

INFORME ANUAL GRUPO UNICCO 2017

Conquistando nuevos mercados

INCURSIÓN EN BOLSA



Grupo Unicco

Cifras UniCCo

NÚMEROS QUE HABLAN DE CRECIMIENTO

34%
CRECIMIENTO ANUAL DE ACTIVOS

TACC* ACTIVO TOTAL 2013-2017
22%

14%
CRECIMIENTO ANUAL DE CARTERA TOTAL

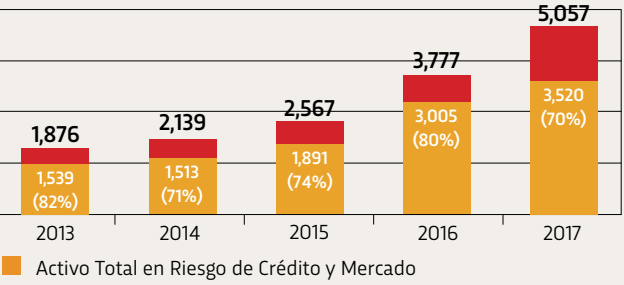
15%
TACC* CARTERA TOTAL 2013-2017

29%
CRECIMIENTO ANUAL DE MARGEN

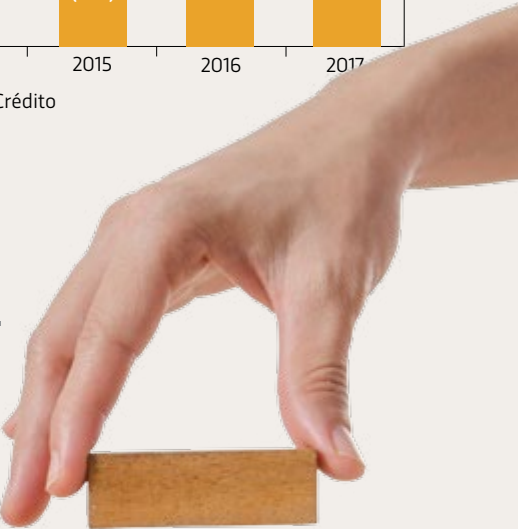
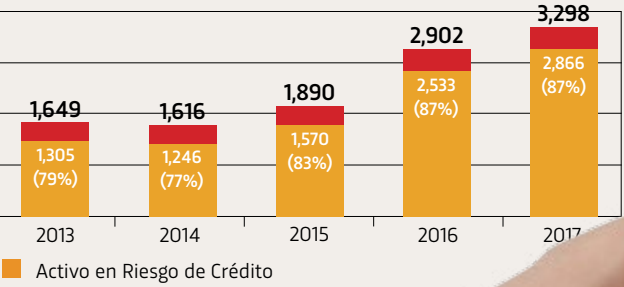
29%
CRECIMIENTO ANUAL DE RESULTADO NETO

*TACC TASA ANUAL DE CRECIMIENTO COMPUESTO

ACTIVO TOTAL | MDP



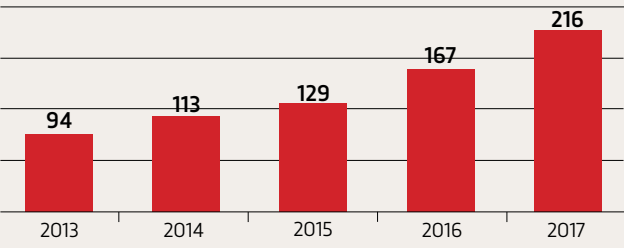
CARTERA TOTAL | MDP



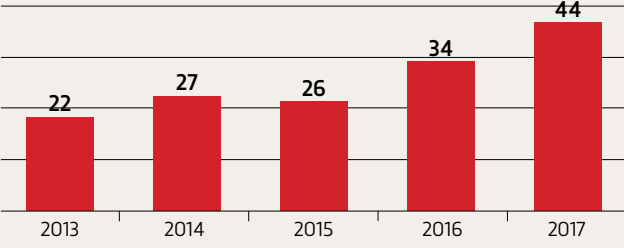
BALANCE GENERAL NO CONSOLIDADO
DICIEMBRE 2017
MDP

ACTIVO		PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	
Disponibilidades	\$1,530	Préstamo de socios	\$2,893
Cartera total vigente	3,267	Préstamos bancarios	1,039
Cartera vencida	31	Emisión bursátil	401
Estimación preventiva	-44	Otros pasivos	67
Cartera total neta	3,254	Pasivo total	4,400
Otros activos	273	Capital contable	657
Activo total	\$5,057	Pasivo y Capital contable	\$5,057

MARGEN FINANCIERO | MDP



RESULTADO NETO | MDP



ESTADO NO CONSOLIDADO DE RESULTADOS
DICIEMBRE 2017
MDP

Ingresos totales	\$648
Costos financieros	432
Margen financiero	216
Gastos de operación	163
Utilidad de operación	53
Impuestos	9
Utilidad neta	\$44



La emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios con clave de pizarra UNICOCB17 fue realizada el 21 de diciembre de 2017 por \$400 millones de pesos (mdp), a un plazo de 48 meses. La emisión fue colocada a una tasa de interés de TIE 28, más una sobretasa de 220 puntos base, y fue realizada al amparo de un Programa de \$2,000 mdp a largo plazo, autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. La emisión se efectuó mediante fideicomiso emisor constituido por UniCCo en su carácter de Fideicomitente, por CIBanco en su carácter de fiduciario del fideicomiso emisor, y por Monex como representante común de los tenedores. El fideicomiso cuenta con la participación de Administradora de Activos Terracota como administrador maestro. Los agentes colocadores fueron Scotiabank y Banorte. Dicha emisión fue calificada por Standard & Poor's y HR Ratings, ambas agencias con AAA en escala local.



UniCCo obtuvo la máxima calificación en el mercado de deuda



S&P Global Ratings asigna calificación de **'mxAAA (sf)'** a los certificados bursátiles UNICO CB 17 respaldados por créditos de UniCCo



HR Ratings asignó la calificación de **HR AAA (E)** con Perspectiva Estable para la emisión de CEBURS Fiduciarios con clave de pizarra UNICO CB 17

Índice

01	MENSAJE DEL PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
03	INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL
08	DATOS FINANCIEROS
18	PRINCIPALES INDICADORES
36	PARTICIPACIÓN DE MERCADO DE UNICCO EN EL SECTOR DE UNIONES DE CRÉDITO
39	INFORMES DE COMITÉS DE TRABAJO
68	CALIFICACIONES
74	ANEXO FINANCIERO UNICCO
88	DATOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS OPERADORA DE ARRENDAMIENTO PURO, S.A.P.I. DE C.V. Y SUBSIDIARIA
90	DATOS FINANCIEROS OPERADORA DE ARRENDAMIENTO PURO, S.A.P.I. DE C.V.
116	DATOS FINANCIEROS CRÉDITO ÚNICO, S.A. DE C.V. SOFOM, E.N.R.
135	DIRECTORIO DE FUNCIONARIOS

Carta del presidente del Consejo de Administración

M.B.A. Y C.P.C. SAMUEL NANES VENGUER

PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Honorable Asamblea de Accionistas, distinguidos socios:

En 2017 UniCCo avanzó en el alcance de los objetivos estratégicos que nos planteamos en el Consejo de Administración, incluyendo entre otros, solvencia, liquidez y desarrollo de nuevos negocios.

Capitalizamos a la Sociedad mediante la inyección de capital fresco, lo cual fortaleció nuestros niveles de solvencia al alcanzar un Índice de Capitalización del 17%, esto nos permite mantener un ritmo sostenido de crecimiento en el portafolio crediticio, contar con una estructura financiera sólida y una base de capital congruente.

Fortalecimos nuestros principales indicadores financieros como son la calidad de cartera crediticia y la cobertura de activos improductivos; favorecimos la desconcentración de riesgos de crédito, y mejoramos todas nuestras calificaciones otorgadas por Agencias Internacionales, destacando la calificación de “A.mx” en la escala nacional otorgada por DBRS, Calificadora Canadiense, que por ahora es el grado más alto en el sector de Uniones de Crédito en México; de igual manera, durante el primer trimestre del 2018 la Calificadora Standard & Poor’s nos elevó la calificación a

“A-” en la escala nacional, reflejo de una buena calidad crediticia, fuerte solvencia y adecuada liquidez.

Mantuvimos un buen ritmo en el crecimiento de los principales activos productivos en las tres empresas del Grupo. En conjunto rebasamos \$5,900 millones de pesos (mdp) de activos, lo que nos permitió por primera vez superar los 1,000 mdp de ingresos, impulsar el margen financiero en un 16% y crecer nuestros resultados un 22%.

Lanzamos con éxito nuestra primera emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios como parte de un programa de \$2,000 mdp, en cuya primera etapa colocamos \$400 mdp de deuda en el mercado mexicano a un plazo de 4 años, tras haber obtenido en la estructura que soporta la emisión la más alta calidad crediticia determinada en “AAA”, por Standard & Poor’s y HR Ratings. Hemos evolucionado al convertir en pública nuestra Unión de Crédito con la clave de pizarra UNICOCB17, lo que nos permite participar en el Sistema Financiero Mexicano en otra escala con perspectivas positivas.

El crecimiento sostenido del Grupo nos permite ofrecer dividendos constantes a los accionistas y mantiene los niveles de Utilidad Por Acción (UPA) estables, aún con la ampliación de la base de capital que

contribuye a la posibilidad de multiplicar nuestros productos, consolidar nuestra marca y crecer nuestra presencia regional. Continuaremos fortaleciendo nuestras oficinas en las principales ciudades de la República Mexicana.

Mi agradecimiento a los accionistas por su confianza en el Consejo de Administración que me honro en presidir, mi reconocimiento a los integrantes del Gobierno Corporativo de nuestra entidad integrado por un Comité Ejecutivo, Comité de Riesgos, Crédito,

Prácticas Societarias, Auditoría, así como de Comunicación y Control, y mi agradecimiento a la entrega del equipo de trabajo por su gestión ya que todo en conjunto fortalece nuestra actividad de intermediario financiero regulado y nos posiciona cada vez más sólidos en el mercado mexicano.

Atentamente,

M.B.A. y C.P.C. Samuel Nanes Venguer
Presidente del Consejo de Administración
Ciudad de México, 20 de marzo de 2018



Informe de la Dirección General

M.A.F. Y C.P. LUIS MORALES ROBLES

DIRECTOR GENERAL

El año que ahora reportamos fue un periodo de grandes retos para el sistema financiero mexicano, en especial para los intermediarios financieros no bancarios donde nos ubicamos. El crecimiento de las tasas de interés, la incertidumbre en la renegociación del Tratado de Libre Comercio, así como el escenario político en México, son factores que han incidido en una desaceleración del crédito a nivel nacional, aun así el sistema bancario aumentó la cartera un 9.5% durante el año, mientras que en la Unión de Crédito el crecimiento de la cartera crediticia total fue del 14%.

En medio de este entorno, durante el año concentramos esfuerzos en: I) el mantenimiento de una sana capitalización de la sociedad, con el nivel de solvencia más fuerte, comparado favorablemente con las Uniones de Crédito más grandes del sector e incluso con algunos bancos; II) en la conservación de cartera crediticia con calidad, al promediar un Índice de Morosidad (IMOR) por debajo del 1%; y III) en la colocación exitosa de nuestra primera emisión bursátil, esto nos permite diversificar nuestras fuentes de fondeo y nos provee estabilidad, liquidez y nos posiciona entre los grandes inversionistas institucionales; IV) fortalecimos la estructura organizacional atrayendo mayor talento directivo en áreas de Tecnología y Crédito.

*Continuamos haciendo historia, ganamos participación de mercado en el sector de Uniones de Crédito en el país al pasar del quinto al tercer sitio en la clasificación por tamaño de activos, no solamente somos una de las 3 uniones más grandes del sistema, sino que somos también una de las más solventes, con mayor liquidez y una de las más sanas en el principal activo productivo que generamos, **muestra de ello fue nuestra capacidad para obtener calificaciones de “AAA” en la estructura de cartera bursatilizada durante el año.***

Nos enfocamos en gestionar nuestras operaciones acorde al nuevo marco normativo, en línea con nuestra filosofía de cumplimiento y control del riesgo en todo lo que hacemos. Mantuvimos fuerte nuestra actividad preponderante de captación y colocación, diversificamos riesgos, robustecimos nuestros controles internos, actualizamos nuestros manuales que incluyen la descripción de puestos y elevamos nuestros estándares de servicio. Todo ello incidió positivamente un proceso de alza otorgado por las 4 agencias calificadoras con que operamos, por lo que mantenemos fuerte el grado de inversión como Unión de Crédito.

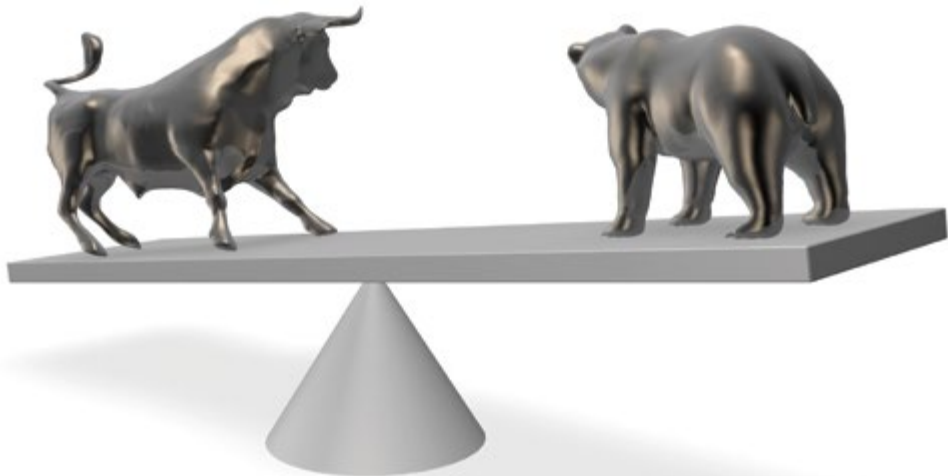
Continuamos haciendo historia, ganamos participación de mercado en el sector de Uniones de Crédito en el país al pasar



LAS 4 CALIFICADORAS CON QUE TRABAJAMOS NOS ELEVAMOS SUS CALIFICACIONES ANTE UNA MEJOR EVALUACIÓN DEL RIESGO Y MANTENEMOS FUERTE EL GRADO DE INVERSIÓN COMO UNIÓN DE CRÉDITO.

del quinto al tercer sitio en la clasificación por tamaño de activos; no solamente somos una de las 3 uniones más grandes del sistema, también somos también de las más solventes, con mayor liquidez y una de las más sanas en el principal activo productivo que generamos, muestra de ello fue nuestra capacidad para obtener calificaciones de “AAA” en la estructura de cartera bursatilizada durante el año. Con estas fortalezas, ahora reportamos información al regulador como una sola entidad tras consolidar las subsidiarias dentro de UniCCo.

Por su parte, el perfil profesional que conforma al talento humano con que contamos, seguirá siendo clave para el impulso de la sociedad en respuesta a la confianza de los inversionistas, por ello nos aseguro



ramos de que los niveles de compensación, prestaciones y beneficios sean los mejores posibles respecto del mercado comparable y es nuestra convicción mantenernos competitivos. Mi más sincero agradecimiento a todo el equipo de colaboradores, que han puesto todo su empeño y que al cierre del año asciende a 150 personas, en especial mi reconocimiento al equipo directivo que acompaña la ejecución de las tareas clave de la organización, ratificamos nuestro compromiso frente al Consejo de Administración que confía en nosotros, y nuestro aprecio a los órganos de gobierno que nos permiten armonizar la ejecución de las estrategias en apoyo al propio Consejo de Administración.

