

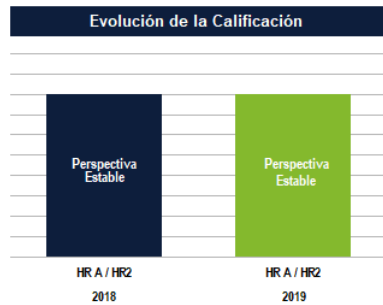
Calificación

UniCCo LP
UniCCo CP

HR A
HR2

Perspectiva

Estable



Fuente: HR Ratings.

Contactos

Fátima Arriaga
Analista
fatima.arriaga@hrratings.com

Brianda Torres
Analista Sr.
brianda.torres@hrratings.com

Claudio Bustamante, CFA
Subdirector Sr.
Instituciones Financieras / ABS
claudio.bustamante@hrratings.com

Fernando Sandoval
Director Ejecutivo de Instituciones
Financieras / ABS
fernando.sandoval@hrratings.com

HR Ratings ratificó la calificación de HR A con Perspectiva Estable y de HR2 para UniCCo

La ratificación de la calificación para UniCCo¹ se sustenta en los consistentes niveles de solvencia que mantiene a pesar del deterioro en la calidad de la cartera principalmente en la segunda mitad del 2018. Adicionalmente, el incremento en los indicadores de morosidad y una mayor aplicación de castigos originaron presiones en los indicadores de rentabilidad y en el índice de cobertura al cierre del cuarto trimestre de 2018 (4T18), sin embargo, el índice de cobertura actual cumple de manera adecuada con la regulación. Por lo anterior, HR Ratings monitoreará el comportamiento financiero de la UC en los próximos periodos. Los principales supuestos y resultados son:

Supuestos y Resultados: UNICCO Cifras en millones de pesos	Anual			Escenario Base			Escenario Estrés		
	2016	2017	2018	2019P*	2020P	2021P	2019P*	2020P	2021P
Portafolio Total	2,902	3,298	3,290	3,713	4,200	4,790	3,427	3,525	3,633
Gastos de Administración	120.1	162.7	174.3	176.6	219.7	251.4	218.8	236.6	243.0
Resultado Neto	34.3	43.6	13.9	63.6	80.8	90.7	-38.0	-46.0	0.0
Índice de Morosidad	1.3%	0.9%	2.1%	1.6%	1.5%	1.4%	4.4%	6.7%	6.8%
Índice de Morosidad Ajustado	1.6%	1.4%	2.9%	2.3%	2.2%	2.2%	5.1%	7.7%	7.8%
Índice de Cobertura	1.1	1.4	0.4	0.6	0.8	1.0	0.4	0.4	0.4
MIN Ajustado	2.9%	2.9%	1.8%	2.5%	3.2%	3.4%	1.8%	2.1%	3.0%
Índice de Eficiencia	68.1%	68.5%	79.4%	62.1%	60.2%	60.1%	102.8%	105.3%	98.1%
Índice de Eficiencia Operativa	5.2%	5.3%	5.2%	5.1%	5.6%	5.7%	6.5%	6.8%	6.8%
ROA Promedio	1.1%	1.1%	0.3%	1.4%	1.7%	1.7%	-0.8%	-1.0%	0.0%
ROE Promedio	8.6%	8.0%	2.1%	9.2%	10.6%	10.7%	-5.9%	-7.6%	0.0%
Índice de Capitalización	13.9%	17.1%	17.6%	17.1%	17.2%	17.2%	15.8%	14.4%	14.0%
Índice de Capitalización Ajustado	13.9%	21.7%	20.5%	18.2%	17.7%	17.2%	16.9%	14.9%	14.0%
Razón de Apalancamiento	6.8	6.4	6.0	5.8	5.4	5.4	6.0	6.3	6.7
Razón de Apalancamiento Ajustado**	6.8	6.3	5.4	5.4	5.2	5.3	5.6	6.1	6.6
Razón de Portafolio Vigente a Deuda Neta	1.2	1.2	1.2	1.0	1.0	1.0	1.0	0.9	0.9
Spread de Tasas	4.1%	4.7%	4.4%	4.5%	4.4%	4.4%	4.0%	3.9%	3.9%

Fuente: HR Ratings con información trimestral interna proporcionada por la UC y anual dictaminada por Gossler, S.C.

*Proyecciones realizadas a partir del 1T19.

**Cifras en millones de pesos.

Comparativo vs. Proyecciones

- **Los indicadores de solvencia se mantienen en niveles saludables cerrando al 4T18 con un índice de capitalización de 17.6% (vs. 17.1% al 4T17 y 17.3% en escenario base).** Debido a la capitalización de utilidades y la suscripción de acciones en los últimos 12m.
- **Apropiados niveles de morosidad cerrando con un IMOR e IMOR Ajustado de 2.1% y 2.9% al 4T18 (vs. 1.1% y 1.5% en escenario base).** Estos indicadores se mantienen en niveles adecuados, a pesar del deterioro de cartera, debido al incumplimiento de un cliente que afectó a varias entidades financieras y a dos clientes de crédito puente especializados en el desarrollo inmobiliario. Los cuales, al 1T19 se han ido regularizando en el pago del adeudo y se espera que en los próximos periodos estos indicadores presenten una mejora. Cabe mencionar que, este indicador toma en consideración el incumplimiento del portafolio total.
- **Presión en los indicadores de rentabilidad cerrando con un ROA y ROE Promedio de 0.3% y 2.1% respectivamente al 4T18 (vs. 3.5% y 1.1% en base).** Lo anterior se atribuye a la menor captación de ingresos por intereses debido a la disminución en el portafolio total, así como, a las presiones en el margen financiero por la generación de reservas preventivas y una mayor erogación de gastos administrativos.

