

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: UNIFIN

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2016

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

BALANCE GENERAL DE SOFOM

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

CONSOLIDADO

Impresión Final

(PESOS)

CUENTA	SUB-CUENTA	SUB-SUBCUENTA	CUENTA / SUBCUENTA	CIERRE PERIODO ACTUAL IMPORTE	TRIMESTRE AÑO ANTERIOR IMPORTE
10000000			<b>A C T I V O</b>	41,610,344,971	25,029,742,357
10010000			<b>DISPONIBILIDADES</b>	1,678,895,765	1,457,794,631
10050000			<b>CUENTAS DE MARGEN</b>	0	0
10100000			<b>INVERSIONES EN VALORES</b>	0	0
	10100100		Títulos para negociar	0	0
	10100200		Títulos disponibles para la venta	0	0
	10100300		Títulos conservados a vencimiento	0	0
10150000			<b>DEUDORES POR REPORTE (SALDO DEUDOR)</b>	0	0
10250000			<b>DERIVADOS</b>	3,886,319,197	2,141,925,797
	10250100		Con fines de negociación	0	0
	10250200		Con fines de cobertura	3,886,319,197	2,141,925,797
10300000			<b>AJUSTES DE VALUACIÓN POR COBERTURA DE ACTIVOS FINANCIEROS</b>	0	0
10400000			<b>TOTAL CARTERA DE CRÉDITO (NETO)</b>	8,802,617,396	5,599,317,142
10450000			<b>CARTERA DE CRÉDITO NETA</b>	8,998,990,997	5,713,554,173
10500000			<b>CARTERA DE CRÉDITO VIGENTE</b>	8,821,407,702	5,602,687,312
	10500100		Créditos comerciales	7,649,046,683	5,174,058,587
		10500101	Actividad empresarial o comercial	7,649,046,683	5,174,058,587
		10500102	Entidades financieras	0	0
		10500103	Entidades gubernamentales	0	0
	10500200		Créditos de consumo	1,172,361,019	428,628,724
	10500300		Créditos a la vivienda	0	0
10550000			<b>CARTERA DE CRÉDITO VENCIDA</b>	177,583,294	110,866,861
	10550100		Créditos comerciales	176,536,382	110,866,861
		10550101	Actividad empresarial o comercial	176,536,382	110,866,861
		10550102	Entidades financieras	0	0
		10550103	Entidades gubernamentales	0	0
	10550200		Créditos de consumo	1,046,912	0
	10550300		Créditos a la vivienda	0	0
10600000			<b>ESTIMACIÓN PREVENTIVA PARA RIESGOS CREDITICIOS</b>	196,373,601	114,237,030
10650000			<b>DERECHOS DE COBRO (NETO)</b>	0	0
10700000			<b>DERECHOS DE COBRO ADQUIRIDOS</b>	0	0
10750000			<b>ESTIMACIÓN POR IRRECUPERABILIDAD O DIFÍCIL COBRO</b>	0	0
10800000			<b>BENEFICIOS POR RECIBIR EN OPERACIONES DE BURSATILIZACIÓN</b>	0	0
10850000			<b>OTRAS CUENTAS POR COBRAR (NETO)</b>	1,140,811,474	282,040,642
10900000			<b>BIENES ADJUDICADOS (NETO)</b>	176,541,349	197,284,412
10950000			<b>INMUEBLES, MOBILIARIO Y EQUIPO (NETO)</b>	23,241,274,973	14,080,374,538
11000000			<b>INVERSIONES PERMANENTES</b>	36,717,320	13,951,463
11050000			<b>ACTIVOS DE LARGA DURACIÓN DISPONIBLES PARA LA VENTA</b>	0	0
11100000			<b>IMPUESTOS Y PTU DIFERIDOS (NETO)</b>	1,182,606,806	798,740,401
11150000			<b>OTROS ACTIVOS</b>	1,464,560,692	458,313,330
	11150100		Cargos diferidos, pagos anticipados e intangibles	1,453,677,812	451,546,132
	11150200		Otros activos a corto y largo plazo	10,882,879	6,767,197
20000000			<b>P A S I V O</b>	36,109,711,491	20,683,178,370
20010000			<b>PASIVOS BURSÁTILES</b>	21,579,872,964	13,549,099,114
20100000			<b>PRÉSTAMOS BANCARIOS Y DE OTROS ORGANISMOS</b>	8,342,649,254	5,497,288,532
	20100200		De corto plazo	6,445,413,167	4,716,729,854
	20100300		De largo plazo	1,897,236,086	780,558,678
20300000			<b>COLATERALES VENDIDOS</b>	0	0
	20300100		Reportos (saldo acreedor)	0	0
	20300300		Derivados	0	0
	20300900		Otros colaterales vendidos	0	0
20350000			<b>DERIVADOS</b>	0	0
	20350100		Con fines de negociación	0	0
	20350200		Con fines de cobertura	0	0
20400000			<b>AJUSTES DE VALUACIÓN POR COBERTURA DE PASIVOS FINANCIEROS</b>	0	0
20450000			<b>OBLIGACIONES EN OPERACIONES DE BURSATILIZACIÓN</b>	0	0
20500000			<b>OTRAS CUENTAS POR PAGAR</b>	5,741,501,588	1,398,193,856
	20500100		Impuestos a la utilidad por pagar	313,995,460	30,679,003
	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: 2016

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

BALANCE GENERAL DE SOFOM

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

CONSOLIDADO

Impresión Final

(PESOS)

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	5,427,506,127	1,367,514,852
20550000			<b>OBLIGACIONES SUBORDINADAS EN CIRCULACIÓN</b>	0	0
20600000			<b>IMPUESTOS Y PTU DIFERIDOS (NETO)</b>	0	0
20650000			<b>CRÉDITOS DIFERIDOS Y COBROS ANTICIPADOS</b>	445,687,686	238,596,868
30000000			<b>CAPITAL CONTABLE</b>	5,500,633,480	4,346,563,987
30050000			<b>CAPITAL CONTRIBUIDO</b>	2,896,241,625	2,899,011,068
	30050100		Capital social	1,102,500,000	1,102,500,000
	30050200		Aportaciones para futuros aumentos de capital formalizadas en asamblea de accionistas	0	0
	30050300		Prima en venta de acciones	1,793,741,625	1,796,350,418
	30050400		Obligaciones subordinadas en circulación	0	0
30100000			<b>CAPITAL GANADO</b>	2,604,391,856	1,447,552,919
	30100100		Reservas de capital	125,008,654	70,334,803
	30100200		Resultado de ejercicios anteriores	1,051,295,965	365,000,717
	30100300		Resultado por valuación de títulos disponibles para la venta	0	0
	30100400		Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	217,738,227	-81,259,142
	30100500		Efecto acumulado por conversión	0	0
	30100600		Resultado por tenencia de activos no monetarios	0	0
	30100700		Resultado neto	1,210,349,010	1,093,476,540
30030000			<b>PARTICIPACION NO CONTROLADORA</b>	0	0
40000000			<b>CUENTAS DE ORDEN</b>	21,142,980,098	13,141,503,608
40050000			Avales otorgados	0	0
40100000			Activos y pasivos contingentes	0	0
40150000			Compromisos crediticios	0	0
40200000			Bienes en fideicomiso	16,026,861,770	10,887,654,751
40300000			Bienes en administración	5,116,118,328	2,253,848,857
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: **2016**

