó 66.5%** en el trimestre, alcanzando **Ps. 491 millones**. En 2017 la **utilidad neta** llegó a **Ps. 1,771 millones**.
- Al 31 de diciembre de 2017, la **cartera total** alcanzó **Ps. 41,672 millones**, un incremento de **38.3%** año contra año explicado por el incremento en la colocación de arrendamiento.
- **Activo fijo neto y activos totales incrementaron 40.8% y 31.3%**, respectivamente, al cierre del 4T17, generado principalmente por los activos fijos adquiridos en el negocio de arrendamiento operativo y el crecimiento de la cartera y de la cuenta por cobrar de arrendamiento.
- El **índice de cartera vencida** se ubicó en **0.74%**.
- En enero 25 de 2018, la Compañía emitió su primer bono perpetuo por un monto de **US\$250 millones**, esta transacción estuvo sobre demandada 7 veces, probando una vez más la confianza que los inversionistas han depositado en UNIFIN. Dado el tratamiento contable para este tipo de instrumento, esta transacción ha mejorado significativamente la **estructura de capital**, esto mejorando el índice de capitalización y ayudando a maximizar la plataforma de la Compañía.
- El 8 de febrero de 2018, UNIFIN se acercó al mercado internacional una vez más para cumplir sus necesidades de fondeo del año en vista de la volatilidad esperada en los mercados por las negociaciones del TLCAN, aunado a la próxima elección presidencial. Esta transacción fue por **US\$300 millones**, y ayudará a la Compañía a alcanzar su presupuesto del año.

Resumen Financiero y Operativo

Métricas financieras (Ps. millones)	4T17	4T16	Var. %	2017	2016	Var. %
Total de ingresos	4,224	2,677	57.8%	14,315	9,486	50.9%
Gastos por intereses, depreciación y otros	(3,320)	(2,021)	64.2%	(11,133)	(7,110)	56.6%
Margen financiero nominal	904	656	37.8%	3,182	2,376	33.9%
% de los ingresos totales	21.4%	24.5%		22.2%	25.0%	
Gastos de administración y promoción	(323)	(210)	54.2%	(891)	(797)	11.7%
Opex (% de los ingresos totales)	7.7%	7.8%		6.2%	8.4%	
Resultado de la operación	710	376	88.9%	2,300	1,462	57.3%
Utilidad neta	491	295	66.5%	1,771	1,210	46.3%
Margen utilidad neta ¹	11.6%	11.0%		12.4%	12.8%	

¹ Calculado como % de ingresos totales

Métricas operativas (Ps. millones)	2017	2016	Var. %
Portafolio total	41,672	30,142	38.3%
Portafolio de arrendamiento	33,363	22,011	51.6%
Portafolio de factoraje	2,511	2,880	-12.8%
Crédito automotriz y otros	5,799	5,251	10.4%
Índice de cartera vencida	0.74%	0.59%	
Retorno/Apalancamiento	2017	2016	
ROAA	3.7%	3.6%	
ROAE	29.7%	24.7%	
Capitalización (capital contable/activos)	13.9%	13.2%	
Apalancamiento total (excl. ABS)	3.8	4.3	
Apalancamiento financiero (excl. ABS)	3.3	3.2	

Comentario del Director General:

Durante el 2017 decidimos maximizar la plataforma de UNIFIN con el objetivo de seguir atendiendo al mercado Pyme aún en un escenario nacional y global volátil. No fue fácil lograrlo ante la incertidumbre derivada por problemas políticos a nivel mundial que provocaron un gran desconcierto en los mercados. De hecho, se observó un aletargamiento en la toma de decisiones de los empresarios mexicanos por lo cual, el volumen de originación esperado durante los primeros meses del año fue inferior al pronosticado. Sin embargo, logramos recuperar este volumen trimestre tras trimestre gracias a la capacidad de originación de la Compañía.

No obstante y pese al entorno, tuvimos grandes logros. Fue un gran año con crecimiento en todas las líneas de negocios donde alcanzamos excelentes resultados con incrementos en ingresos totales, utilidad de operación y utilidad neta de 51%, 57%, 46% año contra año respectivamente.

Exitosamente acudimos a los mercados locales e internacionales, probando nuevamente la confianza que los inversionistas han depositado en UNIFIN. Hicimos la estructura bursátil de contratos de arrendamiento operativo más grande de la historia en el mercado mexicano, por **Ps. 3,500 millones** y a través de los mercados internacionales emitimos **US\$450 millones** que se suman al **excelente currículum** que UNIFIN ha creado a lo largo de su historia en los mercados. Con las emisiones anteriores y continuando con el prudente manejo de riesgos, mejoramos los perfiles de vencimiento de nuestra canasta de fondeo a 53 meses frente a un plazo promedio de cartera de aproximadamente 38 meses.