Procuramos innovación e incorporamos cada vez más productos y nuevos es-



SOMOS MÁS SOCIOS Y EN CONJUNTO SOMOS MÁS FUERTES, MANTENEMOS NUESTROS ESTÁNDARES DE RESPONSABILIDAD SOCIAL Y ESTAMOS DISEÑANDO ESTRATEGIAS PARA LA SOSTENIBILIDAD DE LA ORGANIZACIÓN EN EL TIEMPO

quemamos de fondeo, somos más socios y en conjunto somos más fuertes, mantenemos nuestros estándares de responsabilidad social y estamos diseñando estrategias para la sostenibilidad de la organización en el tiempo, seguiremos robusteciendo nuestras competencias como entidad financiera y continuaremos ganando participación de mercado, nuestra prioridad se enfocará en mantener una elevada solvencia y una liquidez adecuada para enfrentar con inteligencia estratégica un complejo 2018.

Atentamente,
M.A.F. Y C.P. Luis Morales Robles
 Director General
 Ciudad de México, 20 de marzo de 2018

Información Financiera





Datos Financieros

UNIÓN DE CRÉDITO PARA LA CONTADURÍA PÚBLICA, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIA



Conformado por Unión de Crédito para la Contaduría Pública, S.A. de C.V. y la subsidiaria Operadora de Arrendamiento Puro, S.A.P.I. de C.V. que a su vez se consolida con Crédito Único, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R.

UNIÓN DE CRÉDITO PARA LA CONTADURÍA PÚBLICA, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIA

DATOS FINANCIEROS | Al 31 de diciembre de 2016 y 2017 | Miles de pesos

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA	2016	2017
ACTIVO		
Disponibilidades	\$ 9,468	\$ 162,176
Inversiones en valores	767,329	1,371,094
Cartera total de crédito	2,775,521	3,024,644
Cartera de arrendamiento	1,059,303	1,094,167
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(46,917)	(59,428)
Inmuebles	-	110,318
Mobiliario y equipo (neto)	21,120	20,709
Otros activos	197,155	197,506
TOTAL ACTIVO	\$4,782,979	\$5,921,186
PASIVO		
Préstamos de socios	\$2,368,828	\$2,801,379
Préstamos bancarios	1,501,121	1,450,294
Préstamos de la banca de desarrollo	259,170	405,821
Préstamos bursátiles	-	401,090
Otros pasivos	97,919	118,662
TOTAL PASIVO	\$4,227,038	\$5,177,246
CAPITAL CONTABLE		
Capital social	\$ 350,896	\$ 503,978
Primas, reservas y utilidades acumuladas	205,045	239,962
TOTAL CAPITAL CONTABLE	\$ 555,941	\$ 743,940
ESTADOS DE RESULTADOS	2016	2017
Ingresos por intereses (neto)	\$ 54,706	\$ 56,942
Ingresos por arrendamientos (neto)	79,315	111,536
Ingresos por venta de acciones (neto)	19,023	39,965
Otros ingresos (neto)	39,218	64,704
Creación de reservas	(17,800)	(37,041)
Comisiones (neto)	17,708	10,204
Margen financiero	192,170	246,310
Gastos totales	(138,430)	(187,902)
Utilidad de operación	53,740	58,408
Impuestos	(12,883)	(8,143)
RESULTADO NETO	\$ 40,857	\$ 50,265

Información Financiera





Datos Financieros

UNIÓN DE CRÉDITO
PARA LA CONTADURÍA PÚBLICA, S.A. DE C.V.

UNIÓN DE CRÉDITO PARA LA CONTADURÍA PÚBLICA, S.A. DE C.V.

DATOS FINANCIEROS | Al 31 de diciembre de 2016 y 2017 | Miles de pesos

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA	2016	2017
ACTIVO		
Disponibilidades	\$ 7,238	\$ 158,492
Inversiones en valores	767,329	1,371,094
Cartera total de crédito	2,608,027	2,947,247
Cartera de arrendamiento	293,536	351,201
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(40,983)	(44,128)
Mobiliario y equipo (neto)	15,865	15,266
Otros activos	125,707	257,994
TOTAL ACTIVO	\$3,776,719	\$5,057,166
PASIVO		
Préstamos de socios	\$2,398,344	\$2,892,929
Préstamos bancarios	586,764	628,299
Préstamos de la banca de desarrollo	259,171	405,821
Préstamos bursátiles	-	401,090
Otros pasivos	69,049	72,088
TOTAL PASIVO	\$3,313,328	\$4,400,227
CAPITAL CONTABLE		
Capital social	\$ 381,407	\$ 551,459
Primas, reservas y utilidades acumuladas	81,984	105,480
TOTAL CAPITAL CONTABLE	\$ 463,391	\$ 656,939
ESTADOS DE RESULTADOS		
	2016	2017
Ingresos por intereses (neto)	\$ 75,128	\$ 110,977
Ingresos por arrendamientos (neto)	22,342	31,584
Otros ingresos (neto)	66,099	76,743
Creación de reservas	(8,639)	(22,122)
Comisiones (neto)	12,836	18,094
Margen financiero	167,766	215,276
Gastos totales	(120,092)	(162,691)
Utilidad de operación	47,674	52,585
Impuestos	(14,022)	(9,694)
Participación en subsidiarias	641	732
RESULTADO NETO	\$ 34,293	\$ 43,623



Cartera total

Cartera Total por Rangos

MILES DE PESOS

RANGOS	ACREDITADOS Y/O ARRENDATARIOS		SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE	
	2016	2017	2016	2017
10,000 en adelante	70	66	\$ 1,993,247	\$2,408,973
5,000.1 a 10,000	43	42	320,721	319,785
2,000.1 a 5,000	78	72	306,040	312,921
1,000.1 a 2,000	69	62	132,105	108,195
500.1 a 1,000	96	94	67,257	75,869
150.1 a 500	190	194	63,322	63,857
Menos de 150	89	95	18,871	8,848
TOTAL	635	625	\$ 2,901,563	\$3,298,448

	2016	2017
Créditos	\$ 2,608,027	\$ 2,947,247
Arrendamientos	293,536	351,201
	\$ 2,901,563	\$ 3,298,448

Créditos	Arrendamientos	Acreditados	Arrendatarios
772	1,640	556	69

Saldos de Cartera Total por Plazo de Financiamiento

MILES DE PESOS

PLAZO	SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE			
	2016	%	2017	%
Hasta un año	\$ 270,737	9	\$ 298,747	9
Más de uno y hasta dos años	200,305	7	318,226	10
Más de dos y hasta tres años	572,864	20	639,931	20
Más de tres años	1,857,657	64	2,041,544	61
TOTAL	\$ 2,901,563	100%	\$ 3,298,448	100%

EL PLAZO PROMEDIO DE ORIGINACIÓN ES DE

43 meses

Saldos de Cartera Total por Plazo Remanente de Vencimiento

MILES DE PESOS

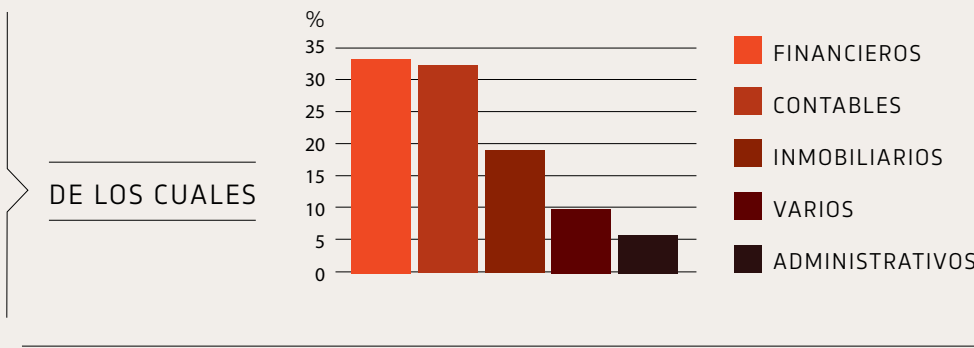
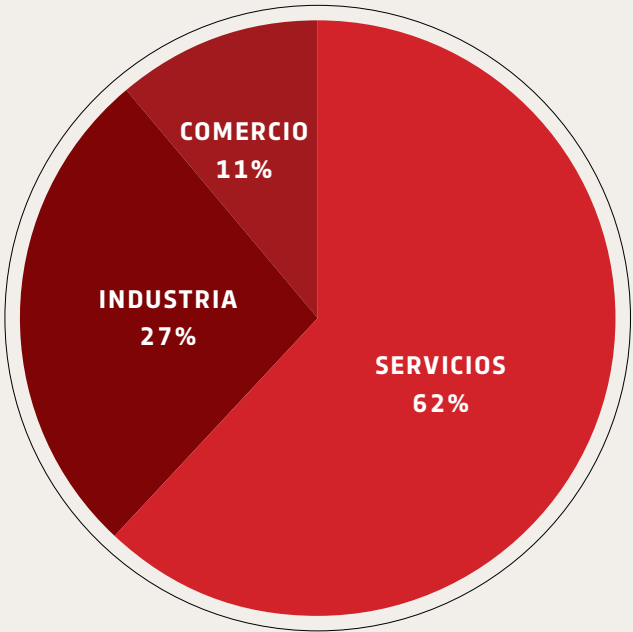
PLAZO	SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE			
	2016	%	2017	%
Hasta un año	\$ 723,322	25	\$ 1,098,249	33
Más de uno y hasta dos años	486,753	17	514,708	16
Más de dos y hasta tres años	553,850	19	350,495	11
Más de tres años	1,137,638	39	1,334,996	40
TOTAL	\$ 2,901,563	100%	\$ 3,298,448	100%