## ESTADO DE RESULTADOS DE SOFOM

**CONSOLIDADO**

DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

(PESOS)

**Impresión Final**

CUENTA	CUENTA / SUBCUENTA	TRIMESTRE AÑO ACTUAL	TRIMESTRE AÑO ANTERIOR
		IMPORTE	IMPORTE
50050000	Ingresos por intereses	1,183,770,147	747,406,638
50060000	Ingresos por arrendamiento operativo	7,773,136,348	5,480,661,068
50070000	Otros beneficios por arrendamiento	528,718,753	317,591,181
50100000	Gastos por intereses	2,572,419,993	1,541,160,681
50110000	Depreciación de bienes en arrendamiento operativo	4,537,347,574	3,183,590,004
50150000	Resultado por posición monetaria neto (margen financiero)	0	0
50200000	<b>Margen financiero</b>	2,375,857,681	1,820,908,202
50250000	Estimación preventiva para riesgos crediticios	81,500,000	27,000,000
50300000	<b>Margen financiero ajustado por riesgos crediticios</b>	2,294,357,681	1,793,908,202
50350000	Comisiones y tarifas cobradas	0	38,586,477
50400000	Comisiones y tarifas pagadas	51,213,927	0
50450000	Resultado por intermediación	0	335,162,145
50500000	Otros ingresos (egresos) de la operación	16,356,660	36,623,709
50600000	Gastos de administración	797,407,544	703,380,235
50650000	<b>Resultado de la operación</b>	1,462,092,869	1,423,727,344
51000000	Participación en el resultado de subsidiarias no consolidadas y asociadas	13,416,677	-1,439,073
50820000	<b>Resultado antes de impuestos a la utilidad</b>	1,475,509,546	1,422,288,271
50850000	Impuestos a la utilidad causados	656,116,897	585,484,946
50900000	Impuestos a la utilidad diferidos (netos)	-390,956,360	-256,673,215
51100000	<b>Resultado antes de operaciones discontinuadas</b>	1,210,349,010	1,093,476,540
51150000	Operaciones discontinuadas	0	0
51200000	<b>Resultado neto</b>	1,210,349,010	1,093,476,540
51250000	Participación no controladora	0	0
51300000	<b>Resultado neto incluyendo participación no controladora</b>	1,210,349,010	1,093,476,540

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: UNIFIN

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2016

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DE SOFOM

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

CONSOLIDADO

(PESOS)

Impresión Final

			AÑO ACTUAL	AÑO ANTERIOR
CUENTA	SUB-CUENTA	CUENTA / SUBCUENTA	IMPORTE	IMPORTE
820101000000		<b>Resultado neto</b>	1,210,349,009	1,093,476,540
820102000000		<b>Ajustes por partidas que no implican flujo de efectivo:</b>	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	4,572,038,819	3,195,458,783
	820102120000	Amortizaciones de activos intangibles	0	0
	820102060000	Provisiones	0	0
	820102070000	Impuestos a la utilidad causados y diferidos	265,160,537	-328,811,731
	820102080000	Participación en el resultado de subsidiarias no consolidadas y asociadas	13,416,677	1,439,073
	820102090000	Operaciones discontinuadas	0	0
	820102900000	Otros	81,500,000	27,000,000
		<b>Actividades de operación</b>		
	820103010000	Cambio en cuentas de margen	0	0
	820103020000	Cambio en inversiones en valores	0	0
	820103030000	Cambio en deudores por reporto	0	0
	820103050000	Cambio en derivados (activo)	-1,744,393,399	-1,366,759,116
	820103060000	Cambio en cartera de crédito (neto)	-3,203,300,253	-2,639,097,160
	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)	20,743,063	-66,673,357
	820103100000	Cambio en otros activos operativos (netos)	-2,310,040,350	-365,600,244
	820103210000	Cambio en pasivos bursátiles	8,030,773,849	3,406,741,996
	820103120000	Cambio en préstamos bancarios y de otros organismos	2,845,360,722	3,042,791,100
	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	4,558,788,632	420,902,484
	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		<b>Flujos netos de efectivo de actividades de operación</b>	14,340,397,306	6,420,868,370
		<b>Actividades de inversión</b>		
	820104010000	Cobros por disposición de inmuebles, mobiliario y equipo	0	0
	820104020000	Pagos por adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo	-14,768,191,782	-7,335,816,396
	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		<b>Flujos netos de efectivo de actividades de inversión</b>	-14,768,191,782	-7,335,816,396
		<b>Actividades de financiamiento</b>		
	820105010000	Cobros por emisión de acciones	0	0
	820105020000	Pagos por reembolsos de capital social	0	0
	820105030000	Pagos de dividendos en efectivo	352,507,035	-100,000,000
	820105040000	Pagos asociados a la recompra de acciones propias	0	0
	820105050000	Cobros por la emisión de obligaciones subordinadas con características de capital	0	0
	820105060000	Pagos asociados a obligaciones subordinadas con características de capital	0	0
	820105900000	Otros	296,388,575	1,899,011,068
820105000000		<b>Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento</b>	648,895,610	1,799,011,068
820100000000		<b>Incremento o disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo</b>	221,101,134	884,063,042
820400000000		<b>Efectos por cambios en el valor del efectivo y equivalentes de efectivo</b>	0	0
820200000000		<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo</b>	1,457,794,631	573,731,589

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: UNIFIN

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2016

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

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DE SOFOM**

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

**CONSOLIDADO**

(PESOS)

**Impresión Final**

			AÑO ACTUAL	AÑO ANTERIOR
CUENTA	SUB-CUENTA	CUENTA / SUBCUENTA	IMPORTE	IMPORTE
820000000000		<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo</b>	1,678,895,765	1,457,794,631

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

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2016

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 2016 Y 2015

(PESOS)

CONSOLIDADO

Impresión Final

Concepto	Capital contribuido				Capital Ganado							Participación no controladora	Total capital contable
	Capital social	Aportaciones para futuros aumentos de capital formalizadas en asambleas de accionistas	Prima en venta de acciones	Obligaciones subordinadas en circulación	Reservas de capital	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado por valuación de títulos disponibles para la venta	Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	Efecto acumulado por conversión	Resultado por tenencia de activos no monetarios	Resultado neto		
<b>Saldo al inicio del periodo</b>	1,102,500,000	0	1,796,350,418	0	70,334,804	365,000,717	0	-81,259,142	0	0	1,093,476,529	0	4,346,402,930
<b>MOVIMIENTOS INHERENTES A LAS DECISIONES DE LOS ACCIONISTAS</b>													
Suscripción de acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capitalización de utilidades	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Constitución de reservas	0	0	0	0	54,673,850	-54,673,850	0	0	0	0	0	0	0
Traspaso del resultado neto a resultado de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	1,093,476,529	0	0	0	0	-1,093,476,529	0	0
Pago de dividendos	0	0	0	0	0	-352,507,035	0	0	0	0	0	0	-352,507,035
Otros.	0	0	-2,608,794	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-2,608,794
Total de movimientos inherentes a las decisiones de los accionistas	1,102,500,000	0	1,793,741,624	0	125,008,654	1,051,295,965	0	-81,259,142	0	0	0	0	3,991,287,102
<b>MOVIMIENTOS INHERENTES AL RECONOCIMIENTO DE LA UTILIDAD INTEGRAL</b>													
Resultado neto	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,210,349,010	0	1,210,349,010
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	298,997,369	0	0	0	0	298,997,369
Efecto acumulado por conversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado por tenencia de activos no monetarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de los movimientos inherentes al reconocimiento de la utilidad integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Saldo al final del periodo</b>	1,102,500,000	0	1,793,741,624	0	125,008,654	1,051,296,361	0	217,738,227	0	0	1,210,349,010	0	5,500,633,480