Aun cuando nuestro índice de capitalización actual es muy sano, empezamos a trabajar para mejorar la estructura de capital de la Compañía y a prepararla para el futuro, considerando que nuestro objetivo es maximizar nuestra plataforma para seguir creciendo junto con las Pymes de México. Como resultado de esto durante el mes de febrero de 2018 la compañía **emitió su primer bono perpetuo por US\$250 millones**; esta transacción fue **suscrita más de 7 veces**. Dado el tratamiento contable, para este tipo de instrumentos, se mejoró significativamente la estructura de capital de la compañía ya que se registra como capital, llevando nuestro índice de capitalización cerca de 20.0%

Si bien 2018 será un año complejo, con una agenda doméstica netamente política y volatilidad global, estamos convencidos que los fundamentales macroeconómicos en nuestro país son sólidos y positivos. Seguiremos creciendo sustentados en el conocimiento de nuestro mercado, el cual es muy resistente a la volatilidad.

Luis Barroso, Director General de UNIFIN

Discusión del Estado de Resultados

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

Los ingresos totales incrementaron 57.8% a Ps. 4,224 millones en 4T17, desde Ps. 2,677 millones alcanzados en el 4T16. Los ingresos por arrendamiento aumentaron 41.5% en el 4T17 alcanzando Ps. 3,144 millones en comparación al 4T16. Los ingresos por intereses alcanzaron Ps. 523 millones, un incremento de 76.4%. Otros beneficios por arrendamiento al 4T17 representaron Ps. 557 millones, aumentando 251.8% año contra año. En 2017 los ingresos totales incrementaron en 50.9% alcanzando Ps. 14,315 millones.

Depreciación de bienes en arrendamiento representó Ps. 1,829 millones para el 4T17, un incremento de 53.1% comparado a 4T16. El incremento se relaciona al crecimiento en la cartera de arrendamiento. Durante 2017, la depreciación alcanzó Ps. 6,357 millones un incremento de 40.1% comparado a Ps. 4,537 millones en 2016.

Gastos por intereses incrementaron 76.7% alcanzando Ps. 1,160 millones en el 4T17. El incremento se deriva del crecimiento en los pasivos financieros y al aumento observado en las tasas de referencia, **150 bps** durante 2017. Para 2017 los gastos por intereses incrementaron 93.3% a Ps. 3,845 millones contra Ps. 1,989 millones en 2016. Adicionalmente, continuando con el prudente manejo de riesgo de la Compañía, al cierre del ejercicio, **89.2% de la deuda está a tasa fija y solo 10.8% se mantiene a tasa variable.**

Margen financiero nominal, calculado como ingresos totales menos depreciación de activos bajo contrato de arrendamiento, gastos por intereses y otros gastos por arrendamiento, incrementó 37.8% nominal año contra año. El incremento se explica principalmente por el crecimiento en los ingresos totales. Para el 4T17 el margen financiero como porcentaje de los ingresos totales fue equivalente a 21.4%. Para 2017 el margen financiero nominal representó Ps. 3,182 millones que comparan con Ps. 2,376 millones en 2016.

Gastos de administración y promoción representaron, Ps. 323 millones en 4T17, y como porcentaje de los ingresos totales mejoraron de 7.8% en 4T16 a 7.7% en 4T17. Para el año completo 2017 los gastos de administración y promoción alcanzaron Ps. 891 millones, un incremento de 11.7% comprado a 2016. Este índice se vio beneficiado debido a nuestras estrictas políticas para el control de gastos.

Resultado de la operación fue Ps. 710 millones durante el 4T17, un incremento de 88.9%. Para el año 2017 el resultado de la operación incrementó un 57.3% alcanzando Ps. 2,300 millones, comparado con el 2016. Estos resultados son explicados por el crecimiento en los ingresos totales y a una mejora en la eficiencia operativa.

Resultado neto consolidado fue de Ps. 491 millones durante el 4T17, un incremento de 66.5%. Para 2017, el resultado neto fue de Ps. 1,771 millones comparado con Ps. 1,210 millones reportados en 2016. El incremento se explica por la mejora en márgenes y eficiencias operativas, que resulta en **mejor rentabilidad**.

Discusión del Balance General

Cartera de crédito total compuesta por i) la cartera vigente neta (Ps 5,482 millones), más ii) cuentas por cobrar de arrendamiento y otros créditos (Ps. 4,385 millones) registradas en Otras Cuentas por Cobrar y iii) cuentas de orden (Ps. 31,805 millones), que incluye las rentas futuras de la cartera de arrendamiento. Esto nos lleva a un portafolio total de Ps. 41,672 millones en 2017, un incremento de 38.3% año contra año.

Cartera vencida representó Ps. 308 millones, considerando los Ps. 39 millones de factoraje y crédito automotriz más los Ps. 269 millones de cartera vencida de las cuentas por cobrar de arrendamiento (que están registrados como otras cuentas por cobrar). El índice de cartera vencida (calculado como la cartera vencida dividida por la cartera total) fue de 0.7% al cierre de 4T17. El índice de cobertura de las estimaciones preventivas sobre cartera vencida fue del 100.0% sobre la cartera vencida al cierre del trimestre.