EL PROMEDIO PONDERADO DEL PLAZO REMANENTE DE VENCIMIENTO ES DE

30 MESES

Cartera Total por Ramo de Actividad Económica

MILES DE PESOS

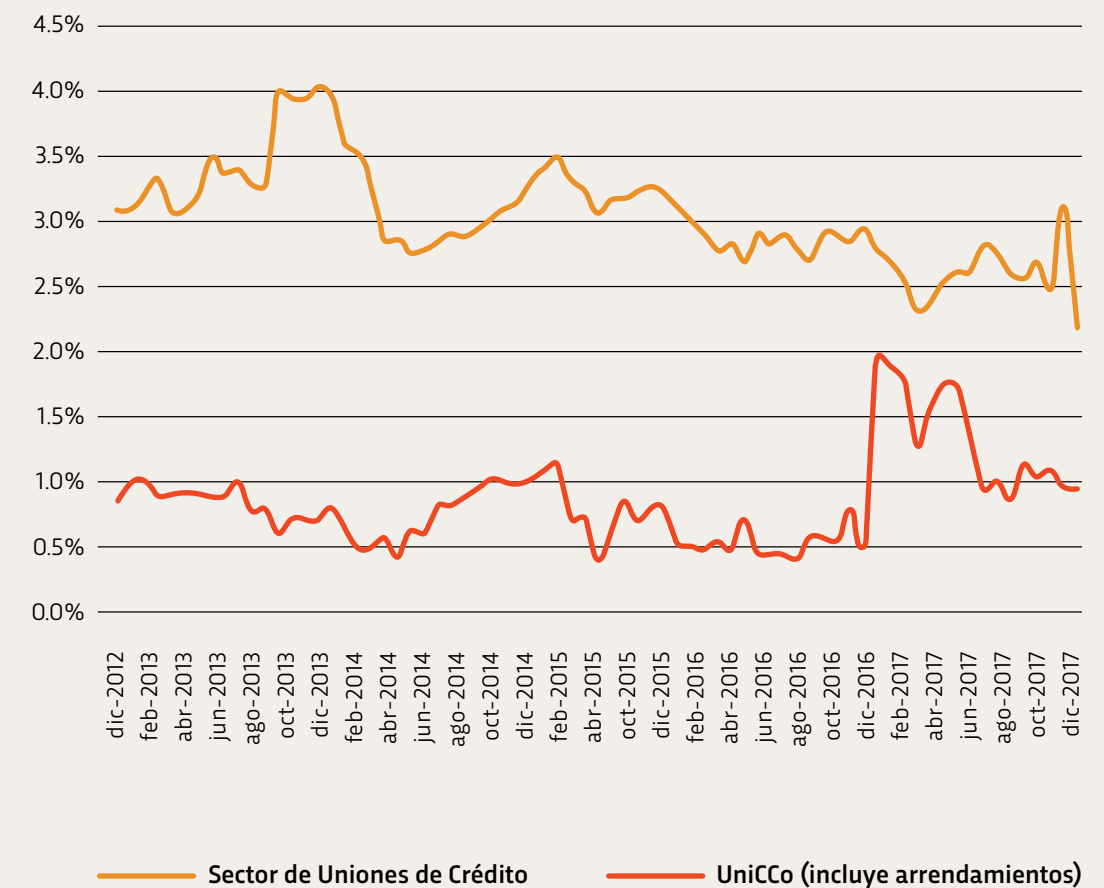




Principales indicadores

IMOR* Comparativo

PORCENTAJE: CARTERA VENCIDA / CARTERA TOTAL

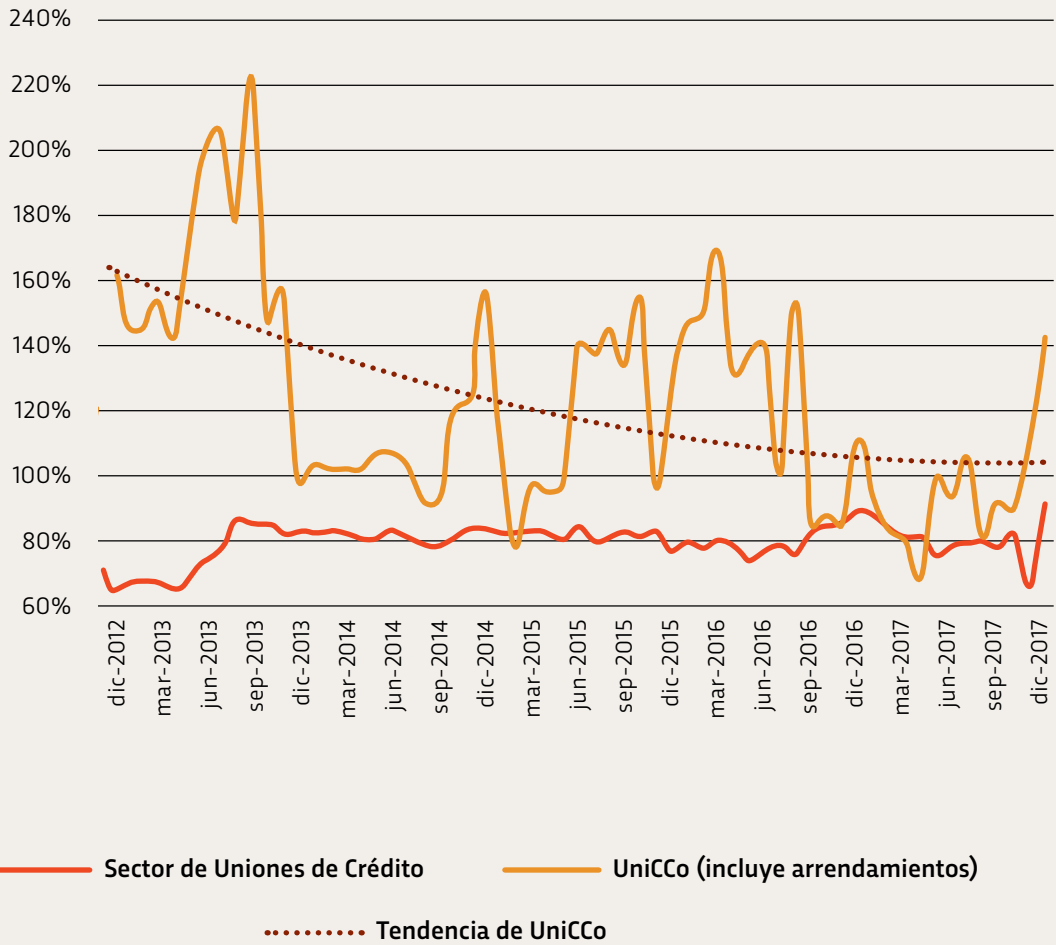


*IMOR: Índice de Morosidad

Fuente: Datos del sector extraídos de CNBV

ICOR* Comparativo

ESTIMACIONES PREVENTIVAS / CARTERA VENCIDA TOTAL



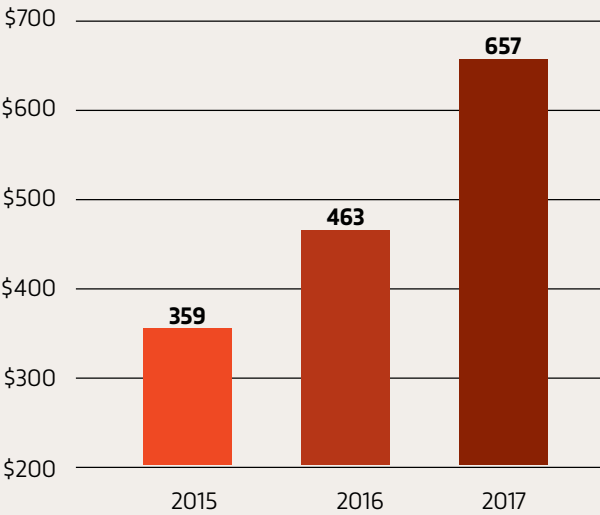
*ICOR: Índice de Cobertura

Fuente: Datos del sector extraídos de CNBV

Capital Contable

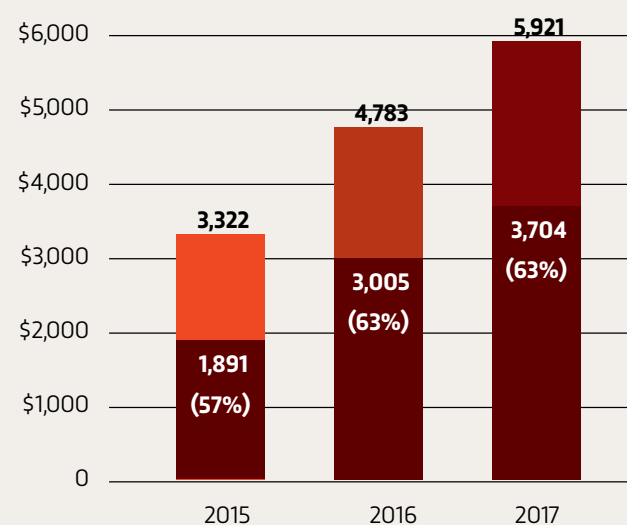
MILLONES DE PESOS

LA TASA ANUAL DE
CRECIMIENTO COMPUESTO (TACC)
del Capital Contable del 2015 al 2017 fue del
22%



Activos Totales Consolidado

MILLONES DE PESOS



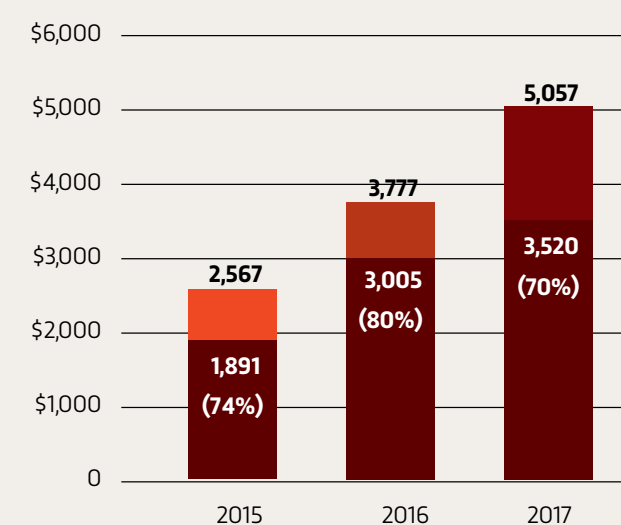
■ Activo Total en Riesgo de Crédito y Mercado

LA TASA ANUAL DE
CRECIMIENTO COMPUESTO (TACC)
 del Capital Contable del 2015 al 2017 fue del

21%

Activos Totales UniCCo

MILLONES DE PESOS



■ Activo Total en Riesgo de Crédito y Mercado

LA TASA ANUAL DE
CRECIMIENTO COMPUESTO (TACC)
 del Capital Contable del 2015 al 2017 fue del

25%

Saldo de fondeo total socios, bancos y otras fuentes

MILES DE PESOS

Fondeo Total

	2015	%	2016	%	2017	%
Corto Plazo	\$ 1,657,762	76	\$ 2,469,587	76	\$ 3,277,019	76
Largo Plazo	522,644	24	774,692	24	1,051,120	24
TOTAL	\$ 2,180,406	100	\$ 3,244,279	100	\$ 4,328,139	100

Nota: Incluye 401,090 de Emisión

Préstamo de Socios

AÑO	CP	%	LP	%	TOTAL	%
2015	1,417,885	81	331,535	19	\$ 1,749,420	100
2016	2,018,494	84	379,850	16	2,398,344	100
2017	\$ 2,579,124	88	\$ 313,805	12	\$ 2,892,929	100

Fondeo de bancos

AÑO	CP	%	LP	%	TOTAL	%
2015	\$ 239,877	56	\$ 191,109	44	\$ 430,986	100
2016	451,093	53	394,842	47	845,935	100
2017	\$ 697,895	67	\$ 336,225	33	\$ 1,034,120	100

Emisión bursátil

AÑO	CP	%	LP	%	TOTAL	%
2017	-	-	\$ 401,090	100	\$ 401,090	100

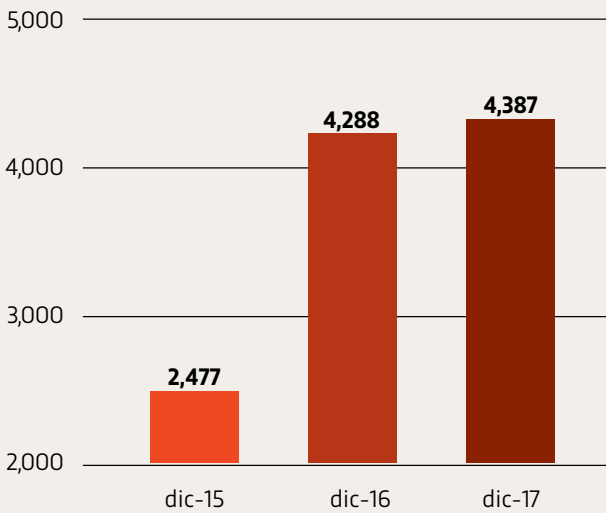
Número de socios

NUESTRA BASE DE SOCIOS

CRECIÓ UN

2%

en el último año



Precio de la acción

VIGENTE AL CIERRE DEL EJERCICIO QUE SE INDICA

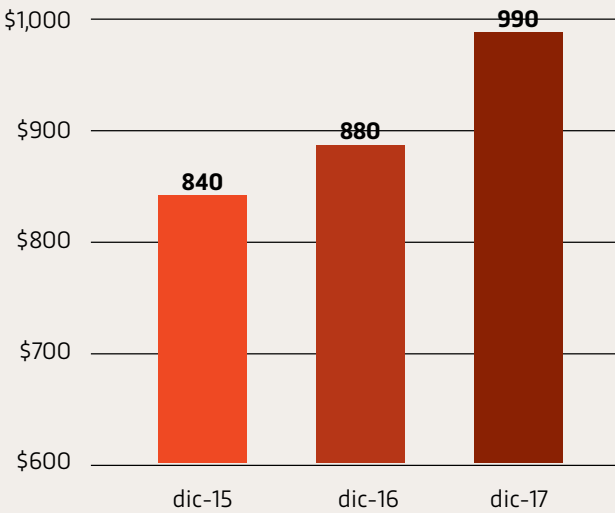
CIFRAS EN PESOS

EL CRECIMIENTO ANUAL

EN EL PRECIO DE REFERENCIA

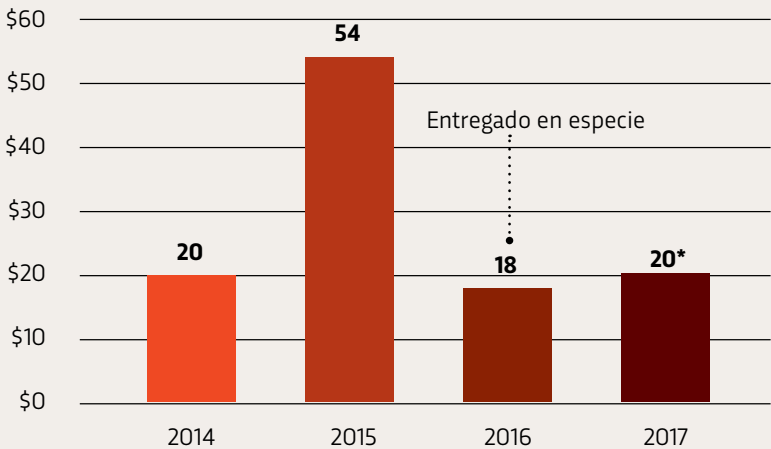
de la acción fue del

13%



Dividendo por acción

CIFRAS EN PESOS



Nota: Para 2017 se propone a la Asamblea de Accionistas el pago de referencia en efectivo.

*Dato previo a la celebración de la Asamblea de Accionistas del 24 de abril 2018

Acciones en circulación

2014	2015	2016	2017
821,593	855,543	1,060,628	1,342,590

La Tasa Anual de Crecimiento Compuesto (TACC) de Acciones en Circulación del 2014 al 2017 fue del 13%

Rendimiento anual promedio en términos reales* de 2017

8.5%

*Cálculo considerando el valor de mercado de la acción, dividendo propuesto y opción de capitalización, descontada la inflación de 2017 de 6.8%

La Utilidad por Acción* (UPA) en los últimos dos años fue de:

2015	2016	2017
31	40	37

*Resultado de dividir la Utilidad Neta entre el promedio mensual ponderado de las acciones en circulación en los años de referencia

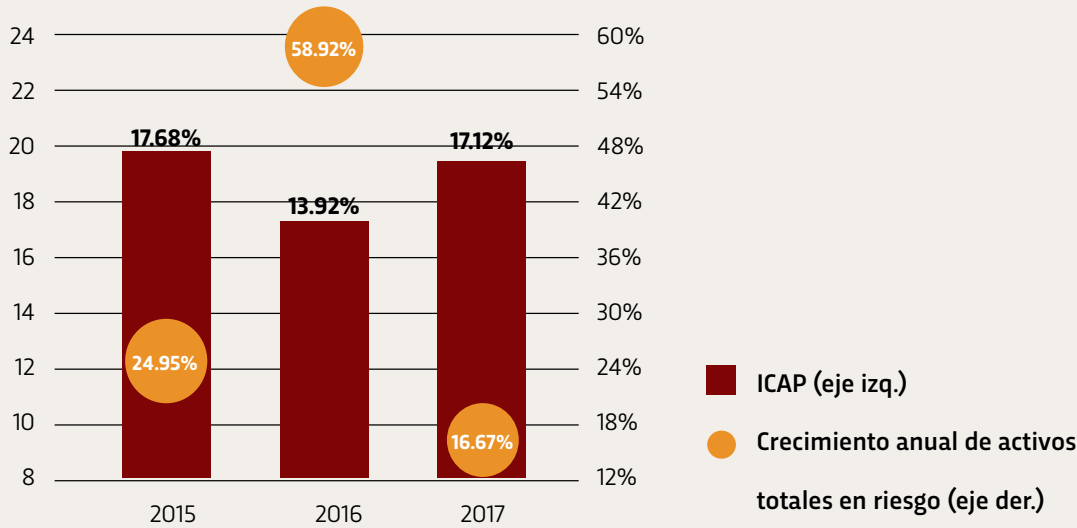
Nota: En el 2017 incrementaron las acciones en circulación en un 27%, existen en circulación 282,000 acciones adicionales para alcanzar 1,342,590

Nota 2: El excedente de reservas en la cobertura de la cartera vencida por +43%, consumió \$9 pesos de utilidad por acción.

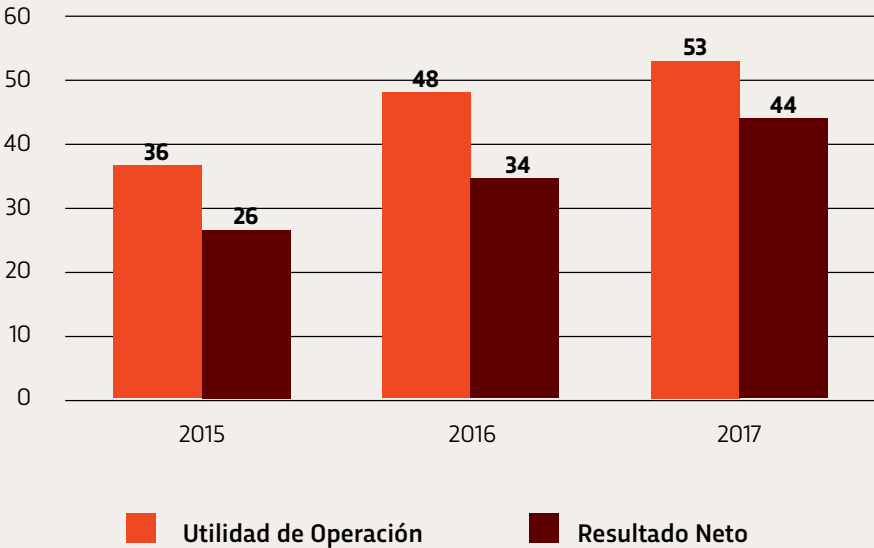
Índice de Capitalización (ICAP) Gráfica –histórico 3 años–

CRECIMIENTO ANUAL DE ACTIVOS

	2015	2016	2017
ICAP	17.68%	13.92%	17.12%
Activos Totales (mdp)	2,567	3,777	5,057
Crecimiento Anual de Activos Totales	20.02%	47.14%	33.90%
Crecimiento Anual de Activos Totales en Riesgo	24.95%	58.92%	16.67%



Utilidad de Operación y resultado Neto



Histórico 3 años ROA y ROE

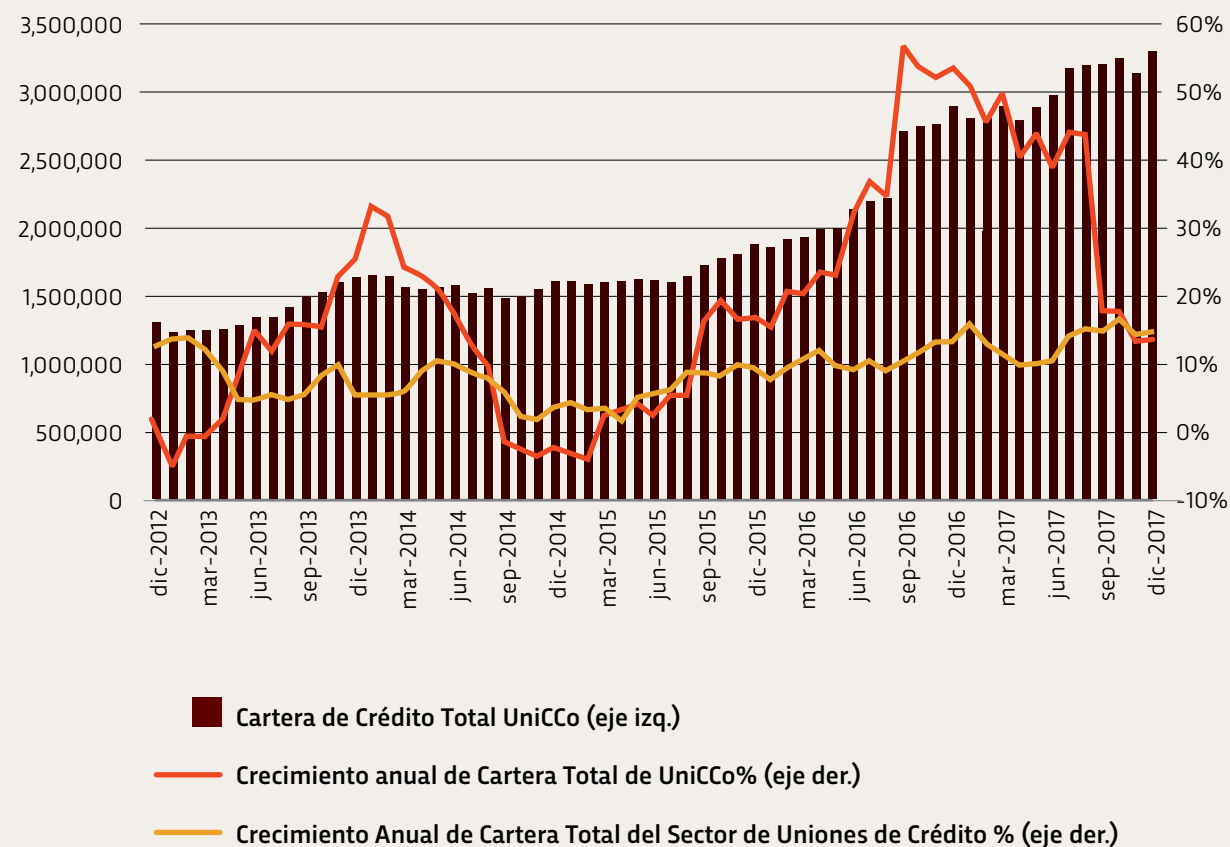
	ROA*		ROE	
	RESULTADO OPERATIVO	RESULTADO NETO	RESULTADO OPERATIVO	RESULTADO NETO
2015	2.13%	1.54%	10.55%	7.62%
2016	1.95%	1.40%	12.40%	8.92%
2017	1.65%	1.37%	9.45%	7.84%