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: UNIFIN

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2016

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

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

PAGINA 1 / 1

CONSOLIDADO

Impresión Final

---

Paginas

---

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **UNIFIN**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2016**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA**

PAGINA 1 / 1

**CONSOLIDADO**

**Impresión Final**

---

Página

---



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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **UNIFIN**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2016**

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

**INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS**

PAGINA 1 / 1

**CONSOLIDADO**

**Impresión Final**

---

Página

---



**COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA AL 4T 2016**

**UNIFIN**

## UNIFIN Reporta Incremento de 40.9% en Utilidad Neta Alcanzando Ps. 1,210 millones en el 2016 La Cartera Total se Incrementó 59.9% Año-Contra-Año

Ciudad de México, 21 de febrero de 2017 - UNIFIN Financiera, S.A.B. de C.V. SOFOM, E.N.R. (“UNIFIN” o “la Compañía”) (BMV: UNIFIN), anuncia sus resultados del cuarto trimestre (“4T16”) y los doce meses de 2016 (“2016”). 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 4T16

- **Ingresos totales** se incrementaron **44.4%** a **Ps. 2,677 millones** en 4T16.
- **Margen financiero nominal** de **Ps. 656 millones** en el trimestre. (un margen de **24.5%**)
- **Opex**, como porcentaje de ingresos totales, **mejoró a 7.8%** en 4T16 vs. **12.5%** al cierre de 4T15.
- **Resultado de la operación incrementó 55.0%**, alcanzando **Ps. 376 millones**.
- **Utilidad neta** se **incrementó 23.8%** en el trimestre, alcanzando **Ps. 295 millones**.
- Al 31 de diciembre de 2016 la **cartera total** alcanzó **Ps. 30,142 millones**, un incremento de 59.9% año contra año.
- **Activo fijo neto** y **activos totales** **incrementaron 65.1%** y **66.2%**, respectivamente, al cierre de 2016.
- El 2 de diciembre, UNIFIN concluyó exitosamente la emisión de una nueva bursatilización de cartera por Ps. 2,500 millones en dos tranches, el primero por **Ps. 1,250 millones a tasa fija** y el segundo equivalente a **Ps. 1,250 millones a tasa variable**. Cabe destacar que esta fue la **primera emisión** en el mercado mexicano realizada después del resultado de las elecciones presidenciales en los Estados Unidos, resaltando así la confianza del mercado en la Compañía debido a su excelente trayectoria bursátil, logrando obtener una sobresuscripción del libro cercana a 2 veces, aun considerando el complejo e incierto periodo tanto en mercados internacionales como el local.
- Al 31 de diciembre de 2016, el **100.0%** de la deuda de la Compañía está **totalmente cubierta** en Pesos Mexicanos y a tasa fija. El **42.7%** de la deuda total **esta denominada en tasas fijas** vs. **10.7%** en 2015.

## Resumen Financiero y Operativo

Métricas financieras (Ps. millones)	4T16	4T15	Var. %	2016	2015	Var. %
Total de ingresos	2,677	1,854	44.4%	9,486	6,546	44.9%
Gastos por intereses, depreciación y otros	(2,021)	(1,362)	48.4%	(7,110)	(4,725)	50.5%
Margen financiero nominal	656	493	33.2%	2,376	1,821	30.5%
% de los ingresos totales	24.5%	26.6%		25.0%	27.8%	
Gastos de administración y promoción	(210)	(231)	-9.3%	(797)	(703)	13.4%
Opex (% de los ingresos totales) <sup>1</sup>	7.8%	12.5%		8.4%	10.7%	
Resultado de la operación <sup>2</sup>	376	242	55.0%	1,462	1,089	34.3%
Utilidad neta <sup>2</sup>	295	238	23.8%	1,210	859	40.9%
Margen utilidad neta <sup>3</sup>	11.0%	12.8%		12.8%	13.1%	

<sup>1</sup> Calculado como gastos de administración y promoción entre total de ingresos

<sup>2</sup> Excluyendo *ingresos extraordinarios* registrados en 2015

<sup>3</sup> Calculado como utilidad neta entre total de ingresos

Métricas operativas (Ps. millones)	2016	2015	Var. %
Portafolio total	30,142	18,855	59.9%
Portafolio de arrendamiento	22,011	13,666	61.1%
Portafolio de factoraje	2,880	2,126	35.5%
Crédito automotriz y otros	5,251	3,063	71.4%
Índice de cartera vencida	0.59%	0.59%	
Retorno/Apalancamiento	2016	2015	
ROAA	3.6%	5.1%	
ROAE	24.8%	30.4%	
Capitalización (capital contable/activos)	13.2%	17.4%	
Apalancamiento total (excl. ABS)	4.4	3.1	
Apalancamiento financiero (excl. ABS)	3.3	2.8	

## **Comentario del Director General:**

El 2016 fue un año de grandes retos y acontecimientos, destacando principalmente el Brexit y las elecciones presidenciales de los Estados Unidos, que repercutieron en los mercados financieros globales y domésticos, tanto en acciones, bonos, tasas de interés, precios de petróleo y principalmente tipos de cambio.

En UNIFIN, el 2016 lo consideramos un gran año, con base en los resultados alcanzados, sustentados en la implementación de sólidas estrategias tales como; i) estricto control de gastos que derivó en una reducción porcentual de los mismos (10.7% en 2015 vs. 8.4% en 2016) a pesar de tener un incremento de 20.0% en la plantilla de personal, ii) fortalecimiento en la estructura de nuestros pasivos financieros, logrando fijar la tasa en el 42.7% de nuestra deuda total vs. 10.7% en 2015, en adición, actualmente el 29.3% de la deuda cuenta con CAPS de TIIE y solo el 28.0% quedó a tasa variable vs. 62.8% en 2015, iii) el 100.0% de la deuda en dólares (USD) está completamente cubierta por lo que no existe ningún riesgo por exposición cambiaria, iv) el plazo promedio ponderado de la deuda total se mejoró sustancialmente para ubicarse en 44.2 meses vs. 35.3 meses que presenta el portafolio total de UNIFIN, v) se invirtieron \$5.0 millones de dólares (USD) en nueva infraestructura tecnológica, vi) se consolidó la operación en oficinas regionales, las cuales aportaron el 35.0% de la originación total de la compañía.