Activos totales representaron Ps. 54,615 millones al 31 de diciembre de 2017, un incremento de 31.3% comparado al cierre de diciembre de 2016. Este incremento se debe primordialmente al crecimiento de la cartera de crédito, de los activos fijos netos y las disponibilidades.

Pasivos financieros aumentaron 44.3% a Ps. 43,168 millones (incluye Ps. 534 millones de intereses devengados) al cierre del periodo. El incremento se atribuye al crecimiento de las operaciones año con año. UNIFIN mejoró su perfil de deuda, al extender el perfil de vencimiento y fijo la tasa de interés en una porción sustancial de la deuda.

El perfil de vencimiento de la Compañía alcanzó un **promedio ponderado de 53 meses** al cierre del 4T17. Al **31 de diciembre de 2017, 89.2% de nuestra deuda total está contratada a tasa fija comparado con 42.4% en 4T16**, esto mitiga cualquier impacto derivado de futuras alzas de tasas. Adicionalmente solo 10.8% de la deuda se mantiene a tasa variable, comparado con 28.0% en 4T16.

Pasivo total alcanzó Ps. 47,031 millones al cierre de 4T17, un incremento del 30.2% respecto al 4T16.

Capital contable incrementó 37.9% alcanzando Ps. 7,584 millones, comparado con Ps. 5,501 millones reportados al cierre de 4T16.

Razones Financieras

El retorno sobre activos promedio (“ROAA”) al cierre del 4T17 fue 3.7%. El retorno sobre el capital promedio (“ROAE”) fue 29.7% al 4T17.

El Índice de capitalización (capital/activos) de UNIFIN fue 13.9% al 4T17. Mientras que, al cierre del trimestre, nuestra utilidad neta registró un importante crecimiento.

El índice de apalancamiento financiero (pasivos financieros excl. bursatilizaciones/capital contable) de UNIFIN al cierre del 4T17 fue 3.3x. El apalancamiento total (pasivos totales excluyendo bursatilizaciones/capital contable) fue 3.8x al cierre de 4T17 comparado con el 4.4x al cierre del 4T16. La mejora en el apalancamiento es el resultado del **incremento de la rentabilidad**, así como en la variación en la cuenta de derivados con fines de cobertura registrados en el capital contable.

Resumen por Línea de Negocio

El volumen de **arrendamiento** se incrementó en 10.9% en el 4T17 comparado con el 4T16. El **portafolio de arrendamiento** incrementó 51.6%, en el mismo periodo alcanzando Ps. 33,363 millones al cierre de 4T17.

Factoraje incrementó su volumen de operación en 18.3% del 4T17 año contra año. El **portafolio de factoraje** alcanzó Ps. 2,511 millones en 4T17.

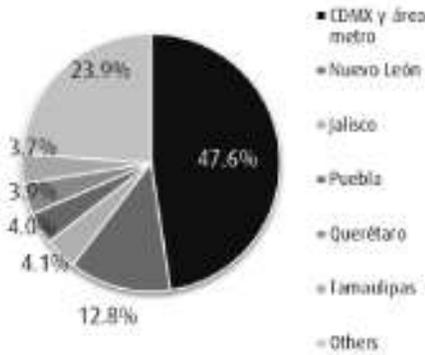
Crédito automotriz incrementó su volumen de operación en 40.7% año contra año. El **portafolio de crédito automotriz y otros créditos** incrementó 10.4% alcanzando, Ps. 5,799 millones comparado a Ps. 5,251 millones reportado en 4T16.

Composición del Portafolio

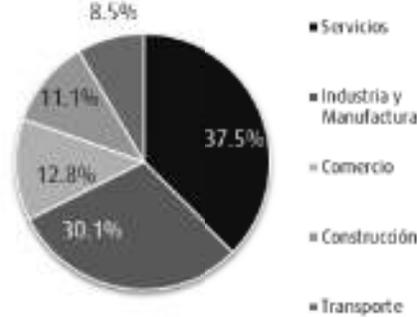
Para UNIFIN es muy importante mantener la sanidad financiera del negocio, por ende continuamente se monitorea la composición del portafolio para preservar una amplia diversificación de exposición a sus clientes, así como a diferentes sectores económicos y zonas geográficas.