¹ Unión de Crédito para la Contaduría Pública, S.A. de C.V. (UniCCo y/o la UC y/o la Unión de Crédito)

Expectativas para Periodos Futuros

- **Estabilidad en los indicadores de rentabilidad.** Debido a una mayor colocación de portafolio y estabilidad en los indicadores de morosidad. Así como, una mayor erogación de gastos por el constante fortalecimiento institucional y por el robustecimiento en el área de tecnologías de la información, que incluye el desarrollo de una aplicación móvil.
- **Fortalecimiento en el índice de cobertura, regresando en los próximos dos años a niveles saludables de 1.0 veces (x).** Se espera que la UC continúe generando de manera apropiada estimaciones preventivas para riesgo crediticio, de tal forma que el indicador de cobertura regrese a los niveles históricos de 1.0x.

Factores Adicionales Considerados

- **Adecuada diversificación en las herramientas de fondeo, manteniendo una disponibilidad del 24.8% del monto autorizado.** El fondeo de la UC se encuentra compuesto en 71.2% aportaciones de socios ahorradores y el 28.8% restante se encuentra pulverizado en banca múltiple, banca de desarrollo y una emisión bursátil.
- **Incremento en la concentración de los principales diez clientes al cierre del 4T18, representando el 45.9% del portafolio total y 2.3x del capital contable.** Esto se atribuye principalmente a una disminución en la captación de nuevos acreditados. Sin embargo, al tomar en consideración el monto de garantías de estos clientes, el saldo neto representa 0.9x el capital contable, lo que se considera en niveles saludables.
- **Adecuada concentración en principales ahorradores, representando 11.1% del fondeo total.** El saldo de los principales socios ahorradores disminuyó respecto al periodo anterior cerrando al 4T18 en P\$411.3m (vs. P\$530.3m al 4T17), con una de interés pagada de TIIE + 2.0% (vs. TIIE + 1.5% al 4T17).

Factores que Podrían Subir la Calificación

- **Mejora significativa en los indicadores financieros, situándose por encima de lo esperado por HR Ratings en un escenario base al 4T18.** A través de una mayor colocación de productos y adecuada calidad de cartera, la UC presentaría una mejora en el margen financiero y en las futuras utilidades. Asimismo, se esperaría que el índice de cobertura ascendiera a 1.0x en los próximos periodos.
- **Adecuados niveles en la concentración del portafolio por clientes principales, situándose en niveles saludables por debajo de 1.0x del capital contable.** De esta manera se disminuiría el riesgo crediticio que estos representan al 4T18.

Factores que Podrían Bajar la Calificación

- **Desviación de los resultados esperados en el escenario base.** Considerando que el comportamiento financiero al 4T18 fue atípico y que el 2017 es considerado por la UC como el año con mejor resultado. Debido a lo anterior, HR Ratings espera que se tenga una mejora considerable en los próximos periodos.
- **Mayor concentración en los principales clientes, superando 2.9x del capital contable.** De esta manera, se tendría un incremento en el riesgo crediticio y una inadecuada distribución del portafolio.
- **Decremento en la calidad de la cartera por el incumplimiento de un cliente principal o significativo, llevando al índice de morosidad por encima del 5.0%.** Lo que sería reflejo de una inadecuada administración de portafolio y presionaría en mayor medida las operaciones de la UC.

Anexo – Escenario Base

Balance: UNICCO (Millones de Pesos)		Anual				
Escenario Base	2016	2017	2018	2019P*	2020P	2021P
ACTIVO	3,776.7	5,057.2	4,250.1	4,658.4	5,135.0	5,712.1
Disponibilidades	7.3	158.5	256.7	256.9	257.1	257.5
Inversiones Temporales	767.3	1,371.1	489.1	485.2	481.3	477.5
Total Cartera de Crédito Neto	2,567.0	2,903.1	2,826.5	3,163.3	3,550.4	4,014.9
Cartera de Crédito Total	2,608.0	2,947.2	2,854.6	3,195.4	3,596.4	4,079.0
Cartera de Crédito Vigente	2,571.5	2,916.5	2,786.4	3,136.9	3,535.0	4,011.6
Cartera de Crédito Vencida	36.6	30.8	68.2	58.5	61.3	67.4
Estim. Preventiva para Riesgos Crediticios	-41.0	-44.1	-28.1	-32.2	-46.0	-64.1
Otros Activos	435.0	624.5	677.8	753.0	846.2	962.1
Otras Cuentas por Cobrar ¹	29.0	147.6	24.0	25.4	27.0	28.6
Bienes adjudicados	27.6	27.6	26.3	26.5	26.7	26.9
Inmuebles Propios y Activo Fijo en Arrendamiento	309.4	366.5	449.8	517.8	603.4	711.3
Inversiones Permanentes en Acciones ²	17.8	19.5	20.8	22.7	24.7	27.0
Impuestos diferidos (a favor)	25.8	30.1	36.2	36.2	36.2	36.2
Cargos diferidos, pagos anticipados e intangibles	25.5	33.2	120.8	124.4	128.1	132.0
PASIVO	3,313.3	4,400.2	3,591.0	3,935.7	4,331.6	4,818.0
Préstamos Bancarios, de Socios y de Otros Organismos	3,244.3	4,328.1	3,524.0	3,863.3	4,253.4	4,733.4
Préstamos de Corto Plazo	2,469.6	3,277.0	2,744.5	2,938.8	3,362.7	3,844.3
Préstamos de Largo Plazo	774.7	650.0	486.8	729.4	793.1	889.1
Pasivos Bursátiles	0.0	401.1	292.8	195.2	97.6	0.0
Otras Cuentas por Pagar	61.3	63.0	53.2	58.6	64.4	70.9
Impuestos a la Utilidad por Pagar	6.5	6.4	0.0	0.0	0.0	0.0
Acreed. Diversos y Otras Cuentas por Pagar ³	54.8	56.6	53.2	58.6	64.4	70.9
Impuestos Diferidos	7.8	9.1	13.8	13.8	13.8	13.8
CAPITAL CONTABLE	463.4	656.9	659.1	722.7	803.5	894.1
Capital Contribuido	381.5	551.5	582.5	582.5	582.5	582.5
Capital Social	381.5	551.5	582.5	582.5	582.5	582.5
Capital Ganado	81.9	105.4	76.5	140.1	220.9	311.6
Reservas de Capital	18.6	22.0	26.4	26.4	26.4	26.4
Resultado de Ejercicios Anteriores	30.4	41.1	35.6	49.4	113.0	193.8
Resultado por valuación de títulos disponibles para la ver	-1.3	-1.3	0.8	0.8	0.8	0.8
Participación no controladora	0.0	0.0	-0.1	-0.1	-0.1	-0.1
Resultado Neto del Ejercicio	34.3	43.6	13.9	63.6	80.8	90.7
Portafolio Total	2,902	3,298	3,290	3,713	4,200	4,790
Deuda Neta	2,470	2,799	2,778	3,121	3,515	3,998