Como resultado de estas estrategias implementadas, UNIFIN concluye otro año de crecimiento continuo, superando nuevamente los presupuestos establecidos. Los ingresos totales, la utilidad de la operación y la utilidad neta de la Compañía se incrementaron 44.9%, 34.3% y 40.9%, año contra año, respectivamente. Adicionalmente, los activos totales se incrementaron 66.2%, el portafolio total de la Compañía alcanzó los Ps. 30,142 millones presentando un incremento de 59.9% en comparación con 2015. Inclusive considerando el alto crecimiento de nuestro portafolio, la cartera vencida fue de 0.59%, evidenciando nuestra buena operación y un adecuado manejo de riesgos.

Estos fuertes resultados, se lograron soportando el incremento de más de 250 bps en el costo de nuestro fondeo durante el año 2016 y a pesar de estos incrementos, se logró mantener la rentabilidad de la compañía, alcanzando 24.8% en el ROAE y 3.6% en el ROAA.

Finalmente, en UNIFIN seguiremos comprometidos con México, y continuaremos financiando a las PyMEs a lo largo del territorio nacional pues seguimos identificando el potencial de crecimiento en este mercado. Estén convencidos que siempre mantendremos los más altos estándares de PRUDENCIA y mejores prácticas corporativas.

**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 44.4% a Ps. 2,677 millones en 4T16, desde Ps. 1,854 millones alcanzados en el 4T15. Los ingresos por arrendamiento incrementaron 42.6% en el 4T16 alcanzando Ps. 2,223 millones en comparación al 4T15. Los ingresos por intereses alcanzaron Ps. 296 millones, un incremento de 22.7%. En 2016, los ingresos por arrendamiento fueron Ps. 7,773 millones, un incremento de 41.8% año contra año. Ingresos por intereses incrementaron 58.4% alcanzando Ps. 1,184 millones respecto al cierre del 2015. Los incrementos presentados en los ingresos tanto trimestrales como acumulados del ejercicio 2016 se derivan del importante crecimiento en los volúmenes de operación de nuestras tres líneas de negocio.

**Otros beneficios por arrendamiento** al 4T16 representaron Ps. 158 millones, incrementando 191.4% año contra año. Otros beneficios por arrendamiento para 2016 fueron Ps. 529 millones, un incremento de 66.5%. Tanto para el 4T16 como para el año 2016, el crecimiento se explica por la venta programada de activo fijo al final del contrato de arrendamiento.

**Depreciación de bienes en arrendamiento** representó Ps. 1,194 millones para el 4T16, un incremento de 26.2% comparado a 4T15. Durante 2016, la depreciación aumentó 42.5% a Ps. 4,537 millones año contra año. Este incremento está directamente relacionado con el crecimiento de la cartera de arrendamiento.

**Gastos por intereses** incrementaron 84.9% alcanzando Ps. 656 millones en el 4T16. Durante 2016, los gastos por intereses alcanzaron Ps. 1,989 millones, un incremento de 66.7% comparado con 2015. Los incrementos se derivan del crecimiento en los pasivos financieros que soportan el crecimiento en los volúmenes de operación y a los aumentos observados en las tasas de referencia que afectan el costo de fondeo.

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

**Otros gastos por arrendamiento**, los cuales consisten en el costo de venta de activo fijo al final del contrato de arrendamiento, incrementaron 184.7% alcanzando Ps. 171 millones, como efecto de las ventas programadas de activos fijos al final de los contratos de arrendamiento. En 2016 otros gastos por arrendamiento incrementaron a Ps. 584 millones o 67.5% comparado a 2015.

**Margen financiero nominal**, calculado como ingresos totales menos depreciación de activos bajo contrato de arrendamiento, gastos por intereses y otros gastos por arrendamiento, incrementó 30.5% nominal año contra año. El incremento se explica principalmente por el crecimiento en los ingresos totales. Tanto para el 4T16 como para 2016 el margen financiero como porcentaje de los ingresos totales fue equivalente a 24.5% y 25.0%, respectivamente.

**Gastos de administración y promoción** disminuyeron 9.3% a Ps. 210 millones en 4T16 con respecto a 4T15. Además, como porcentaje de los ingresos totales se observa una mejoría pasando de 12.5% en 4T15 a 7.8% en 4T16. En 2016 los OPEX mejoraron como porcentaje de los ingresos totales, pasando de 10.7% a 8.4%. La mejora

en los gastos de administración y promoción se debe a las estrictas políticas de control de gastos, que derivaron en una estructura operativa más eficiente para la Compañía.

**Resultado de la operación** fue Ps. 376 millones durante el 4T16, un incremento de 55.0%. En 2016, el resultado de la operación incrementó 34.3% alcanzando Ps. 1,462 millones comparados con Ps. 1,089 millones en 2015.

**Resultado neto consolidado** fue de Ps. 295 millones durante el 4T16, un incremento de 23.8%. El incremento se explica por el aumento en los ingresos de nuestro portafolio. En 2016, el resultado neto incrementó 40.9% alcanzando Ps. 1,210 millones comparado con Ps. 859 millones en 2015, excluyendo ingresos *no recurrentes*.

## Discusión del Balance General

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

El portafolio total alcanzó Ps. 30,142 millones en el 4T16, un incremento de 59.9% año contra año. La cartera de crédito vigente, excluyendo cuentas de orden, representó Ps. 8,821 millones. La cartera de crédito vencida representó Ps. 178 millones y las rentas por devengar en las cuentas de orden fueron Ps. 21,143 millones.

**Cartera vencida** representó Ps. 178 millones. El índice de cartera vencida (“*NPL ratio*” en inglés) (calculado como la cartera vencida dividida por la cartera de crédito total) fue de 0.59% al cierre de 4T16. Las estimaciones están por arriba del 100.0% sobre la cartera vencida en 2016. Es importante reiterar que la sanidad financiera es considerada prioritaria UNIFIN.

**Activos totales** representaron Ps. 41,610 millones al 31 de diciembre de 2016, un incremento de 66.2% comparado al cierre de diciembre de 2015. Este incremento se debe primordialmente al crecimiento de la cartera de crédito, de los activos fijos netos, las disponibilidades y la posición activa de instrumentos financieros derivados (“IFD’s”) de cobertura.

**Pasivos financieros** aumentaron 57.1% a Ps. 29,923 millones (incluyendo Ps. 288 millones de intereses devengados) al cierre del periodo. El incremento se atribuye principalmente al crecimiento de las operaciones, en conjunto con las variaciones registradas en el tipo de cambio peso-dólar que afectaron las cuentas del Balance General relacionado a las Notas Internacionales emitidas por la Compañía. El perfil de vencimiento de la Compañía mejoró como resultado de la reciente emisión de Notas Internacionales, la emisión de una bursatilización de cartera y el repago de la deuda existente, alcanzando un promedio ponderado de 44.2 meses al cierre de 2016. Las bursatilizaciones de cartera de arrendamiento puro constituyen financiamiento sin recurso para la Compañía.

Durante el 2016 logramos mejorar el perfil de deuda de la compañía, no solo en cuanto a vencimiento sino también fijando las tasas de buena parte de nuestra deuda. Al 31 de diciembre de 2016, 42.7% de nuestra deuda está a tasa fija contra 10.7% en 2015, esto mitiga el impacto del alza de tasas de referencia. Adicionalmente 28.0% se mantiene variable contra 62.8% en 2015.