*ROA calculado con base al promedio anual de activos ponderados por riesgo

Comparativo de crecimiento de portafolio crediticio

(INCLUYE CARTERA COMERCIAL Y ARRENDAMIENTO)

MILES DE PESOS

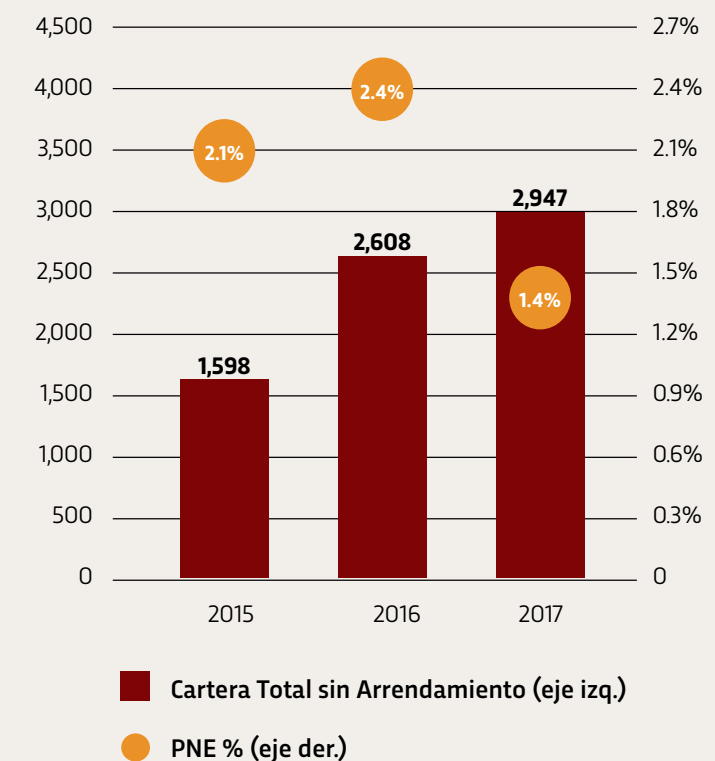


Fuente: Datos del sector de uniones de crédito según Banco de México

“Al cierre del ejercicio 2017, se registró la menor Pérdida No Esperada (PNE) de los últimos tres años”

Evolución riesgo de la cartera

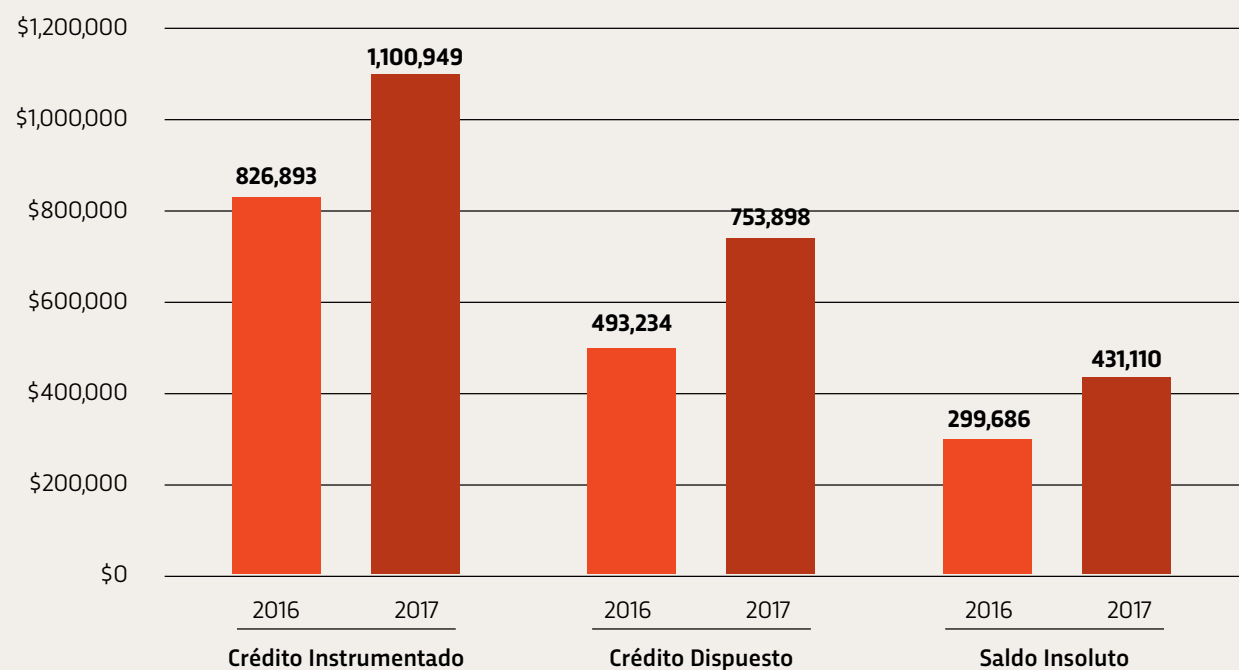
MILES DE PESOS



Pérdida No Esperada (PNE): Estas pérdidas determinan el capital económico requerido para hacer frente a pérdidas no anticipadas. En el caso de UniCCo el límite máximo permitido de Capital Neto es de 3%; históricamente no se ha rebasado y al cierre de diciembre fue de 1.4%

Comparativa cierre 2016–2017 Créditos Puente

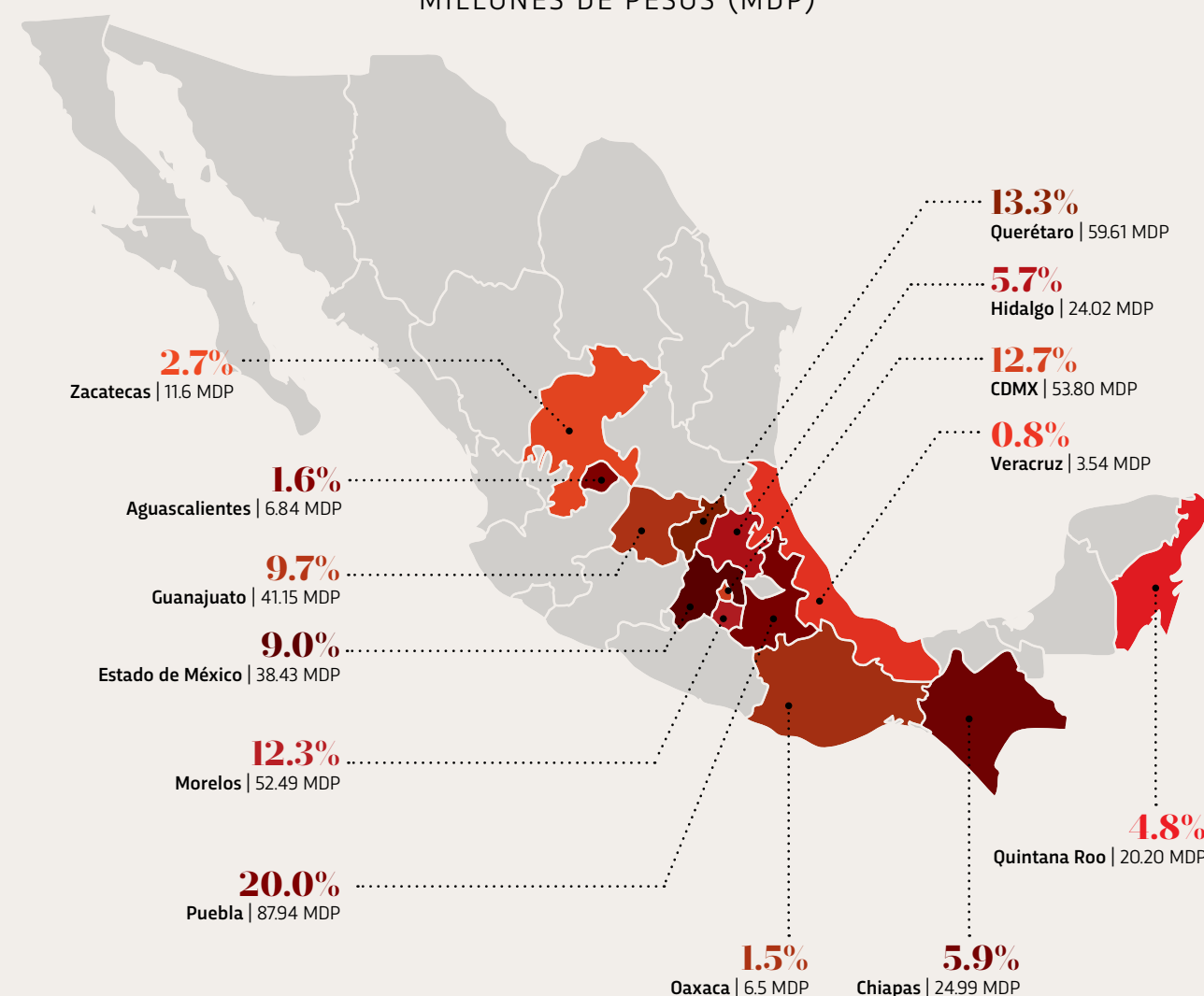
MILES DE PESOS



Distribución geográfica Créditos Puente

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
CON PRESENCIA EN 13 ESTADOS

MILLONES DE PESOS (MDP)



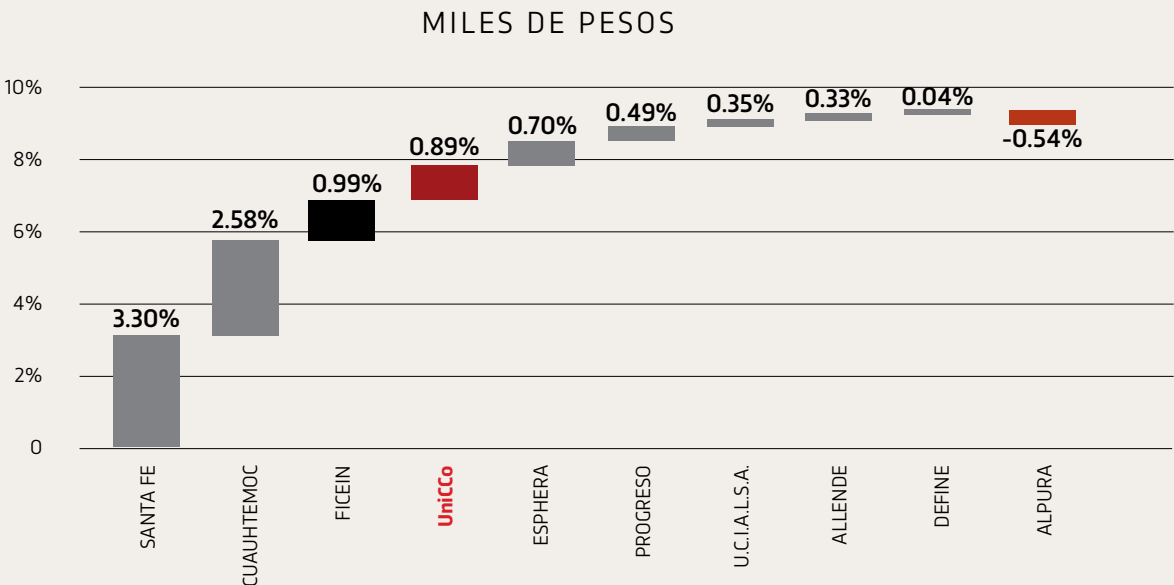


Participación de Mercado

EN EL SECTOR DE UNIONES DE CRÉDITO

Aportación al Crecimiento de Activos

(SECTOR DE UNIONES DE CRÉDITO DIC 2016–NOV 2017: 11.88%)



UniCCo continúa siendo una de las entidades que recurrentemente tiene mayor influencia sobre el crecimiento de los activos del sector al aportar 7.51% (0.89%/11.88%).

UNIÓN DE CRÉDITO	ACTIVO	%
CUAUHTEMOC	\$ 6,755,977	10.93
FICEIN	6,727,278	10.88
U.C.I.A.L.S.A.	5,981,620	9.68
UniCCo	4,269,665	6.91
PROGRESO	4,125,793	6.67
ALPURA	3,424,858	5.54
SANTA FE	2,478,201	4.01
DEFINE	2,265,432	3.67
ESPHERA	1,799,019	2.91
ALLENDE	1,780,923	2.88
TOP 10	\$39,608,767	64.08

Al momento de edición del presente reporte, la última información disponible por el regulador corresponde a Nov 2017.

Estructura de Gobierno Corporativo



Informes de Comités de trabajo

Informe Anual del Comité de Prácticas Societarias por el año 2017

MARZO 8, 2018

AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA UNIÓN DE CRÉDITO PARA LA CONTADURÍA PÚBLICA, S.A. DE C.V.

A continuación me permito presentar a ustedes el Informe Anual sobre las actividades del Comité de Prácticas Societarias del Consejo de Administración correspondiente al año 2017.

En el desarrollo de nuestro trabajo, hemos adoptado en lo posible las recomendaciones establecidas en el Código de Mejores Prácticas Corporativas, toda vez que dicho Comité no tiene ninguna observancia regulatoria dentro del marco legal de las Uniones de Crédito, pero se han adoptado dichas prácticas de manera prudencial.

Durante el año, el Comité mantuvo un ritmo constante de reuniones mensuales, se convocó en tiempo y forma a los 4 integrantes del Comité con el 25% de la composición del mismo con carácter independiente, de igual manera acompañó todas las

reuniones el propio Presidente del Consejo de Administración, con carácter de invitado permanente. Todas las reuniones llevaron una agenda para el desahogo de los temas, y se han desarrollado actas de cada sesión para asentar los acuerdos respectivos.