Fuente: HR Ratings con información trimestral interna proporcionada por la UC y anual dictaminada por Gossler, S.C.

* Proyecciones realizadas a partir del 1T19 bajo un escenario base.

¹ Otras Cuentas por Cobrar: Deudores Diversos, Préstamos al Personal y Derechos de Cobro.

² Inversiones Permanentes en Acciones: Acciones en Subsidiarias.

³ Acreed. Diversos y Otras Cuentas por Pagar: Provisión para Beneficios a Empleados, Proveedores, Impuestos y Contribuciones por Pagar y Acreedores Diversos.

*A NRSRO Rating**

Edo. De Resultados: UNICCO (Millones de Pesos)	Anual					
	2016	2017	2018	2019P*	2020P	2021P
Escenario Base						
Ingresos por Intereses	236.4	392.9	453.3	469.5	535.9	611.1
Gastos por Intereses	161.3	281.9	353.8	362.4	378.3	421.0
Margen Financiero	75.1	111.0	99.5	107.1	157.6	190.0
Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios	8.6	22.1	38.5	19.5	32.9	41.0
Margen Financiero Ajustado por Riesgos Crediticios	66.5	88.9	61.0	87.7	124.7	149.1
Comisiones y Tarifas Cobradas	18.1	22.0	23.1	26.7	29.3	31.5
Comisiones y Tarifas Pagadas	-5.2	-5.0	-9.3	-9.4	-9.5	-9.6
Resultado por Intermediación	-0.1	1.1	-9.0	0.3	0.5	0.7
Otros Ingresos (Egresos) de la Operación ¹	88.4	108.3	115.1	159.5	187.0	206.0
Ingresos (Egresos) Totales de la Operación	167.8	215.3	180.9	264.8	332.1	377.7
Gastos de Administración	120.1	162.7	174.3	176.6	219.7	251.4
Resultado Antes de ISR y PTU	47.7	52.6	6.7	88.2	112.4	126.3
ISR y PTU Causado	13.1	12.7	0.0	26.4	33.7	37.9
ISR y PTU Diferidos	-0.9	3.1	5.5	0.0	0.0	0.0
Resultado antes de Part. en Subs. y Asociadas	33.7	42.9	12.2	61.7	78.7	88.4
Part. en el Res. de Sub. y Asociadas	0.6	0.7	1.7	1.9	2.1	2.3
Resultado Neto	34.3	43.6	13.9	63.6	80.8	90.7

Fuente: HR Ratings con información trimestral interna proporcionada por la UC y anual dictaminada por Gossler, S.C.

* Proyecciones realizadas a partir del 1T19 bajo un escenario base.

¹Otros Ingresos (Egresos) de la Operación: Renta de Bienes en Arrendamiento, Servicios Administrativos, Asesoría Financiera y Recuperación de Cartera.

Razones Financieras: UNICCO	2016	2017	2018	2019P*	2020P	2021P
Índice de Morosidad	1.3%	0.9%	2.1%	1.6%	1.5%	1.4%
Índice de Morosidad Ajustado	1.6%	1.4%	2.9%	2.3%	2.2%	2.2%
Índice de Cobertura	1.1	1.4	0.4	0.6	0.8	1.0
MIN Ajustado	2.9%	2.9%	1.8%	2.5%	3.2%	3.4%
Índice de Eficiencia	68.1%	68.5%	79.4%	62.1%	60.2%	60.1%
Índice de Eficiencia Operativa	5.2%	5.3%	5.2%	5.1%	5.6%	5.7%
ROA Promedio	1.1%	1.1%	0.3%	1.4%	1.7%	1.7%
ROE Promedio	8.6%	8.0%	2.1%	9.2%	10.6%	10.7%
Índice de Capitalización	13.9%	17.1%	17.6%	17.1%	17.2%	17.2%
Índice de Capitalización Ajustado**	13.9%	21.7%	20.5%	18.2%	17.7%	17.2%
Razón de Apalancamiento	6.8	6.4	6.0	5.8	5.4	5.4
Razón de Apalancamiento Ajustado**	6.8	6.3	5.4	5.4	5.2	5.3
Razón de Portafolio a Deuda Neta	1.2	1.2	1.2	1.0	1.0	1.0
Tasa Activa	10.2%	12.8%	13.5%	13.6%	13.7%	13.8%
Tasa Pasiva	6.1%	8.1%	9.1%	9.2%	9.3%	9.4%
Spread de Tasas	4.1%	4.7%	4.4%	4.5%	4.4%	4.4%

Fuente: HR Ratings con información trimestral interna proporcionada por la UC y anual dictaminada por Gossler, S.C.