**Pasivo total** alcanzó Ps. 36,110 millones al cierre de 4T16, un incremento del 74.6% respecto al 4T15.

**Capital contable** incrementó 26.6% alcanzando Ps. 5,501 millones comparado con Ps. 4,347 millones reportados al cierre de 4T15. El aumento se debe a la capacidad de la Compañía para generar utilidades de manera consistente.

## Razones Financieras

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

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

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

## Resumen por Línea de Negocio

El volumen de operación de **arrendamiento operativo** se incrementó en 60.5% en el 4T16 comparado con el 4T15. El **portafolio de arrendamiento operativo** incrementó 61.1%, en el mismo periodo alcanzando Ps. 22,010.9 millones al cierre de 4T16.

**Factoraje financiero** incrementó su volumen de operación en 27.0% en 4T16 con respecto al mismo periodo del año anterior. El **portafolio de factoraje** incrementó 35.5%, a Ps. 2,880.4 millones en 4T16, comparado con Ps. 2,126.4 millones alcanzados al cierre de 4T15.

**Crédito automotriz** incrementó su volumen de operación en 190.7% en 4T16, con respecto al 4T15. El **portafolio de crédito automotriz y otros créditos** incrementó 71.4% alcanzando, Ps. 5,250.7 millones comparado a Ps. 3,062.7 millones en 4T15.

## Composición del Portafolio

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

El portafolio de UNIFIN no presenta concentraciones. Al cierre del 4T16 el principal cliente representa 1.2% del portafolio total, asimismo el 83.5% de los clientes cuenta con líneas de crédito autorizadas inferiores a Ps. 7.5 millones, demostrando bajos niveles de concentración por clientes y la diversificación de su portafolio. A continuación se detalla la exposición de clientes de UNIFIN por sector económico:



Sector económico	Arrendamiento	Factoraje
Industria y manufactura	27.6%	21.6%
Servicios	30.8%	38.4%
Construcción	16.7%	18.8%
Transporte	13.8%	4.2%
Comercio	11.1%	17.0%
<b>Total</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>

## Cobertura de Analistas

Institución	Analista	Tipo	e-mail	Teléfono
Actinver	Enrique Mendoza	Capital	<a href="mailto:emendoza@actinver.com.mx">emendoza@actinver.com.mx</a>	+52-55-1103-6699
Bx+	José Eduardo Coello	Capital	<a href="mailto:jcoello@vepormas.com">jcoello@vepormas.com</a>	+52-55-5625-1500
Citibank	Carlos Rivera	Capital	<a href="mailto:carlos.rivera@citi.com">carlos.rivera@citi.com</a>	+1-212-816-7516
Credit Suisse	Marcelo Telles	Capital	<a href="mailto:marcelo.telles@credit-suisse.com">marcelo.telles@credit-suisse.com</a>	+1-212-325-5133
NAU Securities	Iñigo Vega	Capital	<a href="mailto:inigovega@nau-securities.com">inigovega@nau-securities.com</a>	+44-207-947-517
UBS	Frederic De Mariz	Capital	<a href="mailto:frederic.de-mariz@ubs.com">frederic.de-mariz@ubs.com</a>	+55-11-3513-6511
Credit Suisse	Jamie Nicholson	Deuda	<a href="mailto:jaimenicholson@credit-suisse.com">jaimenicholson@credit-suisse.com</a>	+1-212-538-6769
Mizuho	Soummo Mukherjee	Deuda	<a href="mailto:soummo.mukherjee@us.mizuho-sc.com">soummo.mukherjee@us.mizuho-sc.com</a>	+1-212-205-7716
Morgan Stanley	John Haugh	Deuda	<a href="mailto:john.haugh@morganstanley.com">john.haugh@morganstanley.com</a>	+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	4T16	4T15	% Var	2016	2015	% Var
Ingresos por arrendamiento operativo	2,223	1,558	42.6%	7,773	5,481	41.8%
Ingresos por intereses	296	242	22.7%	1,184	747	58.4%
Otros beneficios por arrendamiento	158	54	191.4%	529	318	66.5%
<b>Ingresos totales</b>	<b>2,677</b>	<b>1,854</b>	<b>44.4%</b>	<b>9,486</b>	<b>6,546</b>	<b>44.9%</b>
Depreciación de bienes en arrendamiento operativo	(1,194)	(947)	26.2%	(4,537)	(3,184)	42.5%
Gastos por intereses	(656)	(355)	84.9%	(1,989)	(1,193)	66.7%
Otros gastos por arrendamiento	(171)	(60)	184.7%	(584)	(348)	67.5%
<b>Egresos totales</b>	<b>(2,021)</b>	<b>(1,362)</b>	<b>48.4%</b>	<b>(7,110)</b>	<b>(4,725)</b>	<b>50.5%</b>
<b>Margen financiero nominal</b>	<b>656</b>	<b>493</b>	<b>33.2%</b>	<b>2,376</b>	<b>1,821</b>	<b>30.5%</b>
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(30)	(12)	150.0%	(82)	(27)	201.9%
<b>Margen ajustado por riesgos crediticios</b>	<b>626</b>	<b>481</b>	<b>30.3%</b>	<b>2,294</b>	<b>1,794</b>	<b>27.9%</b>
Comisiones y tarifas pagadas - Neto	(19)	(12)	59.6%	(51)	(39)	32.7%
Resultado por intermediación	(7)	0	(100.0%)	0	335	(100.0%)
Otros ingresos de la operación - Neto	(15)	4	(438.3%)	16	37	(55.3%)
Gastos de administración y promoción	(210)	(231)	(9.3%)	(797)	(703)	13.4%
<b>Resultado de la operación recurrente</b>	<b>376</b>	<b>242</b>	<b>55.0%</b>	<b>1,462</b>	<b>1,089</b>	<b>34.3%</b>
Resultado de la operación no recurrente	0	0	0.0%	0	335	(100.0%)
<b>Resultado de la operación</b>	<b>376</b>	<b>242</b>	<b>55.0%</b>	<b>1,462</b>	<b>1,424</b>	<b>2.7%</b>
Valuación de otras inversiones permanentes	0	0	0.0%	0	0	0.0%
Resultado antes de impuestos a la utilidad	376	242	55.0%	1,462	1,424	2.7%
Impuestos a la utilidad causados	(300)	(152)	98.2%	(656)	(585)	12.1%
Impuestos a la utilidad diferidos	218	147	47.7%	391	257	52.3%
Impuestos a la utilidad	(83)	(4)	1,865.6%	(265)	(329)	(19.4%)
Participación de subsidiarias y asociadas	2	(0)	(2,206.2%)	13	(1)	(1,032.3%)
<b>Resultado neto recurrente</b>	<b>295</b>	<b>238</b>	<b>23.8%</b>	<b>1,210</b>	<b>859</b>	<b>40.9%</b>
Resultado neto no recurrente	0	0	0.0%	0	235	(100.0%)
<b>Resultado neto consolidado</b>	<b>295</b>	<b>238</b>	<b>23.8%</b>	<b>1,210</b>	<b>1,093</b>	<b>10.7%</b>