Los aspectos relevantes que el Comité trató durante el año 2017 que ahora se informa, son los siguientes:

1. Monitoreamos las directrices establecidas relativas a las políticas para la designación y compensación integral del Director General y de los demás directivos relevantes. Igualmente tomamos conocimiento de los mecanismos de remuneración del resto del personal, y fuimos informados sobre la alineación

“ En el desarrollo de nuestro trabajo, hemos adoptado en lo posible las recomendaciones establecidas en el Código de Mejores Prácticas Corporativas ”



*Durante el año **se estudió a fondo un plan privado de pensiones, logrando poner en marcha un plan de contribución definida para el personal de la Unión de Crédito con el arranque del 2018**, lo que protege a la Institución de contingencias por antigüedades laborales en el mediano y largo plazo,*

- de los paquetes de compensación de acuerdo al mercado comparable para la Unión de Crédito, asegurándonos de la equidad interna y externa. Estos trabajos fueron validados por despachos externos especializados en la materia.
- Apoyamos durante el año a la Dirección General en la estrategia de la organización orientando aspectos de comunicación y enlace con los accionistas, así como la adecuada estructura organizacional para atender los requerimientos del Grupo en el entorno actual, se desarrollaron mecanismos para incentivar la permanencia del personal en el largo plazo, procurando la estabilidad de la administración de la sociedad en el tiempo.
- Conocimos los aspectos generales sobre la estructura organizacional presentada por el Director General y conocimos el mecanismo para medir y revelar las

DURANTE EL AÑO, EL DESEMPEÑO DE LOS DIRECTIVOS RELEVANTES FUE ADECUADO Y SE DETERMINÓ CON BASE EN LOS MECANISMOS DE EVALUACIÓN IMPLEMENTADOS POR LA DIRECCIÓN DE CAPITAL HUMANO, PREVIO CONSENSO DE ESTE COMITÉ.

observaciones del desempeño de los directivos relevantes. Durante el año, el desempeño de los directivos relevantes fue adecuado y se determinó en base a los mecanismos de evaluación implementados por la Dirección de Capital Humano, previo consenso de este Comité.

- Durante el año se estudió a fondo un plan privado de pensiones, logrando poner en marcha un plan de contribución definida para el personal de la Unión de Crédito con el arranque del 2018, lo que protege a la Institución de contingencias por antigüedades laborales en el mediano y largo plazo, crea mayor arraigo del personal, crece la base de beneficios para nuestra plantilla del personal apoyando la competitividad, y coadyuva al establecimiento de políticas claras y de aplicación general para el personal en la etapa de retiro.

“ Apoyamos durante el año a la Dirección General en la estrategia de la organización orientando aspectos de comunicación y enlace con los accionistas ”



- Con base en el desempeño financiero de la Unión de Crédito, así como con la base de capital e indicadores de solvencia en el entorno actual, se han emitido las recomendaciones que se han considerado adecuadas con relación a la distribución de dividendos para los accionistas, estos escenarios los evalúa el Consejo de Administración, y en su caso los someterá a la Asamblea de Accionistas como corresponda.
- Conocemos que se procura el mejor cumplimiento posible al marco normativo y prudencial relativo al funcionamiento de los órganos intermedios que apoyan al Consejo de Administración como parte del Gobierno Corporativo de la Sociedad, al existir 2 Comités Normativos (Auditoría y Comunicación y Control), y 3 los que se han adoptado de manera prudencial (Comité de Crédito con un Presidente independiente,

SE HAN EMITIDO LAS RECOMENDACIONES QUE SE HAN CONSIDERADO ADECUADAS CON RELACIÓN A LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS PARA LOS ACCIONISTAS,

- Comité de Riesgos, Prácticas Societarias y Comité Ejecutivo).
- Por último, conocemos que las operaciones de financiamiento con partes relacionadas son cuidadas, vigiladas e informadas al Consejo de Administración por el Comité de Crédito, igualmente conocemos por informes de la Dirección, que las mismas se encuentran dentro de los rangos establecidos por la propia Ley de Uniones de Crédito, que se desarrollan puntualmente los estudios de precios de transferencia sin hallazgos fuera de rango, y sin haber existido durante el año dispensa alguna para la celebración de las operaciones cotidianas de la Sociedad.

Atentamente,
C.P.C. Guillermo Pérez Dionisio
Presidente.

Informe del Comité de Crédito

31 DE DICIEMBRE 2017

El Comité de Crédito está conformado por profesionales multidisciplinarios que se caracterizan por su extensa trayectoria en instituciones crediticias.

El Consejo de Administración ha asignado al Comité de Crédito los siguientes Niveles con facultades para la autorización o, en su caso, recomendación de financiamientos para las empresas del Grupo.

NIVEL 1	Hasta el equivalente a 131,000 UDI's (Unidades de Inversión), facultad delegada al Director de Crédito de manera conjunta con el Gerente de Crédito.
NIVEL 2	Hasta el equivalente a 1,500,000 UDI's, facultad delegada al Director General conjuntamente con el Director de Crédito.
NIVEL 3	Hasta el equivalente a 5,000,000 UDI's, facultad delegada al Comité de Crédito, integrado por cinco miembros.
CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN O COMITÉ EJECUTIVO	Todos los créditos mayores a 5,000,000 de UDI's o aquellos que se otorguen a algún miembro del Consejo de Administración, a colaboradores de los primeros dos niveles directivos de la Unión, así como personas físicas o morales vinculadas con cualquiera de ellos, sin importar su monto.

Durante el año, el Comité Nivel 3 sesionó en 24 ocasiones y los comités 1 y 2 una vez por semana; los casos analizados se distribuyeron en los diferentes niveles de la siguiente manera:

	APROBADOS		RECHAZADOS		PRESENTADOS
Nivel 1	\$97	88%	\$13	12%	\$110
Nivel 2	\$503	75%	\$165	25%	\$668
Nivel 3	\$4,867	91%	\$488	9%	\$5,335
TOTAL	\$5,467	89%	\$666	11%	\$6,133

Cifras expresadas en millones de pesos (mdp).



La cartera total del Grupo **se incrementó en \$289 mdp.**
De ese monto, el 73% corresponde a operaciones ligadas a diversas modalidades de crédito y el 27% a arrendamientos de activos.



En 2017 se presentaron a los órganos facultados, dos mil cuarenta y nueve casos por un monto de \$6,133 mdp, lo que representa un incremento respecto al monto sancionado en 2016 que fue de \$6,001 mdp. El 43% de este importe corresponde a operaciones de crédito o arrendamiento nuevos y el restante 57% a renovación de líneas anteriormente otorgadas.

EN 2017 SE PRESENTARON A LOS ÓRGANOS FACULTADOS, DOS MIL CUARENTA Y NUEVE CASOS POR UN MONTO DE **\$6,133 MDP**

En función del monto o naturaleza de los créditos analizados, el Comité Nivel 3 propuso al Consejo de Administración o al Comité Ejecutivo para su autorización, operaciones por \$4,275 mdp, correspondientes a cada una de las empresas del Grupo, 2% más que el año previo, como se muestra a continuación:

	UNICCO		ARRENDATA UNICCO		CRÉDITO UNICCO		TOTAL	
	No.	Monto	No.	Monto	No.	Monto	No.	Monto
2017	69	\$3,343	18	\$699	8	\$232	95	\$4,275
2016	55	\$2,544	27	\$1,455	14	\$189	96	\$4,188
2015	41	\$2,050	12	\$508	11	\$198	64	\$2,756

Así, la cartera total del Grupo se incrementó en \$289 mdp. De ese monto, el 73% corresponde a operaciones ligadas a diversas modalidades de crédito y el 27% a arrendamientos de activos.

En cuanto al monto autorizado a créditos relacionados con Consejeros y Funcionarios de alto nivel, de acuerdo a los criterios que marca la Ley de Uniones de Crédito, al 31 de diciembre de 2017 ascienden a \$235 mdp, con un saldo dispuesto por \$97 mdp, es decir, el límite está utilizado al 37% respecto al Capital Contable que se toma como referencia.

Desde 2014 se inició la promoción y operación del Crédito Puente para Desarrolladores Inmobiliarios. Durante 2017 se autorizaron 9 proyectos inmobiliarios por un monto de \$366.2 mdp, de los cuales se instrumentaron 8 proyectos por un monto total de \$274.1 mdp, habiendo asociado a 7 de ellos con la Sociedad Hipotecaria Federal por un monto de \$267.3 mdp. Con ello, la cartera acumula 23 proyectos, de los cuales 22 están fondeados por dicha Institución, por un monto total de \$418.7 mdp, más \$6.8 mdp de un proyecto fondeado con recursos propios, dando un global de cartera de 425 mdp al cierre de 2017. De este monto, al cierre de 2017, se ejercieron \$525.4 mdp de acuerdo al avance reportado en cada caso.

DURANTE 2017 SE AUTORIZARON 9 PROYECTOS INMOBILIARIOS POR UN MONTO DE **\$366.2 MDP**



En coordinación con el Comité de Riesgos se establecieron las estrategias para la colocación de crédito de mejor calidad, lo que ha permitido que la Unión y el Grupo, registren bajos índices de morosidad y mejorar la calificación de la cartera crediticia. Esta sinergia ha permitido que los esfuerzos se encaminen al logro de los objetivos de rentabilidad comercial del segmento de negocio y los estratégicos de la institución.

Continuaremos atendiendo el mandato del Consejo de Administración para atender solicitudes en todas las regiones donde se está ganando presencia en la colocación de financiamientos, llegando a representar al cierre de 2017 el 8% de la cartera total, en línea con el objetivo estratégico de que las oficinas regionales alcancen cuando menos el 15% de la cartera total al cierre de 2018.

Somos partícipes de la diversificación de riesgos al procurar una desconcentración, al incorporar otros sectores que han contribuido a la diversificación de la cartera.

Atentamente,
C.P. CARLOS HERRERA PRATS
Presidente.

Informe del Comité de Auditoría

31 DE DICIEMBRE 2017

A LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS

De acuerdo a lo previsto por los Artículos del 110 al 120 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Uniones de Crédito, al Manual de Funcionamiento del Comité de Auditoría, informo a ustedes sobre las actividades que llevamos a cabo durante el año terminado el 31 de diciembre de 2017.

El contenido de este informe se referirá a la Unión de Crédito para la Contaduría Pública, S.A. de C.V.

En el desarrollo de nuestro trabajo hubo eventos relevantes como la emisión de certificados bursátiles y cambios en la regulación en materia de Prevención de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita y Financiamiento al Terrorismo, Cartera Crediticia y Controles Internos, reforzamos nuestra revisión considerando aspectos fiscales, jurídicos y las recomendaciones establecidas en el Código de Mejores Prácticas

Corporativas y el Código de Ética y Conducta, Nos reunimos bimestralmente siendo en el año seis reuniones ordinarias, quedando documentadas en actas revisadas y aprobadas por los integrantes del Comité. Tomando como base para la realización de las actividades la información que elaboró el Auditor Interno, el Auditor Externo, el Contralor y la Administración. Con base a un programa de trabajo, llevamos a cabo las actividades que se describen a continuación.

Consejo de Administración y Comité Ejecutivo

Este comité asistió a las sesiones que se llevaron a cabo en el año, donde se informó la situación que guarda el Sistema de Control Interno con base a:

- Los informes sobre el control interno realizado por auditoría interna y auditoría externa, así como el seguimiento a las acciones correctivas tomadas por la



El Comité en apoyo al Consejo de Administración, se llevó a cabo **la revisión de los estados financieros al 31 de diciembre de 2017 y el dictamen del Auditor Externo**, corroborando que fueron preparados en todos los aspectos materiales de conformidad con los criterios contables aplicables.

- Administración para la atención de las áreas de oportunidad identificadas
- Los resultados de la revisión del dictamen, informes, opiniones y comunicados del Auditor Externo.
- El informe del contralor sobre las visitas de inspección de las autoridades competentes, oficios recibidos de las autoridades supervisoras competentes, y el seguimiento a la implementación de las medidas correctivas pertinentes.
- Los reportes de gestión de Auditoría Interna sobre el cumplimiento de su programa de trabajo.

Durante el año de gestión el Comité propuso para aprobación del Consejo las modificaciones al Manual de Funcionamiento y Actuación del Comité de Auditoría, Manual de Control Interno y Manual de Operación para la Atención y Prevención de Operaciones con Recursos de Probable Procedencia Ilícita y Financiamiento al Terrorismo, el Manual de Políticas y cambios en la Estructura Organizacional a segundo nivel, la contratación del Auditor Externo Independiente,

EL COMITÉ PROPUSO PARA APROBACIÓN DEL CONSEJO LAS MODIFICACIONES AL MANUAL DE FUNCIONAMIENTO Y ACTUACIÓN DEL COMITÉ DE AUDITORÍA, MANUAL DE CONTROL INTERNO Y MANUAL DE OPERACIÓN PARA LA ATENCIÓN Y PREVENCIÓN DE OPERACIONES CON RECURSOS DE PROBABLE PROCEDENCIA ILÍCITA Y FINANCIAMIENTO AL TERRORISMO

previa opinión del director general y el programa anual de trabajo del área de Auditoría Interna.

Así mismo valoré el desempeño de las funciones de: Contraloría Interna y del área de Auditoría Interna, y la evaluación del desempeño del Auditor Externo Independiente, incluyendo las observaciones que al respecto realizó la Comisión.

Información Financiera y Contable

El Comité en apoyo al Consejo de Administración, se llevó a cabo la revisión de los estados financieros al 31 de diciembre de 2017 y el dictamen del Auditor Externo, corroborando que fueron preparados en todos los aspectos materiales de conformidad con los criterios contables aplicables.

Auditoría Externa

Nos cercioramos de su independencia y el cumplimiento de los requerimientos establecidos en la ley. Analizamos con ellos, su enfoque y programa de trabajo, mantuvimos una comunicación constante y directa para conocer los avances de su trabajo, las



observaciones y comentarios sobre su revisión a los estados financieros anuales. Conocimos oportunamente sus ajustes, reclasificaciones, observaciones y conclusiones.

Auditoría Interna

Para mantener la independencia del Auditor interno, éste reporta al Comité de Auditoría, revisamos y aprobamos su plan anual de trabajo, el cual se elabora con la metodología basada en riesgos, informándonos de los avances al plan de trabajo aprobado, los aspectos significativos del Sistema de Control Interno que pudieran afectar el desempeño de las actividades, nos informó de los oficios recibidos de las autoridades supervisoras competentes, y el seguimiento a las observaciones internas y externas y su implementación de las medidas correctivas pertinentes, asegurándonos que se tuviera un plan de capacitación de continua.

Contraloría Interna

Desempeñó de manera permanente las actividades relacionadas con el diseño, establecimiento y actualización de medidas y

EN TÉRMINOS GENERALES FUNCIONA ADECUADAMENTE Y PROPORCIONA UN GRADO DE SEGURIDAD RAZONABLE RESPECTO DE LAS OPERACIONES DESARROLLADAS POR LA UNIÓN, LA CONFIABILIDAD DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA QUE EMITE Y EL CUMPLIMIENTO A LA NORMATIVIDAD APLICABLE.

controles, su función está conforme a los lineamientos establecidos en su manual y en apego a las disposiciones del artículo 127 y 128 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Uniones de Crédito.

Conclusión

Como resultados de este Comité y los corresponsables de la vigilancia del Control Interno el Comisario, Auditor Externo, Auditor Interno, Contralor Interno y la Administración, informó que el Sistema de Control Interno en términos generales funciona adecuadamente y proporciona un grado de seguridad razonable respecto de las operaciones desarrolladas por la Unión, la confiabilidad de la información financiera que emite y el cumplimiento a la normatividad aplicable.

Atentamente,
C.P.C. José Besil Bardawil
Presidente.

Informe del Comité de Riesgos

31 DE DICIEMBRE 2017

RESUMEN EJECUTIVO DE LA GESTIÓN DE RIESGOS, CORRESPONDIENTE AL PERIODO 2017

Resumen de la Gestión de Riesgos

La calidad de la administración integral de riesgos se encuentra en el proceso de maduración dentro de Grupo UniCCo, manteniendo la operación acorde a la Declaratoria de Apetito de Riesgo (RAF por si siglas en inglés), autorizada por el Consejo de Administración y dentro de los límites de actuación.

Es necesario resaltar la continuidad en la consolidación de la administración integral de riesgos en conjunto con la planeación estratégica y financiera, misma que ha contribuido fehacientemente en los resultados obtenidos por el grupo.

El crecimiento observado durante el ejercicio 2017 representa un continuo reto para la administración integral de riesgos, lo anterior con el firme compromiso de mantener un crecimiento sustentable a largo plazo, continuando con la innovación en metodologías y herramientas tanto analíticas como de cumplimiento dentro del sector.