* Proyecciones realizadas a partir del 1T19 bajo un escenario base.

** Métricas realizadas sin considerar los CEBURS Fiduciarios.

Flujo de Efectivo: UNICCO (Millones de Pesos)	Anual					
	2016	2017	2018	2019P*	2020P	2021P
Escenario Base						
Utilidad (Pérdida) Neta	34.3	43.6	13.9	63.6	80.8	90.7
Partidas sin Impacto en el Efectivo	8.6	22.1	38.5	19.5	32.9	41.0
Estimación Preventiva para Riesgo Crediticio	8.6	22.1	38.5	19.5	32.9	41.0
Depreciación y Amortización	121.0	126.7	207.1	216.8	250.3	272.4
Partidas Relacionadas con Actividades de Financiamiento	0.9	-3.1	-5.5	0.0	0.0	0.0
Impuestos a la Utilidad Diferidos	0.9	-3.1	-5.5	0.0	0.0	0.0
Flujos Derivados de la Utilidad Neta	164.8	189.4	173.6	299.9	363.9	404.0
Flujos Generados o Utilizados en la Operación	-1,178.2	-1,086.5	951.7	-354.2	-417.8	-503.2
Decremento (Incremento) en Inversiones en Valores	-169.4	-603.8	882.0	3.9	3.9	3.8
Decremento (Incremento) en Cartera de Crédito	-988.5	-358.2	38.1	-356.2	-420.0	-505.5
Decremento (Incremento) en Otras Cuentas por Cobrar	-18.2	-118.6	123.6	-1.5	-1.6	-1.7
Decremento (Incremento) en Bienes Adjudicados	-21.3	-0.0	1.3	-0.2	-0.2	-0.2
Decremento (Incremento) en Otros Activos	-5.1	-7.7	-87.5	-3.6	-3.7	-3.8
Decremento (Incremento) en Inversiones en Acciones	0.0	0.0	0.0	-1.9	-2.1	-2.3
Decremento (Incremento) en Otras Cuentas por Pagar	38.7	1.7	-9.7	5.3	5.9	6.4
Decremento (Incremento) en Impuestos Diferidos	-14.4	0.1	4.0	0.0	0.0	0.0
Flujos Netos de Efectivo de Act. Operación	-1,013.5	-897.1	1,125.4	-54.4	-53.9	-99.2
Flujos Netos de Efectivo de Act. De Inversión	-136.0	-185.6	-211.4	-284.7	-335.9	-380.4
Adquisición de Inmuebles, Mobiliario y Equipo / Activo Fijo Arr.	-127.1	-183.8	-210.1	-284.7	-335.9	-380.4
Decremento (Incremento) en Inv. Perm. en Acciones	-9.0	-1.8	-1.3	0.0	0.0	0.0
Efectivo Excedente (Requerido) para aplicar en Act. de Financ.	-1,149.5	-1,082.6	914.0	-339.1	-389.8	-479.6
Flujos Netos de Efectivo de Act. De Financiamiento	1,783.1	1,728.4	-1,200.6	339.3	390.0	480.0
Financiamientos y Amortizaciones Bancarios, Socios y Emisiones	1,063.9	1,083.9	-804.1	5,109.0	5,736.5	6,675.0
Préstamos de Socios	648.9	494.6	-384.8	0.0	0.0	0.0
Otros Movimientos de Capital	-40.9	-20.1	-42.8	0.0	0.0	0.0
Aportaciones de Capital / Suscripción de Acciones	111.2	170.1	31.0	0.0	0.0	0.0
Incremento (Disminución) Neta de Efectivo	633.7	645.7	-286.6	0.2	0.2	0.4
Efectivo y equivalente de efectivo al principio del periodo	5.3	7.3	158.5	256.7	256.9	257.1
Efectivo y equivalente de efectivo al final del periodo	7.3	158.5	256.7	256.9	257.1	257.5
Flujo Libre de Efectivo¹	81.7	62.9	37.5	73.8	104.8	128.0

Fuente: HR Ratings con información trimestral interna proporcionada por la UC y anual dictaminada por Gossler, S.C.

* Proyecciones realizadas a partir del 1T19 bajo un escenario base.

¹FLE = Resultado Neto + Estimaciones - Liberaciones y Castigos + Depreciación y Amortización + Otros Activos + Cuentas por Pagar.

Flujo Libre de Efectivo (FLE)	2016	2017	2018	2019P*	2020P	2021P
Resultado Neto	34.3	43.6	13.9	63.6	80.8	90.7
+ Estimación Preventiva para Riesgo Crediticio	8.6	22.1	38.5	19.5	32.9	41.0
- Castigos	0.0	4.6	5.1	14.7	14.7	10.1
+ Decremento (Incremento) en Otras Cuentas por Pagar	38.7	1.7	-9.7	5.3	5.9	6.4
FLE	81.7	62.9	37.5	73.8	104.8	128.0

Fuente: HR Ratings con información trimestral interna proporcionada por la UC y anual dictaminada por Gossler, S.C.

*Ajuste realizado por HR Ratings.