## Balance General

Cifras en Ps. millones	2016	2015	Var. %
<b>Activo</b>			
Disponibilidades	1,679	1,458	15.2%
Derivados de cobertura y caps	3,886	2,142	81.4%
<b>Cartera de crédito vigente</b>	<b>8,821</b>	<b>5,603</b>	<b>57.4%</b>
Cartera de crédito vencida	178	111	60.2%
<b>Total cartera de crédito</b>	<b>8,999</b>	<b>5,714</b>	<b>57.5%</b>
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(196)	(114)	71.9%
Cartera de crédito neto	8,803	5,599	57.2%
Impuestos a favor	870	195	346.5%
Otras cuentas por cobrar	271	87	210.7%
Bienes adjudicados	177	197	(10.5%)
Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto	23,241	14,080	65.1%
Inversiones permanentes en acciones	37	14	163.2%
Cargos diferidos y pagos anticipados	1,454	452	221.9%
Otros activos de largo plazo	11	7	60.8%
Impuestos diferidos	1,183	799	48.1%
<b>Total otros activos</b>	<b>2,647</b>	<b>1,257</b>	<b>110.6%</b>
<b>Total activo</b>	<b>41,610</b>	<b>25,030</b>	<b>66.2%</b>
<b>Pasivo y Capital Contable</b>			
Intereses corto plazo	288	192	49.8%
Bursatilizaciones	12,000	7,000	71.4%
Notas Internacionales	9,292	6,357	46.2%
<b>Total pasivos bursátiles</b>	<b>21,580</b>	<b>13,549</b>	<b>59.3%</b>
Préstamos bancarios corto plazo	6,445	4,717	36.7%
Préstamos bancarios largo plazo	1,897	781	143.1%
<b>Total préstamos bancarios</b>	<b>8,343</b>	<b>5,497</b>	<b>51.8%</b>
Impuestos a la utilidad por pagar	314	31	923.5%
Proveedores	4,881	1,242	293.0%
Cuentas por pagar	547	126	335.1%
Créditos diferidos	446	239	86.8%
<b>Total otras cuentas por pagar</b>	<b>6,187</b>	<b>1,637</b>	<b>278.0%</b>
<b>Pasivo total</b>	<b>36,110</b>	<b>20,683</b>	<b>74.6%</b>
<b>Capital Contable</b>			
Capital social	2,896	2,899	(0.1%)
Reservas de capital	125	70	77.7%
Valuación de IFD de cobertura	218	(81)	368.0%
Resultado de ejercicios anteriores	1,051	365	188.0%
Resultado neto	1,210	1,093	10.7%
<b>Total capital contable</b>	<b>5,501</b>	<b>4,347</b>	<b>26.6%</b>
<b>Total pasivo y capital contable</b>	<b>41,610</b>	<b>25,030</b>	<b>66.2%</b>
Cuentas de orden			
Rentas por devengar en fideicomiso	16,027	10,888	47.2%
Rentas por devengar propias	5,116	2,254	127.0%
<b>Total cuentas de orden</b>	<b>21,143</b>	<b>13,142</b>	<b>60.9%</b>

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

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

### **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 2016 y 31 de diciembre de 2015, en las cuales la Compañía ejerce control como se menciona a continuación:

<u>Entidad</u>	<u>Actividad</u>	<u>Tenencia (%)</u>	<u>Moneda funcional</u>
Unifin Credit, S. A. de C. V. SOFOM, E. N. R. (Unifin Credit)	Factoraje financiero	99.99	Pesos mexicanos
Unifin Autos, S. A. de C. V. (Unifin Autos)	Compra-venta automóviles	99.99	Pesos mexicanos
Inversiones Inmobiliarias Industriales, SAPI de CV (Inmobiliarias Industriales)	Promoción de servicios inmobiliarios	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 a la Compañía.

#### a. Consolidación

##### *Subsidiarias*

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

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

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

##### *Otras inversiones permanentes*

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

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

b. Moneda de registro, funcional y de informe

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

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

Tipo de moneda

Entidad	Registro	Funcional	Informe
Unifin Credit	Pesos	Pesos	Pesos
Unifin Autos	Pesos	Pesos	Pesos
Inmobiliarias Industriales	Pesos	Pesos	Pesos

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

c. Efectos de la inflación en la información financiera

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

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

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

d. Disponibilidades

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

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

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

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

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. Cartera de créditos

*Arrendamiento operativo*

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

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

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

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

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

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

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

Se traspasan a cartera vigente los saldos de la cartera de arrendamiento operativo vencidos, en los que se liquiden totalmente los saldos pendientes de pago (principal e intereses, entre otros) y o, que siendo créditos reestructurados o renovados, cumplan 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 deberá permitir la omisión de pago en periodo alguno.



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

#### *Factoraje financiero*

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

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

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

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

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

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

#### *Otros créditos*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g. Estimación preventiva para riesgos crediticios

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

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

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

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

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

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

h. Bienes adjudicados

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

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

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

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

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

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

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

j. Inmuebles, maquinaria y equipo

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

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

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

#### k. Pagos anticipados

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

#### l. Pasivos bursátiles

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

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

#### *Bursatilización*

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

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

#### m. Préstamos bancarios y de otros organismos

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

#### n. Provisiones

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

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

El impuesto causado y diferido es reconocido como un gasto en los resultados del periodo, excepto cuando haya surgido de una transacción o suceso que se 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.

p. Capital contable

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

La prima neta en suscripción de acciones representa la diferencia en exceso entre el pago por las acciones suscritas y el valor nominal de las mismas.

q. Cuentas de orden

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

r. Reconocimiento de ingresos

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

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

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

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

s. Utilidad por acción

La utilidad por acción básica ordinaria es el resultado de dividir la utilidad neta del año, entre el promedio ponderado de acciones en circulación durante el ejercicio. Como parte de la Oferta Pública Inicial se incrementó el número de acciones (split) con lo cual la utilidad por acción se vio modificada.

t. Partes relacionadas

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

u. Diferencias cambiarias

Las transacciones en moneda extranjera se registran inicialmente en la moneda de registro aplicando el tipo de cambio vigente a la fecha de su operación. Los activos y pasivos denominados en dicha moneda se convierten al tipo de cambio vigente a la fecha del balance general. Las diferencias generadas por fluctuaciones en el tipo de cambio entre las fechas de las transacciones y la de su liquidación o valuación al cierre del ejercicio se reconocen en resultados en ingresos o gastos por intereses según sea la naturaleza respectiva. Véase Nota 4.

v. Información financiera por segmentos

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

Se presentan los principales activos y pasivos por segmentos de la Compañía, al 31 de diciembre de 2016:  
(Cifras en millones de pesos mexicanos)