Retos de la Administración de Riesgos

Los principales retos para la administración de riesgos son:

- Robustecimiento orgánico de la Administración Integral de Riesgos,
- Documentación y formalización del proceso de administración integral de riesgos.
- Homologación de la planeación estratégica y financiera con un enfoque basado en riesgos.
- Consolidación de la gestión de tasas activas y pasivas.
- Optimización de los recursos bajo recomendaciones y estrategias de acción.

Resumen de la Exposición por tipo de Riesgo

Derivado del crecimiento en el volumen transaccional operado durante el ejercicio 2017, los riesgos a los que se encuentra expuesto el grupo se han incrementado, sin

“Los riesgos a los que se encuentra expuesto el grupo se han incrementado, sin embargo, dada la administración con un enfoque prudencial, ha permitido mantener la exposición dentro de los niveles autorizados.”



El crecimiento observado durante el ejercicio 2017 representa un continuo reto para la administración integral de riesgos, lo anterior **con el firme compromiso de mantener un crecimiento sustentable a largo plazo**, continuando con la innovación en metodologías y herramientas tanto analíticas como de cumplimiento dentro del sector.

embargo, dada la administración con un enfoque prudencial ha permitido mantener la exposición dentro de los niveles autorizados acorde a lo siguiente:

- Riesgo de Crédito**, disminución anual de 9.96% en la exposición por riesgo de crédito (PNE) de 2.51% a 2.26% en el comparativo dic'16 vs. dic'17, lo anterior considerando un crecimiento del 7.1% anual en cartera, al pasar de \$3,793 mdp a \$4,084 mdp, considerando que la gestión del riesgo de crédito se encuentra en evolución bajo un enfoque holístico-practico de manera prudencial con la finalidad de la contención en la materialización del riesgo dado el esperado crecimiento de cartera crediticia.
- Riesgo de Mercado**, el riesgo del portafolio de inversión presenta una disminución, producto del incremento de inversiones de alta calidad con liquidez diaria, cabe señalar que dicho portafolio

CRECIMIENTO ANUAL EN CARTERA
7.1%

LOS NIVELES DE CONCENTRACIÓN DE CARTERA PRESENTAN UNA MEJORA DEL
11.45%

EL GAP DE LIQUIDEZ PRESENTÓ UNA MEJORA DEL
14.53% PASANDO DE 2.34 AÑOS A 2.00 AÑOS

- se encuentra sujeto a disminuir considerablemente una vez que la colocación crediticia continúe su crecimiento.
- Concentración**, Los niveles de concentración de cartera medidos a través de la estimación del indicador HHI, presentan una mejora del 1.31% al cierre de diciembre de 2016 a 1.16% es decir una mejora del 11.45%, dicha mejoría fue consolidada por el crecimiento inorgánico del ejercicio anterior, así como el otorgamiento diversificado de cartera.
 - Liquidez**, el Gap de liquidez presentó una mejora del 14.53% pasando de 2.34 años a 2.00 años, lo anterior dada la estrategia de incrementar el plazo de los pasivos con respecto de la duración de las operaciones activas.

Con respecto a los indicadores de liquidez prudenciales, se generó una mejora respecto al ejercicio 2017, derivado de los recursos obtenidos por la emisión bursátil realizada al cierre del ejercicio 2017.

- Solvencia**, como ejemplo del crecimiento sostenido que ha reportado el grupo y derivado de la capitalización realizada durante el ejercicio, el índice de capitalización presentó un substancial incremento del 20.49% al pasar de 15.08% en 2016 a 18.17% al cierre de 2017.

EL ÍNDICE DE CAPITALIZACIÓN PRESENTÓ UN SUBSTANCIAL INCREMENTO DEL
20.49%

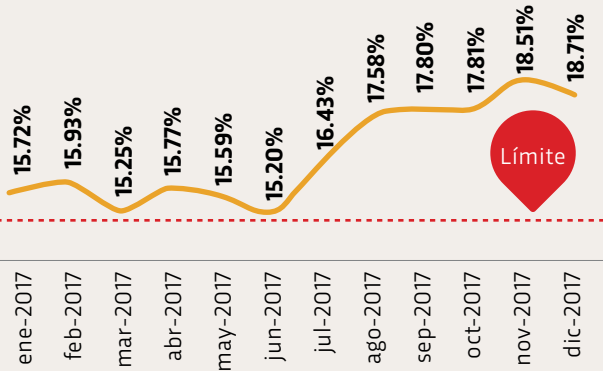
Indicadores de Riesgos
A continuación, se presenta un resumen comparativo versus el año anterior de los principales indicadores de riesgo:

INDICADORES GRUPO UNICCO	DIC 16	DIC 17	VARIACIÓN	Evaluación
VaR*	0.48%	0.38%	-0.10%	✓
PNE (% Cartera)	2.51%	2.26%	-0.25%	✓
IMOR (% Cartera)*	1.22%	1.06%	-0.16%	✓
HHI	1.31%	1.16%	-0.15%	✓
ICAP	15.08%	18.17%	3.09%	✓
SOLVENCIA PNE (Veces Capital Neto)	5.21 veces	7.37 veces	2.16	✓
LCR	52.15%	100.00%	47.85%	✓
NSFR	71.49%	78.67%	7.18%	✓
GAP (años)	2.40 años	2.00 años	-0.34	✓

Indicadores a Nivel Consolidado

ICAP*
18.17%

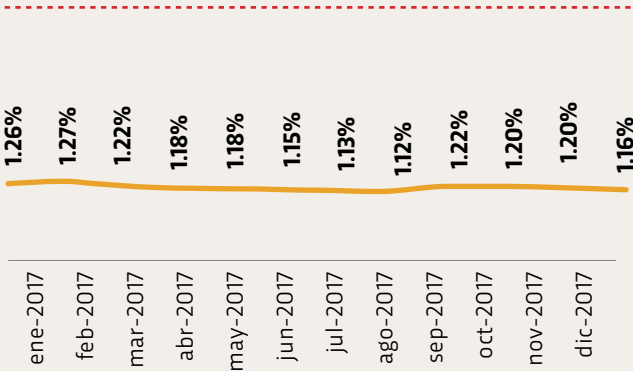
LÍMITE: 15.00% HISTÓRICO: 16.65%



NIVEL DE SOLVENCIA
Capital Neto / Activos en riesgo

HHI Grupos
1.16%

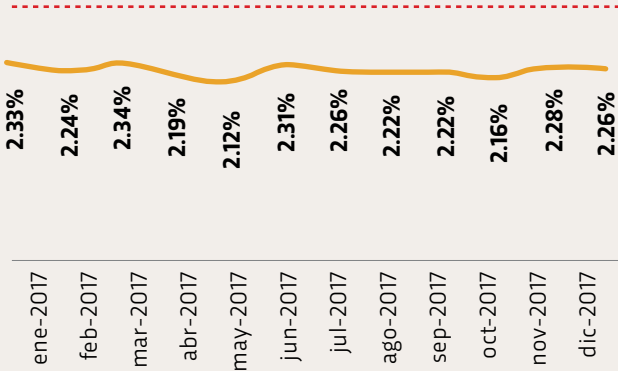
LÍMITE: ≤4.20% HISTÓRICO: 1.19%



DIVERSIFICACIÓN CARTERA
Concentración de la cartera

PNE*
2.26%

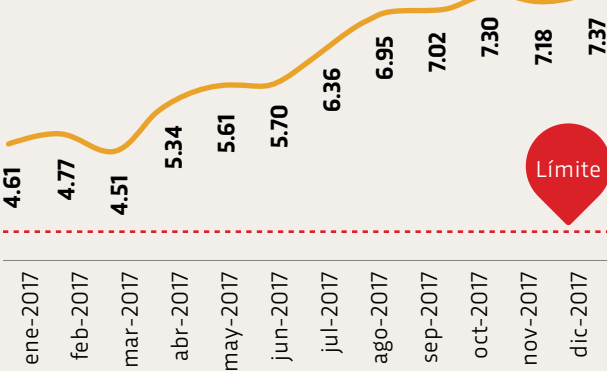
LÍMITE: 3.00%
HISTÓRICO: 2.24%



%RIESGO DE LA CARTERA
PNE / Monto de Cartera

Cobertura PNE*
7.37 V

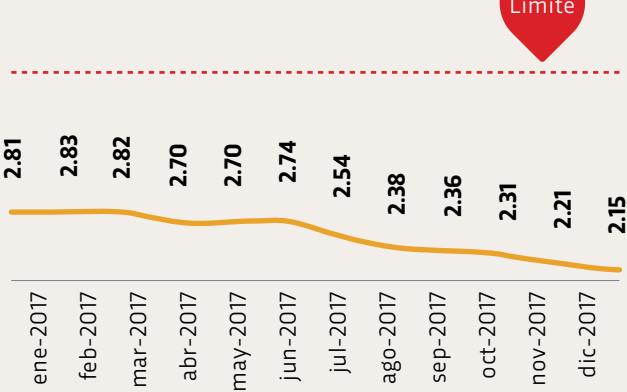
LÍMITE: 3 veces C.N. HISTÓRICO: 6.06 veces C.N.



SOLVENCIA DE CARTERA
Capital Neto / Pérdida no esperada

Top 20 Colocación
2.15 V

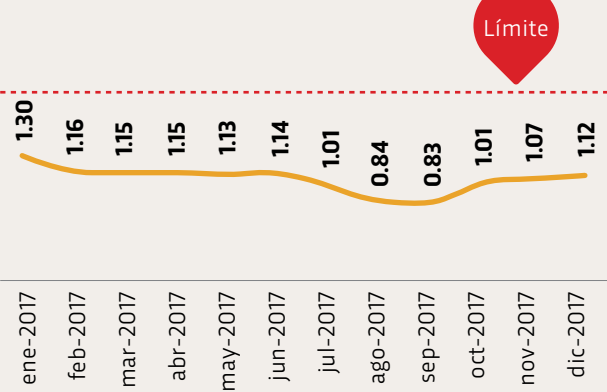
LÍMITE: 4.5 veces C.N. HISTÓRICO: 2.55 veces C.N.



RIESGO DE CONCENTRACIÓN
20 Mayores acreditados / Capital Neto

Top 20 Captación
1.12 V

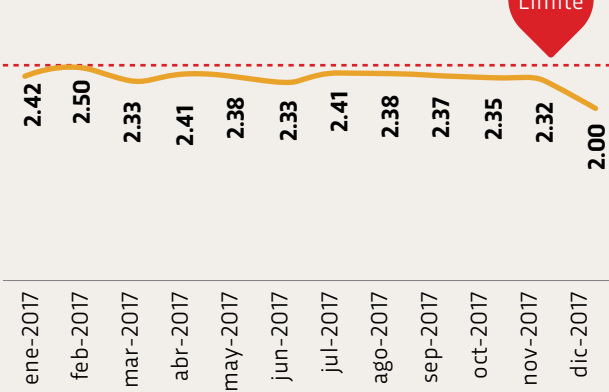
LÍMITE: 2.0 veces C.N. HISTÓRICO: 1.07 veces C.N.



RIESGO DE CONCENTRACIÓN
20 Mayores inversionistas / Capital Neto

GAP*
2 años

LÍMITE: ≤2.50 años. HISTÓRICO: 2.35 años



DESCALCE DE BALANCE Descalce de activos y pasivos

*ICAP: Índice de Capitalización
*PNE: Pérdida no esperada | Porcentaje de Riesgo de la Cartera
*Cobertura PNE: Cuantas veces el capital cubre la Pérdida No Esperada
*GAP: Descalce de los Activos vs Pasivos | Se mide en años

Atentamente,
Dr. Gerardo Salazar Viezca
Presidente del Comité de Riesgos

Informe del Comité de Comunicación y Control

A LA ASAMBLEA DE ACCIONISTAS DE LA UNION DE CREDITO PARA LA CONTADURIA PÚBLICA, S.A. DE C.V.

El Comité de Comunicación y Control es el órgano colegiado constituido por el Consejo de acuerdo a la normatividad establecida por la CNBV, cuyo objeto es vigilar el cumplimiento de las medidas y procedimientos indicados en el manual de la UNION DE CREDITO PARA LA CONTADURIA PÚBLICA, S.A. de C.V. a fin de cerciorarse del debido cumplimiento a las disposiciones, mismas que a través del funcionamiento del Comité se analizan, descartan o se informan aquellas operaciones que sin razón justificada se salen del perfil transaccional del cliente establecido de acuerdo a su volumen, periodicidad y promedio de operación.

El comité está integrado por los titulares de las áreas de jurídico, operaciones, contraloría interna, crédito, promoción y sistemas, mismas que fueron designadas por

el Consejo participando el director general, y funcionarios que ocupan cargos dentro de las dos jerarquías inferiores a la del director general de la Unión y que se requieren, así como el oficial de cumplimiento y auditor interno que participa con voz pero sin voto.

El Comité sesionó conforme al calendario programado que el secretario propuso al inicio del año, durante el ejercicio del 2017 se efectuaron 13 sesiones.

Las decisiones se tomaron en virtud del voto favorable de la mayoría de los miembros presentes en la sesión; en caso de empate, el presidente tuvo el voto de calidad.

De cada sesión se levantó un acta, en la que se asentaron las resoluciones que se adoptaron en el Comité. Las actas fueron firmadas por el presidente y el secretario del Comité.

“ Se adecuó la operación del comité con un enfoque basado en riesgos ”



Durante el ejercicio del 2017 se realizaron las siguientes acciones:
Se sometió a la aprobación del Comité de Auditoría:

- Las políticas de identificación y conocimiento del cliente y usuarios.
- Los criterios, medidas y procedimientos para el debido cumplimiento de las políticas descritas en el manual.
- La actualización del manual de prevención en materia de lavado de dinero y financiamiento al terrorismo.
- Se revisó y actualizó el sistema de alertas que consiste en advertir la existencia de operaciones fuera del rango establecido.

Se trabajó de acuerdo a las Disposiciones en materia publicadas en marzo de 2017 en:

- La elaboración del Manual de Enfoque basado en Riesgos.
- La elaboración de los procedimientos para establecer el enfoque basado en riesgos y determinar la Matriz de Riesgos.

- Se actuó como instancia competente para conocer los resultados obtenidos de las revisiones del área de auditoría interna y en su caso por el auditor externo independiente, respecto de la valoración de la eficacia de las políticas, criterios, medidas y procedimientos de identificación y conocimiento del cliente y usuario, a efecto de adoptar las ac-

SE TRABAJÓ DE ACUERDO A LAS DISPOSICIONES EN MATERIA PUBLICADAS EN MARZO DE 2017 EN LA ELABORACIÓN DEL MANUAL DE ENFOQUE BASADO EN RIESGOS Y LA ELABORACIÓN DE LOS PROCEDIMIENTOS PARA ESTABLECER EL ENFOQUE BASADO EN RIESGOS Y DETERMINAR LA MATRIZ DE RIESGOS.

ciones necesarias tendientes a corregir fallas, deficiencias u omisiones.

- Se estableció el conocer de la celebración de contratos y las alarmas detectadas por el sistema automatizado, cuyas características pudieran generar un riesgo para la Unión, de acuerdo a los informes que le presente el Oficial de Cumplimiento, y en su caso, cumplir con la normatividad reportando a la CNBV, así como formular las recomendaciones que estime pertinentes.
- Se aseguró de que los sistemas automatizados contengan las listas oficialmente reconocidas que emitan autoridades mexicanas, organismos internacionales, agrupaciones intergubernamentales o autoridades de otros países, de personas vinculadas con el terrorismo o su financiamiento, o con otras actividades ilegales, así como aquellas que involucren países o jurisdicciones que aplican regímenes fiscales preferentes, o no cuenten con medidas para prevenir, detectar y combatir dichas operaciones, así como la lista de personas políticamente expuestas.
- Se analizaron y dictaminaron las operaciones que en su caso detectó la alerta del sistema para ser reportadas a las autoridades como operaciones inusuales y operaciones 24 horas e internas preocupantes en los términos establecidos en las Disposiciones normativas aplicables.