Anexo – Escenario Estrés

Balance: UNICCO (Millones de Pesos)		Anual				
Escenario Estrés	2016	2017	2018	2019P*	2020P	2021P
ACTIVO	3,776.7	5,057.2	4,250.1	4,336.5	4,396.3	4,493.4
Disponibilidades	7.3	158.5	256.7	250.7	244.6	235.5
Inversiones Temporales	767.3	1,371.1	489.1	485.2	481.3	477.5
Total Cartera de Crédito Neto	2,567.0	2,903.1	2,826.5	2,906.3	2,968.3	3,064.8
Cartera de Crédito Total	2,608.0	2,947.2	2,854.6	2,966.8	3,062.6	3,163.3
Cartera de Crédito Vigente	2,571.5	2,916.5	2,786.4	2,815.6	2,826.8	2,917.1
Cartera de Crédito Vencida	36.6	30.8	68.2	151.1	235.7	246.2
Estim. Preventiva para Riesgos Crediticios	-41.0	-44.1	-28.1	-60.5	-94.3	-98.5
Otros Activos	435.0	624.5	677.8	694.3	702.1	715.6
Otras Cuentas por Cobrar ¹	29.0	147.6	24.0	25.4	27.0	28.6
Bienes adjudicados	27.6	27.6	26.3	26.5	26.7	26.9
Inmuebles Propios y Activo Fijo en Arrendamiento	309.4	366.5	449.8	460.3	462.2	469.6
Inversiones Permanentes en Acciones ²	17.8	19.5	20.8	21.4	21.8	22.2
Impuestos diferidos (a favor)	25.8	30.1	36.2	36.2	36.2	36.2
Cargos diferidos, pagos anticipados e intangibles	25.5	33.2	120.8	124.4	128.1	132.0
PASIVO	3,313.3	4,400.2	3,591.0	3,715.5	3,821.2	3,918.3
Préstamos Bancarios, de Socios y de Otros Organismos	3,244.3	4,328.1	3,524.0	3,643.1	3,743.0	3,833.7
Préstamos de Corto Plazo	2,469.6	3,277.0	2,744.5	2,762.5	3,120.0	3,242.5
Préstamos de Largo Plazo	774.7	650.0	486.8	685.4	525.4	591.2
Pasivos Bursátiles	0.0	401.1	292.8	195.2	97.6	0.0
Otras Cuentas por Pagar	61.3	63.0	53.2	58.6	64.4	70.9
Impuestos a la Utilidad por Pagar	6.5	6.4	0.0	0.0	0.0	0.0
Acreed. Diversos y Otras Cuentas por Pagar ³	54.8	56.6	53.2	58.6	64.4	70.9
Impuestos Diferidos	7.8	9.1	13.8	13.8	13.8	13.8
CAPITAL CONTABLE	463.4	656.9	659.1	621.1	575.1	575.1
Capital Contribuido	381.5	551.5	582.5	582.5	582.5	582.5
Capital Social	381.5	551.5	582.5	582.5	582.5	582.5
Capital Ganado	81.9	105.4	76.5	38.5	-7.5	-7.4
Reservas de Capital	18.6	22.0	26.4	26.4	26.4	26.4
Resultado de Ejercicios Anteriores	30.4	41.1	35.6	49.4	11.4	-34.6
Resultado por valuación de títulos disponibles para la ver	-1.3	-1.3	0.8	0.8	0.8	0.8
Participación no controladora	0.0	0.0	-0.1	-0.1	-0.1	-0.1
Resultado Neto del Ejercicio	34.3	43.6	13.9	-38.0	-46.0	0.0
Portafolio Total	2,902	3,298	3,290	3,427	3,525	3,633
Deuda Neta	2,470	2,799	2,778	2,907	3,017	3,121

Fuente: HR Ratings con información trimestral interna proporcionada por la UC y anual dictaminada por Gossler, S.C.

* Proyecciones realizadas a partir del 1T19 bajo un escenario de estrés.

¹ Otras Cuentas por Cobrar: Deudores Diversos, Préstamos al Personal y Derechos de Cobro.

² Inversiones Permanentes en Acciones: Acciones en Subsidiarias.

³ Acreed. Diversos y Otras Cuentas por Pagar: Provisión para Beneficios a Empleados, Proveedores, Impuestos y Contribuciones por Pagar y Acreedores Diversos.

Edo. De Resultados: UNICCO (Millones de Pesos)	Anual					
	2016	2017	2018	2019P*	2020P	2021P
Escenario Estrés						
Ingresos por Intereses	236.4	392.9	453.3	447.7	464.9	476.6
Gastos por Intereses	161.3	281.9	353.8	354.2	357.3	364.0
Margen Financiero	75.1	111.0	99.5	93.4	107.6	112.7
Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios	8.6	22.1	38.5	32.7	34.5	5.1
Margen Financiero Ajustado por Riesgos Crediticios	66.5	88.9	61.0	60.8	73.1	107.6
Comisiones y Tarifas Cobradas	18.1	22.0	23.1	23.1	20.9	25.0
Comisiones y Tarifas Pagadas	-5.2	-5.0	-9.3	-9.9	-10.1	-10.1
Resultado por Intermediación	-0.1	1.1	-9.0	-9.0	-9.5	-9.2
Otros Ingresos (Egresos) de la Operación ¹	88.4	108.3	115.1	115.2	115.8	129.2
Ingresos (Egresos) Totales de la Operación	167.8	215.3	180.9	180.2	190.2	242.5
Gastos de Administración	120.1	162.7	174.3	218.8	236.6	243.0
Resultado Antes de ISR y PTU	47.7	52.6	6.7	-38.6	-46.4	-0.4
ISR y PTU Causado	13.1	12.7	0.0	0.0	0.0	0.0
ISR y PTU Diferidos	-0.9	3.1	5.5	0.0	0.0	0.0
Resultado antes de Part. en Subs. y Asociadas	33.7	42.9	12.2	-38.6	-46.4	-0.4
Part. en el Res. de Sub. y Asociadas	0.6	0.7	1.7	0.6	0.4	0.4
Resultado Neto	34.3	43.6	13.9	-38.0	-46.0	0.0

Fuente: HR Ratings con información trimestral interna proporcionada por la UC y anual dictaminada por Gossler, S.C.

* Proyecciones realizadas a partir del 1T19 bajo un escenario de estrés.