Cifras en Ps. Millones	Arrendamiento operativo	Factoraje financiero	Otros créditos	Total
<b>Activo</b>				
Caja y equivalentes	1,350.5	93.2	235.2	1,678.9
Derivados	3,886.3	0.0	0.0	3,886.3
Cartera de crédito	867.9	2,880.4	5,250.7	8,999.0
Estimación para riesgos crediticios	(3.9)	(12.3)	(180.1)	(196.4)
Activos Fijos	22,903.4	0.0	337.9	23,241.3
Bienes adjudicados	126.1	50.5	0.0	176.5
Otros activos	3,655.8	16.6	152.3	3,824.7
<b>Total Activos</b>	<b>32,786.1</b>	<b>3,028.3</b>	<b>5,795.9</b>	<b>41,610.3</b>
<b>Pasivo</b>				
Pasivos Bursátiles	15,758.5	2,062.2	3,759.2	21,579.9
Préstamos bancarios y otras entidades	6,092.1	797.2	1,453.3	8,342.6
Depósitos en garantía	162.8	0.0	0.0	162.8
Créditos diferidos y otros	445.7	0.0	0.0	445.7
Otros pasivos	5,017.9	13.8	547.1	5,578.7
<b>Total Pasivos</b>	<b>27,477.0</b>	<b>2,873.2</b>	<b>5,759.5</b>	<b>36,109.7</b>

Se presentan los principales ingresos y costos por segmentos de la Compañía, al 31 de diciembre de 2016:

Cifras en Ps. Millones	Arrendamiento operativo	Factoraje financiero	Otros créditos	Total
<b>Resultados</b>				
Ingresos por arrendamiento operativo	7,773.1	0.0	0.0	7,773.1
Ingresos por intereses	150.8	497.6	535.3	1,183.8
Otros beneficios por arrendamiento	528.7	0.0	0.0	528.7
Depreciación de bienes en arrendamiento	(4,537.3)	0.0	0.0	(4,537.3)
Gastos por intereses	(1,874.8)	0.0	(114.1)	(1,988.9)
Otros gastos por arrendamiento	(583.6)	0.0	0.0	(583.6)
Estimación preventiva para riesgos	(67.5)	(14.0)	0.0	(81.5)
Comisiones y tarifas, netos	(47.1)	0.0	(4.1)	(51.2)
Otros ingresos	(663.8)	(49.5)	(67.7)	(781.1)
<b>Margen financiero ajustado</b>	<b>678.6</b>	<b>434.1</b>	<b>349.5</b>	<b>1,462.1</b>



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

##### Criterios contables

Durante 2016 y 2015 la Comisión emitió nuevos Criterios Contables aplicables a las instituciones de crédito, los cuales entraron en vigor a partir del año que se indica más adelante. Se considera que los Criterios Contables no tendrán una afectación importante en la información financiera que presenta la Compañía.

##### 2015

- Criterio C-3 “Partes relacionadas”: se modifican los conceptos de “Acuerdo con control conjunto”, “Control”, “Control conjunto”, “Controladora”, “Influencia significativa” y “Subsidiaria” para adecuar los conceptos con las NIF aplicables.

##### NIF

El CINIF emitió durante 2016 y 2015, las siguientes NIF y Mejoras a las NIF, las cuales entran en vigor en el año en que se indica. Se considera que dichas NIF no tendrán una afectación importante en la información financiera que presenta la Compañía.

##### 2018

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

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

##### Mejoras a las NIF 2106

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

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

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

#### 5).- Autorización

Los estados financieros consolidados adjuntos y sus notas al 31 de diciembre de 2016 y por el año que terminó en esa fecha, fueron autorizados, para su emisión el 17 de febrero de 2017, por el Lic. Luis G. Barroso González, Director General, Lic. Sergio José Camacho Carmona, Director General Adjunto de Administración y Finanzas y 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 2016, fue preparado siguiendo los lineamientos establecidos por dicha autoridad para la revelación de la información relacionada con el uso de Instrumentos Financieros Derivados (en adelante “IFD” o “IFD’s”, si se trata de singular o plural, respectivamente).

**I. Información Cualitativa**

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

1. Políticas de contratación de instrumentos financieros derivados

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

Entre otros lineamientos, se establecen los siguientes:

- a) La adquisición de cualquier contrato de IFD deberá estar asociada a la cobertura de una posición primaria de la Compañía, como puede ser pago de intereses a una tasa determinada, pago de moneda extranjera a un tipo de cambio, entre otras.
- b) La Compañía **no** podrá realizar operaciones derivadas con fines de especulación, sino únicamente con fines de cobertura. Salvo que el Comité de Finanzas y Planeación llegara a autorizar lo contrario, con previo aviso sobre cambios en sus operaciones con derivados.
- c) Previamente a la contratación de cualquier cobertura financiera, se deberá cotizar con al menos dos instituciones financieras de reconocido prestigio, siempre que las condiciones de mercado así lo permitan.
- d) La propuesta de contratación, extensión, renovación y cancelación de IFD’s, se somete a la opinión del Comité de Finanzas y Planeación quien, con base a los elementos de juicio pertinentes, decide sobre la conveniencia de la cobertura. Una vez que se cuenta con la opinión favorable de dicho Comité, se presenta a la Dirección General para su debida aprobación.
- e) La contratación, extensión, renovación y cancelación de un IFD deberá ser ejecutada por la Dirección General Adjunta de Relaciones Institucionales, buscando garantizar las mejores condiciones de mercado, siguiendo los lineamientos del inciso anterior.
- f) Con la ejecución de la cobertura financiera, se deberá notificar a la Dirección General de Administración y Finanzas para el registro contable de conformidad con la normatividad aplicable.
- g) De manera trimestral, se reúne el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias al cual se le presenta un reporte que incluye todas las operaciones realizadas durante el trimestre con IFD’s

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

## 2. Objetivos para celebrar operaciones con IFD's

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

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

## 3. Instrumentos utilizados y estrategias de cobertura

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

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

La administración de la Compañía define los límites (montos y parámetros) aplicables para la celebración de operaciones con IFD's de conformidad con las condiciones de mercado y el costo de cada una de ellas. Las estrategias de cobertura de riesgos financieros se incluyen dentro de las normas y/o prácticas de Gobierno Corporativo establecidas por la Administración. Como se mencionó, estas prácticas se incluyen dentro de los temas que revisan el Comité de Finanzas y Planeación y el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias. Todos los asuntos de análisis de IFD's son plasmados en las actas de sesiones de dicho Comité.

## 4. Instrumentos utilizados y estrategias de cobertura

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

UNIFIN utiliza IFD's con fines de cobertura, de uso común en los mercados OTC, pudiendo ser cotizados con dos o más instituciones financieras para asegurar las mejores condiciones en la contratación. Las instituciones financieras y contrapartes con las que se contratan dichos instrumentos son de reconocido prestigio y solvencia en el mercado. Adicionalmente, la Compañía busca instituciones financieras con las que se mantiene una relación recíproca de negocios, lo cual, entre otros beneficios, permite poder balancear las posiciones de riesgo de las contrapartes.

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

La Compañía utiliza IFD's que son de uso común en el mercado. Por ello, UNIFIN designa como agentes de cálculo, por un lado, a las contrapartes, quienes envían periódicamente los estados de cuenta de las posturas abiertas de dichos IFD's. Por otro lado, mensualmente la Dirección General de Administración y Finanzas de la Compañía es la responsable de: i) efectuar los cálculos de valor razonable de los IFD's. (Mejor conocido como "mark to market"); ii) de hacer los comparativos respectivos, con las instituciones financieras que fungen como contrapartes, y; iii) presentar la información necesaria, tanto a la Dirección General, como al Comité de Finanzas y Planeación y Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, en su caso.