Leasing

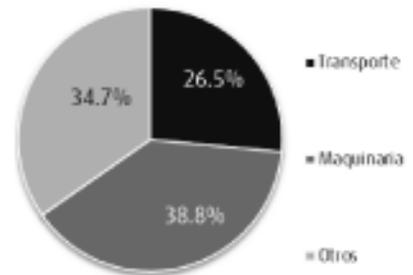
Zona Geográfica



Sector Económico

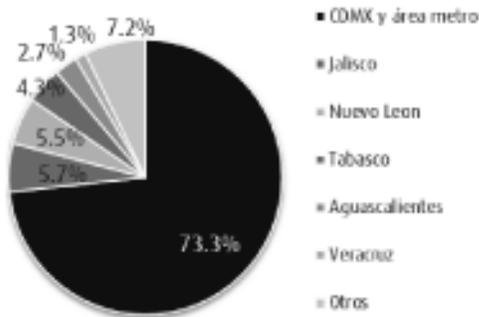


Tipo de Activo

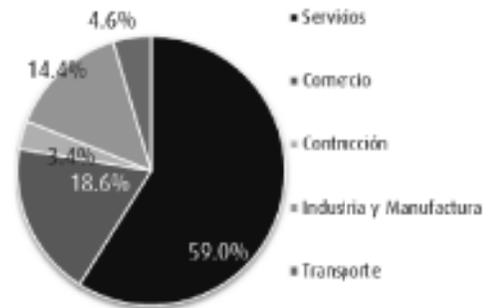


Factoraje

Zona Geográfica



Sector Económico



Cobertura de Analistas

Institución	Analista	Tipo	e-mail	Teléfono
Actinver	Enrique Mendoza	Capital	emendoza@actinver.com.mx	+52-55-1103-6699
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	jaimie.nicholson@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

Acerca 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	4T17	4T16	% Var	2017	2016	% Var
Ingresos por arrendamiento operativo	3,144	2,223	41.5%	11,217	7,773	44.3%
Ingresos por intereses	523	296	76.4%	2,088	1,184	76.4%
Otros beneficios por arrendamiento	557	158	251.8%	1,011	529	91.2%
Ingresos totales	4,224	2,677	57.8%	14,315	9,486	50.9%
Depreciación de bienes en arrendamiento operativo	(1,829)	(1,194)	53.1%	(6,357)	(4,537)	40.1%
Gastos por intereses	(1,160)	(656)	76.7%	(3,845)	(1,989)	93.3%
Otros gastos por arrendamiento	(332)	(171)	94.1%	(931)	(584)	59.5%
Egresos totales	(3,320)	(2,021)	64.2%	(11,133)	(7,110)	56.6%
Margen financiero nominal	904	656	37.8%	3,182	2,376	33.9%
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(30)	(30)	0.0%	(115)	(82)	41.1%
Margen ajustado por riesgos crediticios	874	626	39.6%	3,067	2,294	33.7%
Comisiones y tarifas pagadas - Neto	(18)	(19)	(5.5%)	(69)	(51)	34.2%
Resultado por intermediación	0	(7)	0.0%	0	0	0.0%
Otros ingresos de la operación - Neto	176	(15)	(1,265.7%)	192	16	1,074.5%
Gastos de administración y promoción	(323)	(210)	54.2%	(891)	(797)	11.7%
Resultado de la operación	710	376	88.9%	2,300	1,462	57.3%
Impuestos a la utilidad causados	(450)	(300)	49.9%	(1,097)	(656)	67.2%
Impuestos a la utilidad diferidos	217	218	(0.4%)	536	391	37.1%
Impuestos a la utilidad	(233)	(83)	182.4%	(561)	(265)	111.6%
Participación de subsidiarias y asociadas	14	2	100.0%	32	13	137.6%
Resultado neto	491	295	66.5%	1,771	1,210	46.3%

Balance General

Cifras en Ps. millones	2017	2016	Var. %
Activo			
Disponibilidades e inversiones en valores	2,435	1,679	45.1%
Derivados de cobertura	4,598	3,886	18.3%
Cartera de crédito vigente	5,443	5,192	4.8%
Cartera de crédito vencida	38.7	1.0	3,600.8%
Cartera de crédito	5,482	5,193	5.6%
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(39)	(1)	3,619.9%
Cartera de crédito neto	5,443	5,192	4.8%
Impuestos a favor	487	870	(44.0%)
Otras cuentas por cobrar	4,570	3,881	17.7%
Bienes adjudicados	510	177	189.2%
Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto	32,729	23,241	40.8%
Inversiones permanentes en acciones	50	37	34.9%
Cargos diferidos y pagos anticipados	2,067	1,454	42.2%
Otros activos de largo plazo	7	11	(34.9%)
Impuestos diferidos	1,719	1,183	45.3%
Total otros activos	3,793	2,647	43.3%
Total activo	54,615	41,610	31.3%
Pasivo y Capital Contable			
Intereses corto plazo	504	288	74.8%
Bursatilizaciones	17,750	12,000	47.9%
Notas Internacionales	16,775	9,292	80.5%
Total pasivos bursátiles	35,029	21,580	62.3%
Préstamos bancarios corto plazo	4,258	6,445	(33.9%)
Préstamos bancarios largo plazo	3,881	1,897	104.5%
Total préstamos bancarios	8,139	8,343	(2.4%)
Impuestos a la utilidad por pagar	252	314	(19.6%)
Proveedores	2,544	4,881	(47.9%)
Cuentas por pagar	370	547	(32.4%)
Créditos diferidos	697	446	56.4%
Total otras cuentas por pagar	3,863	6,187	(37.6%)
Pasivo total	47,031	36,110	30.2%
Capital Contable			
Capital social	2,894	2,896	(0.1%)
Reservas de capital	186	125	48.4%
Valuación de IFD de cobertura	881	218	304.7%
Resultado de ejercicios anteriores	1,853	1,051	76.3%
Resultado neto	1,771	1,210	46.3%
Total capital contable	7,584	5,501	37.9%
Total pasivo y capital contable	54,615	41,610	31.3%
Cuentas de orden			
Rentas por devengar en fideicomiso	25,687	16,027	60.3%
Rentas por devengar propias	6,118	5,116	19.6%
Total cuentas de orden	31,805	21,143	50.4%