¹Otros Ingresos (Egresos) de la Operación: Renta de Bienes en Arrendamiento, Servicios Administrativos, Asesoría Financiera y Recuperación de Cartera.

Razones Financieras: UNICCO	2016	2017	2018	2019P*	2020P	2021P
Índice de Morosidad	1.3%	0.9%	2.1%	4.4%	6.7%	6.8%
Índice de Morosidad Ajustado	1.6%	1.4%	2.9%	5.1%	7.7%	7.8%
Índice de Cobertura	1.1	1.4	0.4	0.4	0.4	0.4
MIN Ajustado	2.9%	2.9%	1.8%	1.8%	2.1%	3.0%
Índice de Eficiencia	68.1%	68.5%	79.4%	102.8%	105.3%	98.1%
Índice de Eficiencia Operativa	5.2%	5.3%	5.2%	6.5%	6.8%	6.8%
ROA Promedio	1.1%	1.1%	0.3%	-0.8%	-1.0%	0.0%
ROE Promedio	8.6%	8.0%	2.1%	-5.9%	-7.6%	0.0%
Índice de Capitalización	13.9%	17.1%	17.6%	15.8%	14.4%	14.0%
Índice de Capitalización Ajustado**	13.9%	21.7%	20.5%	16.9%	14.9%	14.0%
Razón de Apalancamiento	6.8	6.4	6.0	6.0	6.3	6.7
Razón de Apalancamiento Ajustado**	6.8	6.3	5.4	5.6	6.1	6.6
Razón de Portafolio a Deuda Neta	1.2	1.2	1.2	1.0	0.9	0.9
Tasa Activa	10.2%	12.8%	13.5%	13.4%	13.4%	13.4%
Tasa Pasiva	6.1%	8.1%	9.1%	9.4%	9.5%	9.5%
Spread de Tasas	4.1%	4.7%	4.4%	4.0%	3.9%	3.9%

Fuente: HR Ratings con información trimestral interna proporcionada por la UC y anual dictaminada por Gossler, S.C.

* Proyecciones realizadas a partir del 1T19 bajo un escenario de estrés.

** Métricas realizadas sin considerar los CEBURS Fiduciarios.

Flujo de Efectivo: UNICCO (Millones de Pesos)	Anual					
	2016	2017	2018	2019P*	2020P	2021P
Escenario Estrés						
Utilidad (Pérdida) Neta	34.3	43.6	13.9	-38.0	-46.0	0.0
Partidas sin Impacto en el Efectivo	8.6	22.1	38.5	32.7	34.5	5.1
Estimación Preventiva para Riesgo Crediticio	8.6	22.1	38.5	32.7	34.5	5.1
Depreciación y Amortización	121.0	126.7	207.1	207.3	210.2	197.1
Partidas Relacionadas con Actividades de Financiamiento	0.9	-3.1	-5.5	0.0	0.0	0.0
Impuestos a la Utilidad Diferidos	0.9	-3.1	-5.5	0.0	0.0	0.0
Flujos Derivados de la Utilidad Neta	164.8	189.4	173.6	201.9	198.8	202.2
Flujos Generados o Utilizados en la Operación	-1,178.2	-1,086.5	951.7	-109.2	-92.7	-97.4
Decremento (Incremento) en Inversiones en Valores	-169.4	-603.8	882.0	3.9	3.9	3.8
Decremento (Incremento) en Cartera de Crédito	-988.5	-358.2	38.1	-112.5	-96.5	-101.6
Decremento (Incremento) en Otras Cuentas por Cobrar	-18.2	-118.6	123.6	-1.5	-1.6	-1.7
Decremento (Incremento) en Bienes Adjudicados	-21.3	-0.0	1.3	-0.2	-0.2	-0.2
Decremento (Incremento) en Otros Activos	-5.1	-7.7	-87.5	-3.6	-3.7	-3.8
Decremento (Incremento) en Inversiones en Acciones	0.0	0.0	0.0	-0.6	-0.4	-0.4
Decremento (Incremento) en Otras Cuentas por Pagar	38.7	1.7	-9.7	5.3	5.9	6.4
Decremento (Incremento) en Impuestos Diferidos	-14.4	0.1	4.0	0.0	0.0	0.0
Flujos Netos de Efectivo de Act. Operación	-1,013.5	-897.1	1,125.4	92.7	106.1	104.8
Flujos Netos de Efectivo de Act. De Inversión	-136.0	-185.6	-211.4	-217.8	-212.1	-204.6
Adquisición de Inmuebles, Mobiliario y Equipo / Activo Fijo Arr.	-127.1	-183.8	-210.1	-217.8	-212.1	-204.6
Decremento (Incremento) en Inv. Perm. en Acciones	-9.0	-1.8	-1.3	0.0	0.0	0.0
Efectivo Excedente (Requerido) para aplicar en Act. de Financ.	-1,149.5	-1,082.6	914.0	-125.1	-106.0	-99.8
Flujos Netos de Efectivo de Act. De Financiamiento	1,783.1	1,728.4	-1,200.6	119.1	99.9	90.6
Financiamientos y Amortizaciones Bancarios, Socios y Emisiones	1,063.9	1,083.9	-804.1	4,709.0	5,181.0	5,710.0
Préstamos de Socios	648.9	494.6	-384.8	0.0	0.0	0.0
Otros Movimientos de Capital	-40.9	-20.1	-42.8	0.0	0.0	0.0
Aportaciones de Capital / Suscripción de Acciones	111.2	170.1	31.0	0.0	0.0	0.0
Incremento (Disminución) Neta de Efectivo	633.7	645.7	-286.6	-6.0	-6.1	-9.2
Efectivo y equivalente de efectivo al principio del periodo	5.3	7.3	158.5	256.7	250.7	244.6
Efectivo y equivalente de efectivo al final del periodo	7.3	158.5	256.7	250.7	244.6	235.5
Flujo Libre de Efectivo¹	81.7	62.9	37.5	-14.7	-20.3	1.4

Fuente: HR Ratings con información trimestral interna proporcionada por la UC y anual dictaminada por Gossler, S.C.