#### 6. Principales condiciones o términos de los contratos

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

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

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

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

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

Las operaciones concertadas se apegan estrictamente a los lineamientos, términos y condiciones establecidos en los contratos marco. Adicionalmente se establecen obligaciones a cargo de la

Compañía de garantizar el cumplimiento puntual y oportuno de los acuerdos alcanzados, de tal forma que, de no cumplirse con alguna obligación, la contraparte podrá exigir la contraprestación que le corresponda conforme a los términos contratados.

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

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

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

La administración integral de riesgos es realizada directamente por el Consejo de Administración de la Compañía quien, de acuerdo a la Ley del Mercado de Valores vigente, es el órgano responsable de dar seguimiento a los principales riesgos a los que está expuesta la Compañía y las personas morales que ésta controle. Para la realización de esta importante actividad, el Consejo de Administración se apoya en el Comité Auditoría y Prácticas Societarias quien incluye, dentro de sus funciones, el análisis de la operación de los IFD's.

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

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

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

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

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

De conformidad con lo expresado en otros apartados, todas las operaciones con IFD's deben de sujetarse a los lineamientos señalados en la “Política para el manejo de riesgos a través de Instrumentos Financieros Derivados”. Como se mencionó, esta política se rige estrictamente por

lineamientos establecidos por el Comité de Finanzas y Planeación, y se informa al Comité de Auditoría y Practicas Societarias y al Consejo de Administración.

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

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

## **B. Descripción de las políticas y técnicas de valuación**

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

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

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

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

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

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

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

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

La relación de cobertura es evaluada desde el principio y durante todas sus fases subsecuentes de manera mensual, mediante la suma de los flujos descontados, tomando en cuenta las condiciones de mercado actuales y futuras que afectan la valuación. El objetivo es mitigar el riesgo cambiario de las obligaciones de UNIFIN al que se encuentra expuesto en el fondeo de activos, para dar viabilidad y certidumbre a las operaciones de arrendamiento, factoraje y crédito que realiza la Compañía. Asegurando el control efectivo del portafolio de coberturas financieras.

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

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

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

### **C. Información de riesgos por el uso de derivados**

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

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

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

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

Los IFD's contratados por UNIFIN cubren la exposición a la volatilidad en tasa de interés y tipo de cambio relacionadas con las obligaciones bancarias y bursátiles asumidas por la Compañía. Consecuentemente el valor de los IFD's podrá aumentar o disminuir en el futuro, antes de su fecha



de vencimiento. Estas variaciones tienen que ver principalmente con condiciones económicas globales y locales de los mercados, eventos de políticas nacionales e internacionales, así como con situaciones de liquidez de dichos mercados.

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

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

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

El 25 de noviembre, venció un *Forward* de tipo de cambio con Comerica Bank, Institución Financiera con residencia en los Estados Unidos de América, por un monto nominal de \$5 MDD.

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

En el 4T 2016 no se presentaron eventos de llamadas de margen referentes a los IFD's contratados por UNIFIN.

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

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

## II. Información Cuantitativa

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

Resumen de Instrumentos Financieros Derivados  
(Cifras en Miles de Pesos al 31 de diciembre de 2016)

Tipo de derivado, valor o contrato	Fines de Cobertura u otros fines, tales como	Monto nominal / 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	20.7314	19.5002	488,047	336,627	2023	N/A	Larga dólar / Larga tasa TIIE 28
Cross-currency swap	Cobertura	1,850,000	20.7314	19.5002	777,620	552,181	2023	N/A	Larga dólar / Larga tasa TIIE 28
Cross-currency swap	Cobertura	1,850,000	20.7314	19.5002	812,988	569,793	2023	N/A	Larga dólar / Larga tasa TIIE 28
Cross-currency swap	Cobertura	1,156,250	20.7314	19.5002	506,212	356,770	2023	N/A	Larga dólar / Larga tasa TIIE 28
Cross-currency swap	Cobertura	1,387,500	20.7314	19.5002	580,240	417,805	2023	N/A	Larga dólar / Larga tasa TIIE 28
Cross-currency swap	Cobertura	718,932	20.7314	19.5002	493,673	699,538	2019	N/A	Larga dólar / Larga tasa TIIE 28
Cross-currency swap	Cobertura	893,419	20.7314	19.5002	78,477	75,981	2019	N/A	Larga dólar / Larga tasa Libor
Forward	Cobertura			19.5002		16,051	2017	N/A	Corta dólar
Opciones CAP	Cobertura	2,000,000	6.1100	4.6683	16,051	22,271	2018	N/A	Larga tasa TIIE 28
Opciones CAP	Cobertura	1,000,000	6.1100	4.6683	6,536	7,388	2018	N/A	Larga tasa TIIE 28
Opciones CAP	Cobertura	2,000,000	6.1100	4.6683	31,525	33,950	2020	N/A	Larga tasa TIIE 28
Opciones CAP	Cobertura	2,000,000	6.1100	4.6683	39,375	42,000	2020	N/A	Larga tasa TIIE 28
Opciones CAP	Cobertura	2,500,000	6.1100	4.6683	37,500	58,737	2021	N/A	Larga tasa TIIE 28
Opciones CAP	Cobertura	1,250,000	6.1100		18,525		2021	N/A	Larga tasa TIIE 28
<b>Total derivados</b>					<b>3,886,319</b>	<b>3,189,092</b>			

### B. Análisis de sensibilidad y cambios en el valor razonable

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

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

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

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

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:

- 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%
- 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

En el siguiente cuadro, se muestran tres escenarios que pudieran generar situaciones adversas para UNIFIN:

Tipo de derivado, valor o contrato	Fines de Cobertura u otros fines, tales como negociación	Monto notional / valor nominal	Valor de variable de referencia al 31/12/16	Valor razonable al 31 de diciembre	Pérdidas potenciales		
					Escenario 10%	Escenario 25%	Escenario 50%
Cross-currency swap	Cobertura	1,156,250	20.7314	488,047	0	0	0
Cross-currency swap	Cobertura	1,850,000	20.7314	777,620	0	0	0
Cross-currency swap	Cobertura	1,850,000	20.7314	812,988	0	0	0
Cross-currency swap	Cobertura	1,156,250	20.7314	506,212	0	0	0
Cross-currency swap	Cobertura	1,387,500	20.7314	580,240	0	0	0
Cross-currency swap	Cobertura	718,932	20.7314	493,673	0	0	0
Cross-currency swap	Cobertura	893,419	20.7314	78,477	0	0	0
Forward	Cobertura	0		0	0	0	0
Opciones CAP	Cobertura	2,000,000	6.1100	16,051	0	0	0
Opciones CAP	Cobertura	1,000,000	6.1100	6,536	0	0	0
Opciones CAP	Cobertura	2,000,000	6.1100	31,525	0	0	0
Opciones CAP	Cobertura	2,000,000	6.1100	39,375	0	0	0
Opciones CAP	Cobertura	2,500,000	6.1100	37,050	0	0	0
Opciones CAP	Cobertura	1,250,000	6.1100	18,525	0	0	0
<b>Totales</b>				<b>3,886,319</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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