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN FINANCIERA

1).- Bases de Presentación

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

Por lo mencionado, los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2017 y 2016 que se acompañan, han sido preparados de acuerdo con los Criterios Contables establecidos por la Comisión, los cuales observan los lineamientos contables de las Normas de Información Financiera (NIF) mexicanas, excepto cuando a juicio de la Comisión sea necesario aplicar una normatividad o un criterio de contabilidad específico. Para estos efectos, la Compañía ha elaborado sus estados financieros conforme a la presentación requerida por la Comisión, la cual tiene por objetivo presentar información sobre las operaciones desarrolladas por la entidad, así como otros eventos económicos que le afectan, que no necesariamente provengan de decisiones o transacciones derivadas de los propietarios de la misma en su carácter de accionistas, durante un periodo determinado.

De conformidad con los lineamientos contables, a falta de un criterio contable específico de la Comisión, deben aplicarse las bases de supletoriedad, conforme a lo establecido en la NIF A-8 “Supletoriedad”, en el siguiente orden: las NIF, las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés), aprobadas y emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (*International Accounting Standards Board*), así como los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados aplicables en Estados Unidos (US GAAP, por sus siglas en inglés) o, en su caso, cualquier norma de contabilidad que forme parte de un conjunto de normas formal y reconocido.

De acuerdo con los Criterios Contables aplicables específicamente a empresas arrendadoras operativas, la Compañía deberá presentar en el Balance General la cuenta por cobrar proveniente de estas actividades en el rubro de otras cuentas por cobrar, y el ingreso por arrendamiento operativo en el rubro de otros ingresos (egresos) de la operación en el Estado de Resultados.

La Compañía utilizó las NIF para presentar los estados de resultados al 31 de diciembre de 2017 y 2016 ya que su actividad preponderante es el arrendamiento operativo. De utilizar los Criterios Contables expedidos por la Comisión aplicables a arrendadoras operativas en el Estado de Resultados, los ingresos por arrendamiento debieron haberse reflejado en el rubro de otros ingresos (egresos) y no en el de ingresos netos de la operación, lo que distorsiona la lectura de los Estados Financieros en su conjunto.

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 que se acompañan incluyen las cifras de la Compañía y de sus subsidiarias al 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, 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
Inversiones Inmobiliarias industriales (Inv Inmobiliarias)	Arrendamiento Operativo	94.08	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 años que se presentan, a menos que se especifique lo contrario.

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

a. Consolidación

Subsidiarias

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

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

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

Otras inversiones permanentes

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

b. Monedas de registro, funcional y de informe

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

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

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

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

c. Efectos de la inflación en la información financiera

Conforme a los lineamientos de la NIF B-10 “Efectos de la inflación”, la economía mexicana se encuentra en un entorno no inflacionario, al mantener una inflación acumulada de los últimos tres años inferior al 26% (límite máximo para definir que una economía debe considerarse como no inflacionaria), por lo tanto, a partir del 1 de enero de 2008 se suspendió el reconocimiento de los efectos de la inflación en la información financiera. Consecuentemente, las cifras al 31 de diciembre de 2017 y 2016, de los estados financieros consolidados, se presentan en pesos históricos modificados por los efectos de la inflación en la información financiera reconocidos hasta el 31 de diciembre de 2007.

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

	31 de diciembre de	
	2017 (%)	2016 (%)
Del año	6.77	3.36
Acumulada en los últimos tres años	12.26	9.57

d. Disponibilidades e inversiones en valores.

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

e. Instrumentos Financieros Derivados (IFD)

Los IFD se reconocen inicialmente a su valor razonable en el balance general como activos y/o pasivos en la fecha en que se celebra el contrato del IFD y son revaluados subsecuentemente a su valor razonable. Los valores razonables de IFD se determinan con base en precios de mercados

reconocidos y, cuando no se negocian en un mercado, se determinan con base en técnicas de valuación aceptadas en el sector financiero.

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

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

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

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

Actualmente la Compañía mantiene las siguientes transacciones de IFD:

Opciones

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

Swaps

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

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

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

f. Cuentas por cobrar de arrendamiento operativo y cartera de créditos.