- Se aprobaron los programas de capacitación para el personal de la Entidad en materia de prevención, detección y reporte de actos, omisiones u operaciones que requiere actualizarse anual y permanentemente, durante el ejercicio se dio capacitación diferenciada a todos los niveles de la entidad, incluyendo al Consejo de Administración.
- El Comité resolvió los demás asuntos que fueron sometidos a su consideración, relacionados con la operación y aplicación de las reglas en esta materia.
- Se dio cumplimiento a las obligaciones normativas en materia de informe de auditoría en el tiempo y forma requeridos por las disposiciones. Igualmente

SE DIO CUMPLIMIENTO A LAS OBLIGACIONES NORMATIVAS EN MATERIA DE INFORME DE AUDITORÍA EN EL TIEMPO Y FORMA REQUERIDOS POR LAS DISPOSICIONES.

se rotó al auditor externo en búsqueda de un mayor agregado a nuestros procesos, es destacable informar que el auditor externo es distinto al despacho que dictamina a la Sociedad para fines financieros.

Durante el ejercicio del 2017, el comité sesionó sin encontrar alguna operación que pudiese presentar un riesgo para la entidad.

C.P.C. Carlos Granados Martín del Campo
Presidente del Comité de Comunicación y Control
Marzo del 2018

Consejo de Administración

POR ORDEN ALFABÉTICO CONFORME A SU APELLIDO DESPUÉS DEL PRESIDENTE

PRESIDENTE

- C.P.C. Samuel Nanes Venguer (*) (CE)

Empresario y consejero de diversas empresas
- Lic. David Alerhand Wilk (^)

Consultor financiero independiente y consejero de diversas empresas.
- C.P.C. José Besil Bardawil (^) (CE)

Socio director de Besil Bardawil, Asesores Fiscales, S.C. y Presidente del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C.
- Act. Juan Manuel Correa Etchegaray (*)

Empresario
- C.P.C. Rosa María Cruz Lesbros (*)

Presidente del Colegio de Contadores Públicos de México, A.C.
(febrero 2016 a febrero 2018)
- C.P. Roberto Danel Díaz (^)

Socio director de Control de Gestión de Negocios, S.C., Consultor Independiente y Especialista en Gobierno Corporativo.
- C.P.C. Luis Javier Fernández Barragán (*)

Director Nacional de Operaciones del Despacho Galaz, Yamazaki, Ruíz Urquiza, S.C.
- C.P. Germán González Bernal (*)

Empresario
- Lic. Felipe Guzmán Núñez (*)

Notario Público No. 48 del D.F., Consejero de diversas empresas y Ex-catedrático de la Universidad Panamericana.

(*) Consejero Propietario (^) Consejero Independiente (CE) Miembro del Comité Ejecutivo

- C.P. Carlos Herrera Prats (^) (CE)

Asesor Financiero Independiente y Consejero de diversas empresas.
- C.P.C. José Leopoldo Ibarra Posada (*) (CE)

Consultor independiente y especialista en materia fiscal.
- C.P.C. Alfonso Lebrija Guiot (*)

Socio Director del Despacho HLB Lebrija, Álvarez y Cía., S.C., Ex-presidente del Instituto Mexicano de Contadores Públicos.
- C.P.C. Guillermo Pérez Dionisio (*) (CE)

Socio Retirado de Prieto Ruíz de Velasco y Cía., S.C. y consejero de diversas empresas.
- C.P.C. Juan Manuel Puebla Domínguez (*)

Socio Área de Impuestos del Despacho Mancera, S.C.
- C.P.C. Jorge Resa Monroy (*)

Socio de Resa y Asociados, S.C. y Ex-presidente del Instituto Mexicano de Contadores Públicos de México.
- C.P. Raúl Robles Segura – Comisario (*) (CE)

Consejero de diversas empresas.
- Dr. Gerardo Salazar Viezca (*) (CE)

Director General de Banco Interacciones, S.A.
- C.P.C. Raúl Nicolás Ybarra Ysunza (*)

Socio del Despacho Chévez Ruíz Zamarripa y Cía, S.C.

Integrantes de los Comités

POR ORDEN ALFABÉTICO CONFORME A SU APELLIDO DESPUÉS DEL PRESIDENTE



Comité de Riesgos

PRESIDENTE CONSEJERO
Dr. Gerardo Salazar Viezca

Consejero
Lic. David Alerhand Wilk

Consejero
Lic. Manuel Sarmiento Serrano

Comité de Crédito

PRESIDENTE CONSEJERO
C.P.C. Carlos Herrera Prats

Lic. Manuel Cortés Brizuela
Consultor Independiente

Ing. Antonio Larrea Molina
Socio Director Tasa de México, S.A.

C.P. Christian Schjetnan Garduño
Socio Director de Grupo Finacorp, S.A. de C.V. y consejero de diversas empresas.

Act. Juan Manuel Correa Etchegaray
Empresario

Comité de Auditoría

PRESIDENTE CONSEJERO

C.P.C. José Besil Bardawil (^)

C.P. Roberto Danel Díaz (^)
Consejero

C.P.C. Jorge Resa Monroy
Consejero

C.P.C. Ricardo A. García Chagoyán
Socio de Auditoría de Deloitte

C.P. Raúl Robles Segura
Invitado Permanente
Comisario

C.P.C. Carlos Granados Martín del Campo
Invitado permanente
Socio de De la Paz Costemalle – DFK, S.C.

C.P.C. Crisanto Sánchez Gaitán
Comisario Suplente

Comité de Prácticas Societarias

PRESIDENTE CONSEJERO

C.P.C. Guillermo Pérez Dionisio

Lic. Elena Beguerisse Rivera Torres
Directora Corporativa de Capital
Humano de Kio Networks

C.P. Roberto Danel Díaz
Consejero

C.P.C. Raúl José Arturo
Perez Ríos Aguilar
Socio Decano del Despacho
PwC México

Comité de Comunicación y Control

PRESIDENTE

C.P.C. Carlos Granados Martín Del Campo

C.P. Noemí Robles Sánchez
Oficial de Cumplimiento

C.P. Eduardo Carlos Romero Solano
Vocal

Lic. María de la Luz Díaz Requejo
Secretario

Lic. Verónica Ramos Guerrero
Vocal

C.P. Norma Harumi Shiguematsu Yamasaki
Vocal

Ing. Raúl Alejandro García Tovar
Vocal

Lic. Gerth Angel Maass Villafranca
Vocal

C.P. Araceli Romero Banda
Funcionario con voz pero sin voto



Calificaciones



DBRS Limited (DBRS) asignó a Unión de Crédito para la Contaduría Pública, S.A. de C.V. (UniCCo o la Unión de Crédito) una **Calificación de Riesgo Emisor de Largo Plazo de A.MX y una Calificación de Riesgo Emisor de Corto Plazo de R-1 (bajo).MX ambas en Escala Nacional.**

Adicionalmente, DBRS asignó a UniCCo una Calificación de Riesgo Emisor de Largo Plazo de A.MX y una Calificación de Riesgo Emisor de Corto Plazo de R-1 (bajo).MX ambas en Escala Nacional. La tendencia de todas las calificaciones es Estable. DBRS asignó a UniCCo una evaluación de soporte de SA3 que implica que no existe expectativa de soporte sistémico oportuno. Las calificaciones de DBRS consideran la franquicia de UniCCo enfocada en un negocio de nicho en México y su posición como la cuarta unión de crédito más grande en el país. Adicional-

mente, UniCCo goza de unas ganancias estables, una base sólida de fondeo y liquidez adecuada, mientras que su capitalización se encuentra muy por encima de los requisitos regulatorios. Esta visión es moderada por el hecho que, aunque UniCCo tiene una cultura avanzada en cuanto a la administración del riesgo y un desempeño crediticio bueno, la exposición de la cartera de crédito a unos cuantos acreditados de tamaño mayor representa riesgo de concentración para la Unión de Crédito.

Calificación de carácter público el 12 de enero de 2018 pero se otorgó de manera privada el 8 de noviembre de 2017.

S&P Global

S&P Global Ratings **sube calificación de largo plazo a 'mxA-' de 'mxBBB+' de la Unión de Crédito para la Contaduría Pública; la perspectiva es estable**

Ciudad de México, 15 de marzo de 2018

S&P Global Ratings subió hoy su calificación crediticia de emisor de largo plazo en escala nacional –CaVal– a **'mxA-' de 'mxBBB+' y confirmó la calificación de corto plazo de 'mxA-2' de la Unión de Crédito para la Contaduría Pública, S.A de C.V. (UNICCO). La perspectiva es estable.**

- La unión de crédito UNICCO, basada en México, ha mantenido una saludable calidad de activos, a pesar del significativo crecimiento orgánico e inorgánico en su cartera de crédito, y de la incursión en nuevos segmentos de mayor riesgo, como los créditos puente.
- Asimismo, UNICCO ha reducido notablemente la concentración de sus principales clientes y ha diversificado adicionalmente su cartera e ingresos.

• Por otro lado, la compañía aún mantiene una baja participación de mercado en comparación con bancos y otras financieras que calificamos en México.

• **Subimos la calificación crediticia de emisor de largo plazo en escala nacional a 'mxA-' de 'mxBBB+', y al mismo tiempo confirmamos la de corto plazo de 'mxA-2' de UNICCO.**

• La perspectiva se mantiene estable y refleja nuestra expectativa de que el crecimiento esperado de UNICCO no afectará su calidad de activos ni su base de capital, lo cual se reflejaría en un índice proyectado de capital ajustado por riesgo en torno a 10.1%, en promedio, en los próximos dos años. Igualmente, no esperamos un deterioro adicional de la calidad de los activos de la unión derivado de su participación en nuevos segmentos de negocios.

Fitch Ratings

Fitch Incrementa Calificaciones de UniCCo a **'BBB+(mex)' y 'F2(mex)'**

Fitch Ratings - Monterrey, N.L. - (Septiembre 15, 2017): Fitch Ratings ejerció la Perspectiva Positiva e incrementó las calificaciones corporativas de largo y corto plazo en escala nacional de la Unión de Crédito para la Contaduría Pública, S.A. de C.V. (UniCCo) a **'BBB+(mex)' y 'F2(mex)'** desde 'BBB-(mex)' y 'F3(mex)', respectivamente. La Perspectiva de la calificación de largo plazo es Estable. El alza de las calificaciones se fundamenta en el fortalecimiento de su franquicia y en la ejecución adecuada tanto del proceso de

fusión con Cyma Unión de Crédito, S.A. de C.V. (Cyma), como de la estabilización de su perfil financiero tras la fusión con dicha entidad, que en opinión de Fitch era más débil. El incremento también considera las fortalezas de UniCCo con respecto a sus pares más cercanos en términos de gestión de riesgos, definición y ejecución de objetivos estratégicos, en la consistencia de sus indicadores de rentabilidad, capitalización y calidad de sus activos a través del ciclo, que son acordes al nivel nuevo de calificación.



HR Ratings revisó al alza la calificación de Administrador Primario de **HR AP3+ a HR AP2- con Perspectiva Estable para UNICCO.**

La revisión al alza de la calificación para UNICCO1 se basa en la mejora en la calidad del portafolio, que se refleja en el decremento del índice de morosidad al tercer trimestre de 2017 (3T17) y los adecuados niveles de incumplimiento contenidos en el análisis de cosechas. Aunado a esto, se observó una fusión exitosa, así como una operación adecuada, entre la Unión de Crédito y CYMA2, celebrada el 14 de julio de 2016. También se observó una mejora en el programa anual de capacitación debido al incremento de horas de capacitación por empleado, y se robusteció la estructura organizacional con la inclusión de gerencias regionales, así como con la apertura de oficinas en diversos estados de la República Mexicana, que favorecerán a la originación

y crecimiento de UNICCO. De igual forma, se presentó un incremento del capital contable por P\$143.5 millones (m) durante el 3T17 que favoreció los índices de solvencia. Las herramientas de fondeo presentarán mayor diversificación debido a la próxima colocación de CEBURS Fiduciarios. Por otra parte, existe una concentración en cuanto a clientes principales, factor que se considera de riesgo por la dependencia a los mismos, aunque dicho riesgo se mitiga en cierta proporción debido a que dos de estos clientes provienen de partes relacionadas y la relación promedio de la UC con estos clientes es superior a 10 años. HR Ratings considera adecuada la administración de activos por parte de UNICCO y una correcta operación al 3T17.



Anexo financiero

Índice

76	Informe del Comisario
80	Informe del Auditor Independiente
84	Estados Financieros Dictaminados

Estado Financiero, con sus respectivas notas, disponible en la página web www.unicco.com.mx y a solicitud de los funcionarios de UniCCo



UniCCo®

Informe del Comisario



C.P.C. Raúl Robles S.

A la Asamblea General de Accionistas

Unión de Crédito para la Contaduría
Pública, S.A. de C.V.

En mi carácter de Comisario y en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 166 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, el artículo 109 Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Uniones de Crédito, artículo 28 de la Ley de Uniones de Crédito y a los Estatutos de la Sociedad, rindo mi dictamen sobre la información financiera que presenta a ustedes el Consejo de Administración, en relación con la marcha de la sociedad, por el año terminado el 31 de diciembre de 2017.

He asistido a las Asambleas de Accionistas; a las juntas del Consejo de Administración, del Comité Ejecutivo y del Comité de Auditoría del propio Consejo y obtuve de los directores y administradores la información sobre las operaciones, documentación y registros que consideré necesario examinar. Asimismo revisé el balance general de la Unión de Crédito para La Contaduría Pública al 31 de diciembre de 2017 y los correspondientes resultados de sus operaciones, las variaciones en el capital contable y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, conjuntamente con el dictamen que sobre dichos estados emitió Gossler, S.C., auditores independientes de la institución.

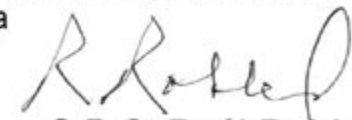
En mi opinión, basada en las tareas antes indicadas, los criterios y políticas contables y de información financiera seguidos por la Sociedad para preparar la información financiera presentada a esa Asamblea, son adecuados y suficientes y se aplicaron en forma consistente con el ejercicio anterior; por lo tanto, dicha información refleja en forma razonable la situación financiera de la Unión de Crédito para la Contaduría Pública, S.A. de C.V., al 31 de diciembre de 2017, los resultados de sus operaciones, las variaciones en el capital contable y los flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha, de conformidad con los criterios de contabilidad

para Uniones de Crédito, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

Con base en lo mencionado en párrafos anteriores y en los análisis y estudios efectuados por la calificadora STANDARD & POOR'S, concluyo que la Unión de Crédito para la Contaduría Pública, S.A. de C.V., presenta una condición financiera estable y razonablemente sana al 31 de diciembre de 2017.

Sin que ello tenga efecto en mi opinión, llamo la atención sobre lo siguiente:

1. Los estados financieros no consolidados fueron preparados para cumplir con las disposiciones legales a que está sujeta la Unión como entidad jurídica independiente. Por separado se presentan los estados financieros consolidados como una sola entidad económica, conforme a la nota 3.
2. Como se menciona en la nota 25 a los estados financieros, en Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 16 de marzo del 2016, los socios aprobaron la fusión por incorporación entre Cyma Unión de Crédito, S.A. de C.V y Unión de Crédito para la Contaduría Pública, S.A. de C.V., esta última, como sociedad fusionante y Cyma como sociedad fusionada. La fusión surtió efectos el 1o. de septiembre de 2016, por lo que a partir de dicha fecha Cyma Unión de Crédito, S.A. de C.V., dejó de existir como entidad legal. De conformidad con la Ley General de Sociedades Mercantiles, al surtir efectos la fusión, la totalidad de los activos, pasivos, derechos, obligaciones y responsabilidades de la entidad fusionada se incorporan a la sociedad fusionante, sin reserva ni limitación alguna


C.P.C. Raúl Robles S.
Comisario

Ciudad de México a 23 de febrero de 2017

Informe de Auditoría Emitido por los Auditores Independientes

A la Asamblea de Accionistas y al Consejo de Administración de:
Unión de Crédito para la Contaduría Pública, S.A. de C.V.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros no consolidados adjuntos de **Unión de Crédito para la Contaduría Pública, S.A. de C.V.** (la Unión), que comprenden los balances generales no consolidados al 31 de diciembre de 2017 y 2016 y los estados no consolidados de resultados, de variaciones en el capital contable y de flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios terminados en esas fechas, así como las notas explicativas a los estados financieros no consolidados que incluyen un resumen de políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros no consolidados de **Unión de Crédito para la Contaduría Pública, S.A. de C.V.**, al 31 de diciembre de 2017 y 2016, han sido preparados, en todos los aspectos materiales de conformidad con los criterios contables emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

Fundamento de la opinión

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

Asuntos clave de la auditoría

Asuntos clave de la auditoría son aquellos asuntos que, a nuestro juicio profesional, fueron de la mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros no consolidados del periodo actual. Este asunto ha sido tratado en el contexto de la auditoría de los estados financieros no consolidados en su conjunto y en la formación de la opinión de la auditoría sobre estos, sin expresar una opinión por separada sobre este asunto.