* Proyecciones realizadas a partir del 1T19 bajo un escenario de estrés.

¹FLE =Resultado Neto + Estimaciones - Liberaciones y Castigos + Depreciación y Amortización + Otros Activos + Cuentas por Pagar.

Flujo Libre de Efectivo (FLE)	2016	2017	2018	2019P*	2020P	2021P
Resultado Neto	34.3	43.6	13.9	-38.0	-46.0	0.0
+ Estimación Preventiva para Riesgo Crediticio	8.6	22.1	38.5	32.7	34.5	5.1
- Castigos	0.0	4.6	5.1	14.7	14.7	10.1
+ Decremento (Incremento) en Otras Cuentas por Pagar	38.7	1.7	-9.7	5.3	5.9	6.4
FLE	81.7	62.9	37.5	-14.7	-20.3	1.4

Fuente: HR Ratings con información trimestral interna proporcionada por la UC y anual dictaminada por Gossler, S.C.

*Ajuste realizado por HR Ratings.

Glosario

Activos Sujetos a Riesgo / Activos Productivos. Disponibilidades + Inversiones Temporales + Cartera de Crédito Total + Activo Fijo en Arrendamiento.

Brecha Ponderada A/P. Suma ponderada del diferencial entre activos y pasivos para cada periodo / Suma ponderada del monto de pasivos para cada periodo.

Brecha Ponderada a Capital. Suma ponderada del diferencial entre activos y pasivos para cada periodo / Capital contable al cierre del periodo evaluado.

Portafolio Vigente a Deuda Neta. (Cartera Vigente + Activo Fijo en Arrendamiento) / (Pasivos con Costo – Inversiones en Valores – Disponibilidades).

Flujo Libre de Efectivo. Resultado Neto + Estimación Preventiva para Riesgo Crediticio - Castigos + Decremento (Incremento) en Otros Activos + Decremento (Incremento) en Otros Cuentas por Pagar.

Índice de Capitalización. Capital Contable / Activos sujetos a Riesgo Totales.

Índice de Capitalización Ajustado. Capital Contable / Activos sujetos a Riesgo Totales – Activos cedidos a los CEBURS Fiduciarios.

Índice de Cobertura. Estimaciones Preventivas para Riesgo Crediticos / Cartera Vencida.

Índice de Eficiencia. Gastos de Administración 12m / Ingresos Totales de la Operación 12m.

Índice de Eficiencia Operativa. Gastos de Administración 12m / Activos Totales Prom. 12m.

Índice de Morosidad. Cartera Vencida / Cartera Total.

Índice de Morosidad Ajustado. (Cartera Vencida + Castigos 12m) / (Cartera Total + Castigos 12m).

MIN Ajustado. (Margen Financiero Ajustado por Riesgos Crediticios 12m / Activos Productivos Prom. 12m).

Pasivos con Costo. Préstamos Bancarios + Préstamos de Socios + Emisiones Bursátiles.

Portafolio Total. Cartera Vigente + Cartera en Arrendamiento + Cartera Vencida.

Razón de Apalancamiento. Pasivo Total Prom. 12m / Capital Contable Prom. 12m.

Razón de Apalancamiento Ajustado. Pasivo Total Prom. 12m – Pasivo Bursátil 12m. / Capital Contable Prom. 12m.

ROA Promedio. Utilidad Neta Consolidada 12m / Activos Totales Prom. 12m.

ROE Promedio. Utilidad Neta Consolidada 12m / Capital Contable Prom. 12m.

Spread de Tasas. Tasa Activa – Tasa Pasiva.

Tasa Activa. Ingresos por Intereses 12m + Ingresos por Arrendamiento 12m/ Activos Productivos Totales Prom. 12m.

Tasa Pasiva. Gastos por Intereses 12m / Pasivos Con Costo Prom. 12m.

HR Ratings Contactos Dirección

Presidencia del Consejo de Administración y Dirección General

Presidente del Consejo de Administración

Alberto I. Ramos +52 55 1500 3130
alberto.ramos@hrratings.com

Director General

Fernando Montes de Oca +52 55 1500 3130
fernando.montesdeoca@hrratings.com

Vicepresidente del Consejo de Administración

Aníbal Habeica +52 55 1500 3130
anibal.habeica@hrratings.com

Análisis

Dirección General de Análisis

Felix Boni +52 55 1500 3133
felix.boni@hrratings.com

Finanzas Públicas / Infraestructura

Ricardo Gallegos +52 55 1500 3139
ricardo.gallegos@hrratings.com

Roberto Ballinez +52 55 1500 3143
roberto.ballinez@hrratings.com

Instituciones Financieras / ABS

Fernando Sandoval +52 55 1253 6546
fernando.sandoval@hrratings.com

Dirección General Adjunta de Análisis

Pedro Latapí +52 55 8647 3845
pedro.latapi@hrratings.com

Deuda Corporativa / ABS

Hatsutaro Takahashi +52 55 1500 3146
hatsutaro.takahashi@hrratings.com

José Luis Cano +52 55 1500 0763
joseluis.cano@hrratings.com

Metodologías

Alfonso Sales +52 55 1500 3140
alfonso.sales@hrratings.com

Regulación

Dirección General de Riesgos

Rogelio Argüelles +52 181 8187 9309
rogelio.arguelles@hrratings.com

Dirección General de Cumplimiento

Rafael Colado +52 55 1500 3817
rafael.colado@hrratings.com

Negocios

Dirección General de Desarrollo de Negocios

Francisco Valle +52 55 1500 3134
francisco.valle@hrratings.com



México: Avenida Prolongación Paseo de la Reforma #1015 torre A, piso 3, Col. Santa Fe, México, D.F., CP 01210, Tel 52 (55) 1500 3130.
Estados Unidos: One World Trade Center, Suite 8500, New York, New York, ZIP Code 10007, Tel +1 (212) 220 5735.

La calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V. a esa entidad, emisora y/o emisión está sustentada en el análisis practicado en escenarios base y de estrés, de conformidad con la(s) siguiente(s) metodología(s) establecida(s) por la propia institución calificadora:

Metodología de Calificación para Instituciones Financieras No Bancarias (México), Mayo 2009
ADENDUM – Metodología de Calificación para Uniones de Crédito (México), Agosto 2011

Para mayor información con respecto a esta(s) metodología(s), favor de consultar www.hrratings.com/methodology/

Información complementaria en cumplimiento con la fracción V, inciso A), del Anexo 1 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones calificadoras de valores.

Calificación anterior	HR A / Perspectiva Estable / HR2
Fecha de última acción de calificación	30 de abril de 2018
Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación.	1T13-4T18
Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas	Información financiera trimestral interna y anual dictaminada por Gossler, S.C. proporcionada por la Unión de Crédito.
Calificaciones otorgadas por otras instituciones calificadoras que fueron utilizadas por HR Ratings (en su caso).	N/A
HR Ratings consideró al otorgar la calificación o darle seguimiento, la existencia de mecanismos para alinear los incentivos entre el originador, administrador y garante y los posibles adquirentes de dichos Valores. (en su caso)	N/A

HR Ratings de México, S.A. de C.V. (HR Ratings), es una institución calificadora de valores autorizada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), registrada ante la Securities and Exchange Commission (SEC) como una Nationally Recognized Statistical Rating Organization (NRSRO) para los activos de finanzas públicas, corporativos e instituciones financieras, según lo descrito en la cláusula (v) de la Sección 3(a)(62)(A) de la U.S. Securities Exchange Act de 1934 y certificada como una Credit Rating Agency (CRA) por la European Securities and Markets Authority (ESMA).

La calificación antes señalada fue solicitada por la entidad o emisor, o en su nombre, y por lo tanto, HR Ratings ha recibido los honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación. En nuestra página de internet www.hrratings.com se puede consultar la siguiente información: (i) El procedimiento interno para el seguimiento a nuestras calificaciones y la periodicidad de las revisiones; (ii) los criterios de esta institución calificadora para el retiro o suspensión del mantenimiento de una calificación, y (iii) la estructura y proceso de votación de nuestro Comité de Análisis (iv) las escalas de calificación y sus definiciones.

Las calificaciones y/u opiniones de HR Ratings de México S.A. de C.V. (HR Ratings) son opiniones con respecto a la calidad crediticia y/o a la capacidad de administración de activos, o relativas al desempeño de las labores encaminadas al cumplimiento del objeto social, por parte de sociedades emisoras y demás entidades o sectores, y se basan exclusivamente en las características de la entidad, emisión y/u operación, con independencia de cualquier actividad de negocio entre HR Ratings y la entidad o emisora. Las calificaciones y/u opiniones otorgadas se emiten en nombre de HR Ratings y no de su personal directivo o técnico y no constituyen recomendaciones para comprar, vender o mantener algún instrumento, ni para llevar a cabo algún tipo de negocio, inversión u operación, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de calificación de HR Ratings, en términos de lo dispuesto en el artículo 7, fracción II y/o III, según corresponda, de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores".

HR Ratings basa sus calificaciones y/u opiniones en información obtenida de fuentes que son consideradas como precisas y confiables, sin embargo, no valida, garantiza, ni certifica la precisión, exactitud o totalidad de cualquier información y no es responsable de cualquier error u omisión o por los resultados obtenidos por el uso de esa información. La mayoría de las emisoras de instrumentos de deuda calificadas por HR Ratings han pagado una cuota de calificación crediticia basada en el monto y tipo de emisión. La bondad del instrumento o solvencia de la emisora y, en su caso, la opinión sobre la capacidad de una entidad con respecto a la administración de activos y desempeño de su objeto social podrán verse modificadas, lo cual afectará, en su caso, a la alza o a la baja la calificación, sin que ello implique responsabilidad alguna a cargo de HR Ratings. HR Ratings emite sus calificaciones y/u opiniones de manera ética y con apego a las sanas prácticas de mercado y a la normativa aplicable que se encuentra contenida en la página de la propia calificadora www.hrratings.com, donde se pueden consultar documentos como el Código de Conducta, las metodologías o criterios de calificación y las calificaciones vigentes.

Las calificaciones y/u opiniones que emite HR Ratings consideran un análisis de la calidad crediticia relativa de una entidad, emisora y/o emisión, por lo que no necesariamente reflejan una probabilidad estadística de incumplimiento de pago, entendiéndose como tal, la imposibilidad o falta de voluntad de una entidad o emisora para cumplir con sus obligaciones contractuales de pago, con lo cual los acreedores y/o tenedores se ven forzados a tomar medidas para recuperar su inversión, incluso, a reestructurar la deuda debido a una situación de estrés enfrentada por el deudor. No obstante lo anterior, para darle mayor validez a nuestras opiniones de calidad crediticia, nuestra metodología considera escenarios de estrés como complemento del análisis elaborado sobre un escenario base. Los honorarios que HR Ratings recibe por parte de los emisores generalmente varían desde US\$1,000 a US\$1,000,000 (o el equivalente en otra moneda) por emisión. En algunos casos, HR Ratings calificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular por una cuota anual. Se estima que las cuotas anuales varíen entre US\$5,000 y US\$2,000,000 (o el equivalente en otra moneda).