Arrendamiento operativo

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Factoraje financiero

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

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

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

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

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

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

Crédito simple

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

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

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

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

- Si los adeudos consisten en créditos con pagos periódicos parciales de principal e intereses, y presentan 90 o más días naturales de vencidos.

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

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

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

- i. Garantías: únicamente cuando impliquen la ampliación o sustitución de garantías por otras de mejor calidad.
- ii. Tasa de interés: cuando se mejore la tasa de interés pactada.
- iii. Moneda: siempre y cuando se aplique la tasa correspondiente a la nueva moneda.
- iv. Fecha de pago: solo en el caso de que el cambio no implique exceder o modificar la periodicidad de los pagos. En ningún caso el cambio en la fecha de pago debe permitir la omisión de pago en periodo alguno.
- v. Cuando un crédito es considerado vencido, se suspende la acumulación de sus intereses, aun en aquellos créditos que contractualmente capitalizan intereses al monto del adeudo. En tanto el crédito se mantenga en cartera vencida, el control de los intereses devengados se lleva en cuentas de orden. Respecto a los intereses devengados no cobrados correspondientes a este tipo de créditos, se registra una estimación por un monto equivalente al total de estos, al momento de su traspaso como cartera vencida, cancelándose cuando se cuenta con evidencia de pago sostenido. En caso de que los intereses vencidos sean cobrados, se reconocen directamente en los resultados del ejercicio.

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

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

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

g. Estimación preventiva para riesgos crediticios

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

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

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

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

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

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

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

h. Bienes adjudicados

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

El valor de registro de los bienes adjudicados o recibidos mediante dación en pago (en adelante, bienes adjudicados), es igual a su costo o valor neto de realización deducido de los costos y gastos

estrictamente indispensables que se eroguen en su adjudicación, el que sea menor a la fecha de adjudicación. En la fecha en la que se registra el bien adjudicado de que se trate, el valor total del activo que dio origen a la adjudicación, así como la estimación que, en su caso, tenga constituida, se da de baja del balance general o, en su caso, se da de baja la parte correspondiente a las amortizaciones devengadas o vencidas que hayan sido cubiertas por los pagos parciales en especie.

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

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

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

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

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

i. Inmuebles, maquinaria y equipo

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

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

Los inmuebles, maquinaria y equipo son sometidos a pruebas anuales de deterioro únicamente cuando se identifican indicios de deterioro. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 no existieron indicios de deterioro, por lo que no se realizaron dichas pruebas.

j. Pagos anticipados

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

k. Pasivos bursátiles

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

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

Bursatilización

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

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

l. 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.

m. Provisiones

Las provisiones de pasivo representan obligaciones presentes por eventos pasados en las que es probable la salida de recursos económicos en el futuro. Estas provisiones se han registrado bajo la mejor estimación realizada por la Administración.

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

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

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

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

o. Capital contable

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

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

p. Cuentas de orden

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

q. Reconocimiento de ingresos

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

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

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

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

r. Utilidad por acción

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

No existen efectos que deriven de acciones potencialmente dilutivas.

s. 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.

t. 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.

u. Información financiera por segmentos

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

Se presentan los principales activos y pasivos por segmentos de la Compañía, al 31 de diciembre de 2017:
(Cifras en millones de pesos mexicanos).

Cifras en Ps. Millones	Arrendamiento operativo	Factoraje financiero	Otros créditos	Total
Activo				
Caja y equivalentes	1,960.8	94.8	379.7	2,435.3
Derivados	3,861.0	0.0	737.1	4,598.1
Cartera de crédito	0.0	2,510.6	2,971.2	5,481.9
Estimación para riesgos crediticios	0.0	(26.0)	(12.7)	(38.7)
Activos Fijos	32,728.8	0.0	0.0	32,728.8
Bienes adjudicados	381.0	129.5	0.0	510.5
Otras cuentas por cobrar	2,229.9	0.0	2,827.3	5,057.2
Otros activos	3,523.5	12.9	306.0	3,842.4
Total Activos	44,685.0	2,721.8	7,208.7	54,615.5
Pasivo				
Pasivos Bursátiles	29,413.5	0.0	5,615.4	35,028.9
Préstamos bancarios y otras entidades	4,725.7	2,510.8	902.2	8,138.7
Depósitos en garantía	232.6	0.0	0.0	232.6
Créditos diferidos y otros	697.3	0.0	0.0	697.3
Otros pasivos	2,684.4	94.7	154.4	2,933.5
Total Pasivos	37,753.5	2,605.5	6,672.0	47,031.0

Se presentan los principales ingresos y costos por segmentos de la Compañía, al 31 de diciembre de 2017:

Cifras en Ps. Millones	Arrendamiento operativo	Factoraje financiero	Otros créditos	Total
Resultados				
Ingresos por arrendamiento operativo	11,216.9	0.0	0.0	11,216.9
Ingresos por intereses	635.8	566.8	885.1	2,087.7
Otros beneficios por arrendamiento	1,010.8	0.0	0.0	1,010.8
Depreciación de bienes en arrendamiento	(6,357.4)	0.0	0.0	(6,357.4)
Gastos por intereses	(2,972.1)	(284.3)	(588.8)	(3,845.2)
Otros gastos por arrendamiento	(930.5)	0.0	0.0	(930.5)
Estimación preventiva para riesgos	(89.2)	(9.7)	(16.1)	(115.0)
Comisiones y tarifas, netos	(52.4)	(6.2)	(10.0)	(68.7)
Otros ingresos	(684.7)	(0.9)	(13.2)	(698.8)
Resultado de la Operación	1,777.3	265.6	257.0	2,299.9

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

Criterios contables

En 2017 los nuevos criterios contables no tienen ningún efecto en la información financiera presentada por la Compañía.

A continuación se describe una serie de NIF que el CINIF emitió durante diciembre de 2018, y 2017, las cuales entrarán en vigor en el año 2018. Se considera que dichas NIF no tendrán una afectación importante en la información financiera que presenta la Compañía.

2018

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

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

NIF C-3 "Cuentas por cobrar". Establece las normas de valuación, presentación y revelación para el reconocimiento inicial y posterior de las cuentas por cobrar comerciales y las otras cuentas por cobrar en los estados financieros de una entidad económica. Especifica que las cuentas por cobrar que se basan en un contrato representan un instrumento financiero. La cartera total se registra en base al valor contractual de cada contrato de acuerdo con los lineamientos de la CNBV.*

NIF C-9 "Provisiones, contingencias y compromisos". Establece las normas de valuación, presentación y revelación de los pasivos, provisiones y compromisos, disminuyendo su alcance para reubicar el tema relativo a pasivos financieros en la NIF C-19. Se modificó la definición de pasivo, eliminando el concepto de "virtualmente ineludible" e incluyendo el término "probable". No existen provisiones, contingencias y compromisos fuera de balance.*

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

NIF C-16 "Deterioro de instrumentos financieros por cobrar". Establece las normas de valuación, reconocimiento contable, presentación y revelación de las pérdidas por deterioro de instrumentos financieros por cobrar. De acuerdo al cálculo, no se ha presentado deterioro al cierre de cada periodo.*

NIF C-19 "Instrumentos financieros por pagar". Establece las normas de valuación, presentación y revelación para el reconocimiento inicial y posterior de las cuentas por pagar, préstamos y otros

pasivos financieros en los estados financieros de una entidad económica. Se introducen los conceptos de costo amortizado para valorar los pasivos financieros y el de método de interés efectivo, basado en la tasa de interés efectiva, para efectuar dicha valuación. Tanto los descuentos como los costos de emisión de un pasivo financiero se deducen del pasivo. Los instrumentos financieros por pagar son valuados de acuerdo a los lineamientos de la CNBV.*

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

* La aplicación de estas NIF se permite de manera anticipada a partir del 1 de enero de 2017, siempre y cuando se apliquen de forma conjunta la NIF C-2 “Inversión en instrumentos financieros”, NIF C-3

“Cuentas por cobrar”, NIF C-9 “Provisiones, contingencias y compromisos”, NIF C-16 “Deterioro de instrumentos financieros por cobrar”, NIF C-19 “Instrumentos financieros por pagar” y NIF C-20 “Instrumentos de financiamiento por cobrar”.

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

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

5).- Autorización

Los estados financieros consolidados adjuntos y sus notas al 31 de diciembre de 2017, fueron autorizados para su emisión el 15 de febrero de 2017, por el Lic. Luis G. Barroso González, Director General, el Lic. Sergio José Camacho Carmona, Director General de Administración y Finanzas y el C.P. Sergio Manuel Cancino Rodríguez, Contralor Corporativo, respectivamente.

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 31 de diciembre de 2017, 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 de Administración y Finanzas, 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 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 y tasa de interés.
- Contratos denominados *interest-rate swaps* con objeto de mitigar los riesgos por fluctuaciones de tasa de interés.
- Opciones de CAPS, enfocadas 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 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 de Administración y Finanzas 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 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 Prácticas 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 de Administración y Finanzas reporta periódicamente 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. Al 31 de diciembre de 2017, los IFD’s vigentes son designados en su totalidad como instrumentos de cobertura, por lo que los efectos de cambios en su valor razonable son reconocidos contablemente dentro del capital contable, en el rubro denominado “resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo”.

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 a tasa fija.

Para determinar la efectividad, se efectúan pruebas prospectivas utilizando el método de sensibilidad estresando el tipo de cambio. Se obtiene el porcentaje de cobertura que está dentro de los parámetros permitidos (80%-125%). Para las pruebas retrospectivas se utiliza el método de compensación monetaria (*dollar offset*), el cual compara los cambios en el valor razonable del instrumento de cobertura y posición primaria.

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.

Durante el cuarto trimestre de 2017 se cerró la posición de un *cross currency swap* por 48,500,000 de dólares, contratado para cubrir un crédito bancario denominado en dólares, el cual se prepagó anticipadamente.

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

En el 4T 2017 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 31 de diciembre de 2017)

Tipo de derivado, valor o contrato	Fines de Cobertura u otros fines, tales como	Monto notacional / 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	19,7354	18,1590	423,087	229,171	2023	N/A	Larga dólar
Cross-currency swap	Cobertura	1,850,000	19,7354	18,1590	676,939	366,674	2023	N/A	Larga dólar
Cross-currency swap	Cobertura	1,850,000	19,7354	18,1590	681,361	371,350	2023	N/A	Larga dólar
Cross-currency swap	Cobertura	1,156,250	19,7354	18,1590	422,534	228,586	2023	N/A	Larga dólar
Cross-currency swap	Cobertura	1,387,500	19,7354	18,1590	505,051	272,199	2023	N/A	Larga dólar
Cross-currency swap	Cobertura	893,419	N/A	18,1590	N/A	(13,179)	2019	N/A	Larga dólar / Larga tasa Libor
Cross-currency swap	Cobertura	2,901,376	19,7354	N/A	118,391	N/A	2020	N/A	Larga dólar / Larga tasa Libor
Cross-currency swap	Cobertura	2,370,000	19,7354	18,1590	465,132	(63,342)	2025	N/A	Larga dólar
Cross-currency swap	Cobertura	1,422,000	19,7354	18,1590	273,450	(43,929)	2025	N/A	Larga dólar
Cross-currency swap	Cobertura	948,000	19,7354	18,1590	182,836	(28,722)	2025	N/A	Larga dólar
Cross-currency swap	Cobertura	1,422,000	19,7354	18,1590	275,059	(42,237)	2025	N/A	Larga dólar
Cross-currency swap	Cobertura	1,422,000	19,7354	18,1590	274,254	(43,083)	2025	N/A	Larga dólar
Cross-currency swap	Cobertura	472,563	19,7354	18,1590	29,273	(11,543)	2019	N/A	Larga dólar / Larga tasa Libor
Opciones CAP	Cobertura	2,000,000	7,6241	7,3794	28,697	27,689	2020	N/A	Larga tasa TIIE 28
Opciones CAP	Cobertura	2,000,000	7,6241	7,3794	18,203	25,863	2020	N/A	Larga tasa TIIE 28
IR Swap	Cobertura	2,250,000	7,6241	7,3794	80,269	4,451	2023	N/A	Larga tasa TIIE 28
Opciones CAP	Cobertura	2,500,000	7,6241	7,3794	21,799	9,820	2021	N/A	Larga tasa TIIE 28
Opciones CAP	Cobertura	1,000,000	7,6241	7,3794	11,295	8,673	2021	N/A	Larga tasa TIIE 28
Opciones CAP	Cobertura	250,000	7,6241	7,3794	2,824	N/A	2021	N/A	Larga tasa TIIE 28
IR Swap	Cobertura	1,500,000	7,6241	7,3794	22,008	(989)	2022	N/A	Larga tasa TIIE 28
IR Swap	Cobertura	2,500,000	7,6241	7,3794	85,654	(1,398)	2022	N/A	Larga tasa TIIE 28
Total derivados					4,598,117	1,296,054			

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

Al 31 de diciembre de 2017, los IFD's contratados por la Compañía califican en su totalidad como de cobertura.

21. Presentación de un análisis de sensibilidad para las operaciones mencionadas que muestre la pérdida potencial reflejada en el estado de resultados y en el flujo de efectivo, que contenga al menos lo siguiente:

- a) Presentación de 3 escenarios (probable, posible y remoto o de estrés) que puedan generar situaciones adversas para la Emisora, describiendo los supuestos parámetros que fueron empleados para llevarlos a cabo; así como la identificación de los riesgos que puedan generar las pérdidas en la Emisora por operaciones con IFD's por cambios en las condiciones de mercado, incluyendo los instrumentos que originarían dichas pérdidas.
- b) El escenario probable implica una variación de por lo menos el 10% en el precio de los activos subyacentes y el escenario remoto implica una variación de por lo menos 50%

Al tratarse de IFD's contratados con fines de cobertura al 100%, los análisis solicitados en los incisos a) y b) de este numeral, no son presentados, ya que **no** se esperan pérdidas potenciales que se reflejen en el estado de resultados y en el flujo de efectivo.

- c) Tratándose de IFD's de cobertura, en caso de considerar que los resultados de las medidas de efectividad resultan suficientes, indicar cuál es el nivel de estrés o variación en los activos subyacentes o variables de referencia bajo el cual se llega a dicha conclusión.

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 fluctúe en el rango entre el 80% y el 125% de correlación inversa.

El nivel actual de cobertura es del 100% de la obligación en dólares contratada, misma que está cubierta en un 95.1% a través de la contratación de IFD's y 4.9% a través de una cobertura natural en dólares reflejada en el balance de la Compañía.