Pasivo bursátil

En diciembre 2017, la Unión realizó una emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios compuesta por 4,000,000 de certificados con un precio de \$100 y un monto total en esta primera etapa de \$400 millones de un total de \$2,000 mil millones de pesos a un plazo de 48 meses, contados a partir de la fecha de emisión y con clave en pizarra "UNICOB17" a una tasa de TIIE+2.20 puntos porcentuales.

Nuestros procedimientos de auditoría para cubrir el riesgo significativo en relación con la emisión de deuda, incluyeron:

- Revisión documental, revisamos el prospecto definitivo que respalda la instrumentación de la emisión de certificados bursátiles fiduciarios, analizamos el soporte de la distribución de la oferta pública, verificamos el respaldo de la operación a través de los contratos relacionados con la colocación.

Gossler, S.C.
Member Crowe Horwath International

Oficina Ciudad de México
Av. Miguel de Cervantes Saavedra
No. 193, Piso 7-702
Col. Granada
11520, Miguel Hidalgo, Cd. de México
+52 (55) 5344 5413 Tel
+52 (55) 5343 1123 Fax
www.crowehorwath.com.mx

- Comprobamos el adecuado reconocimiento contable de la operación, de acuerdo a la normatividad vigente, a fin de comprobar que estuvieran adecuadamente registrados en la contabilidad en el periodo correspondiente.
- Solicitamos confirmación al INDEVAL – Instituto para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. – y al Fiduciario – CI Banco, S.A. – del Fideicomiso a través del cual se instrumentó la operación, a fin de corroborar el saldo al cierre del ejercicio del pasivo bursátil y lo adecuado de las revelaciones de los estados financieros.

Nos enfocamos en esta transacción debido a lo significativo que representó la emisión de deuda para la Unión en 2017 e implicó nuestra atención por tratarse de una operación que por primera vez realiza la entidad y por los requerimientos contables aplicables. En la Nota 3 a los estados financieros se incluyen las revelaciones de la Unión sobre el pasivo bursátil.

Párrafos de énfasis

Sin que ello tenga efectos en nuestra opinión, llamamos la atención sobre las siguientes Notas a los estados financieros no consolidados:

1. Como se menciona en la Nota 25 a los estados financieros no consolidados adjuntos, en Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de fecha 16 de marzo de 2016, los accionistas acordaron la fusión por incorporación entre la Unión como sociedad fusionante y CYMA Unión de Crédito, S.A. de C.V. como sociedad fusionada. La fusión surtió efectos legales a partir del 1º de septiembre de 2016, por lo que a partir de esa fecha CYMA Unión de Crédito, S.A. de C.V. dejó de existir como entidad legal. De conformidad con la Ley General de Sociedades Mercantiles, la totalidad de los activos, pasivos y patrimonio de la sociedad fusionada, se incorporaron a la Unión sin reserva ni limitación alguna.
2. Los estados financieros no consolidados fueron preparados para cumplir con las disposiciones legales a que está sujeta la Unión como entidad jurídica independiente. Por separado se presentan los estados financieros consolidados como una sola entidad económica, sobre los cuales con esta misma fecha, emitimos una opinión sin salvedades (Ver Nota 3).

Responsabilidad de la Administración y de los encargados del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros no consolidados adjuntos de conformidad con los criterios contables para las Uniones de Crédito emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y del control interno que la Administración consideró necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de desviación material debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros no consolidados, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, en su caso, las cuestiones relativas al negocio en marcha y utilizando la norma contable de negocio en marcha excepto si la Administración tiene la intención de liquidar la Compañía o de cesar operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista.

Los encargados del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Nuestros objetivos son obtener una seguridad de que los estados financieros en su conjunto están libres de desviación material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una desviación material cuando existe. Las desviaciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma conjunta, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de desviación material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, del principio contable de negocio en marcha y, con la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una desviación material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo; hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos en su conjunto, la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

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

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los encargados del gobierno de la entidad, determinamos los que han sido más de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros no consolidados del periodo actual y que son, en consecuencia, los asuntos clave de la auditoría.

También proporcionamos a los encargados del gobierno de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que puedan afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

GOSSLER, S.C.

C.P.C. Fernando Baza Herrera
Socio

Ciudad de México
Febrero 23, 2018

(Cifras en miles de pesos)

ACTIVO	2017	2016	PASIVO	2017	2016
DISPONIBILIDADES	\$ 168,482	\$ 7,238	PRÉSTAMOS BURSÁTILES	\$ 401,090	\$ -
INVERSIONES EN VALORES			PRÉSTAMOS BANCARIOS, DE SOCIOS Y DE OTROS ORGANISMOS		
Títulos disponibles para la venta	1,320,426	715,290	De corto plazo	3,277,019	2,469,667
Títulos conservados a vencimiento	50,668	52,129	De largo plazo	650,030	774,692
	1,371,094	767,329		3,927,049	3,244,279
CARTERA DE CRÉDITO VIGENTE			OTRAS CUENTAS POR PAGAR		
Créditos comerciales documentados con garantía inmobiliaria	1,304,724	1,229,896	Impuestos a la utilidad por pagar	1,839	1,820
Créditos comerciales documentados con otras garantías	892,692	790,040	Participación de los trabajadores en las utilidades por pagar	4,604	4,633
Créditos comerciales sin garantía	719,060	660,536	Proveedores	34,020	28,424
TOTAL CARTERA DE CRÉDITO VIGENTE	2,916,476	2,671,472	Acreedores diversos y otras cuentas por pagar	22,632	26,296
				62,955	61,273
CARTERA DE CRÉDITO VENCIDA			CRÉDITOS DIFERIDOS Y COBROS ANTICIPADOS	9,093	7,776
Créditos comerciales documentados con garantía inmobiliaria	21,467	15,258			
Créditos comerciales documentados con otras garantías	8,384	20,467	TOTAL PASIVO	4,400,227	3,313,328
Créditos comerciales sin garantía	1,000	830			
TOTAL CARTERA DE CRÉDITO VENCIDA	30,771	36,555			
CARTERA DE CRÉDITO (-) MENOS:	2,947,247	2,608,027	CAPITAL CONTABLE		
ESTIMACIÓN PREVENTIVA PARA RIESGOS CREDITICIOS	(44,128)	(40,863)	CAPITAL CONTRIBUIDO		
TOTAL CARTERA DE CRÉDITO (NETO)	2,903,119	2,567,044	Capital social	661,459	381,407
OTRAS CUENTAS POR COBRAR (NETO)	147,602	28,984	Prima en venta de acciones	44	44
BIENES ADJUDICADOS	27,676	27,670		661,503	381,451
PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPO (NETO)	366,467	309,401	CAPITAL GANADO		
INVERSIONES PERMANENTES	19,515	17,752	Reservas de capital	22,628	18,596
IMPUESTOS Y PTU DIFERIDOS (NETO)	30,074	25,819	Resultado de años anteriores	41,075	30,350
OTROS ACTIVOS			Resultado por valuación de títulos disponibles para la venta	(1,218)	(1,288)
Cargos diferidos, pagos anticipados e intangibles	33,227	25,482	Resultado por beneficios definidos a los empleados	(72)	(16)
	33,227	25,482	Resultado neto	43,623	34,293
TOTAL ACTIVO	\$ 5,057,166	\$ 3,776,719	TOTAL CAPITAL CONTABLE	666,939	463,291
			TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	\$ 5,057,166	\$ 3,776,719

Cuentas de Orden	2017	2016
Avales otorgados	\$ 483,924	\$ 872,833
Bienes en custodia o en administración	2,892,929	2,398,344
Intereses devengados no cobrados derivados de cartera de crédito vencida	6,205	6,910
Fideicomisos	2,922	2,922
Otras cuentas de registro	44,876	41,532

GRADO DE RIESGO				
CALIFICACIÓN	2017		2016	
	IMPORTE	%	IMPORTE	%
A1	\$ 2,296,554	78%	\$ 2,321,027	89%
A2	295,331	10%	139,113	5%
B1	281,672	10%	61,473	2%
B2	1,795	0%	0	0%
B3	61,038	2%	79,381	3%
C1	2,360	0%	4,549	1%
C2	587	0%	253	0%
D	7,137	0%	2,173	0%
E	773	0%	58	0%
	\$ 2,947,247	100%	\$ 2,608,027	100%

"El capital social autorizado al 31 de diciembre de 2017 es de \$600,000 (\$600,000 en 2016), y el saldo histórico del capital social exhibido al 31 de diciembre de 2017 es de \$551,459 (\$381,407 en 2016)."

"Capital neto / Activos sujetos a riesgo de crédito y de mercado es de 17.12% (13.92% en 2016)."

"El monto total de la estimación preventiva a constituir de acuerdo con la metodología establecida en el artículo 90 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las Uniones de Crédito, al 31 de diciembre de 2017 asciende a \$44,128; al 31 de diciembre de 2016 \$24,807 (determinadas conforme la fracción I \$13,092 - \$15,214 en 2016 y determinadas conforme a la fracción II \$31,035; \$6,593 en 2016) y el porcentaje de la estimación que se tiene cubierto a la fecha de los presentes Estados Financieros es del 100% (165.21% en 2016)."

"Los presentes Balances Generales no consolidados, se formularon de conformidad con los Criterios de Contabilidad para Uniones de Crédito, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 65, 67 y 74 de la Ley de Uniones de Crédito, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejados las operaciones efectuadas por la unión de crédito hasta las fechas arriba mencionadas, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas y a las disposiciones aplicables."

Los presentes Balances Generales no consolidados fueron aprobados por el Consejo de Administración, bajo la responsabilidad de los directivos que los suscriben."

C.P. LUIS MORALES ROBLES
Director General

C.P. RAÚL ROBLES SEGURA
Comisario

C.P. EDUARDO C. ROMERO SOLANO
Contralor

C.P. JUAN CARLOS ALVARADO FIGUEROA
Director de Contabilidad y Cumplimiento Regulatorio

C. P. ARACELI ROMERO BANDA
Auditor Interno

(Cifras en miles de pesos)

	2017	2016
Ingresos por intereses	\$ 392,898	\$ 236,419
Gastos por intereses	(281,921)	(181,291)
MARGEN FINANCIERO	110,977	75,128
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(22,122)	(8,639)
MARGEN FINANCIERO AJUSTADO POR RIESGOS CREDITICIOS	88,855	66,489
Comisiones y tarifas cobradas	22,002	18,052
Comisiones y tarifas pagadas	(4,977)	(5,156)
Resultado por intermediación	1,089	(60)
Otros ingresos (egresos) de la operación	108,327	88,441
Gastos de administración	(162,691)	(120,092)
	(36,270)	(18,815)
RESULTADO DE LA OPERACIÓN	52,585	47,674
Participación en el resultado de subsidiarias no consolidadas y asociadas	732	641
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD	53,317	48,315
Impuestos a la utilidad causados	(12,746)	(13,129)
Impuestos a la utilidad diferidos (netos)	3,052	(893)
	(9,694)	(14,022)
RESULTADO NETO	\$ 43,623	\$ 34,293

"Capital neto / Activos sujetos a riesgo de crédito y de mercado es de 17.12% (13.92% en 2016)."

"Los presentes Estados no consolidados de Resultados se formularon de conformidad con los Criterios de Contabilidad para Uniones de Crédito, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 65, 67 y 74 de la Ley de Uniones de Crédito, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejados todos los ingresos y egresos derivados de las operaciones efectuadas por la unión de crédito durante los periodos arriba mencionados, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas y a las disposiciones aplicables."

Los presentes Estados no consolidados de Resultados fueron aprobados por el Consejo de Administración bajo la responsabilidad de los directivos que los suscriben."

C.P. LUIS MORALES ROBLES
Director General

C.P. RAÚL ROBLES SEGURA
Comisario

C.P. EDUARDO C. ROMERO SOLANO
Contralor

C.P. JUAN CARLOS ALVARADO FIGUEROA
Director de Contabilidad y Cumplimiento Regulatorio

C.P. ARACELI ROMERO BANDA
Auditor Interno

UNIÓN DE CRÉDITO PARA LA CONTADURÍA PÚBLICA, S.A. DE C.V.

AV. DE LOS INSURGENTES No. 1898 INT. PISO 10, COL. FLORIDA, DELEGACIÓN ÁLVARO OBREGÓN D.F. C.P. 01030
ESTADOS NO CONSOLIDADOS DE VARIACIONES EN EL CAPITAL CONTABLE
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

(Cifras en miles de pesos)

	Capital contribuido			Capital ganado				Total capital contable
	Capital social	Prima en venta de acciones	Reservas de capital	Resultado de años anteriores	Resultado por valuación de títulos disponibles para la venta	Resultado por beneficios definidos a los empleados	Resultado neto	
SALDOS AL 1 DE ENERO DE 2016	\$ 270,213	\$ -	\$ 15,040	\$ 47,677	\$ (309)	\$ -	\$ 26,134	\$ 358,755
MOVIMIENTOS INHERENTES A LAS DECISIONES DE LOS ACCIONISTAS								
Suscripción de acciones	36,890							36,890
Constitución de reservas			2,613	(2,613)				-
Traspaso del resultado neto a resultado de ejercicios anteriores				26,134			(26,134)	-
Pago de dividendos				(46,258)				(46,258)
Otros (Efectos de fusión)	74,304	44	945	5,407	(5,193)			75,507
Total	111,194	44	3,558	(17,327)	(5,193)	-	(26,134)	66,142
MOVIMIENTOS INHERENTES AL RECONOCIMIENTO DE LA UTILIDAD INTEGRAL								
Utilidad integral								
- Resultado neto							34,293	34,293
- Resultado por valuación de títulos disponibles para la venta					(373)			(373)
- Remediciones por beneficios definidos a los empleados						(16)		(16)
- Otros					4,590			4,590
Total	-	-	-	-	4,217	(16)	34,293	38,494
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016	381,407	44	18,598	30,350	(1,285)	(16)	34,293	463,391
MOVIMIENTOS INHERENTES A LAS DECISIONES DE LOS ACCIONISTAS								
Suscripción de acciones	149,914							149,914
Capitalización de utilidades	20,138			(20,138)				-
Constitución de reservas			3,430	(3,430)				-
Traspaso del resultado neto a resultado de ejercicios anteriores				34,293			(34,293)	-
Total	170,052	-	3,430	10,725	-	-	(34,293)	149,914
MOVIMIENTOS INHERENTES AL RECONOCIMIENTO DE LA UTILIDAD INTEGRAL								
Utilidad integral								
- Resultado neto							43,623	43,623
- Resultado por valuación de títulos disponibles para la venta					(964)			(964)
- Remediciones por beneficios definidos a los empleados						(56)		(56)
- Otros					1,031			1,031
Total	-	-	-	-	67	(56)	43,623	43,634
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017	\$ 551,459	\$ 44	\$ 22,028	\$ 41,075	\$ (1,218)	\$ (72)	\$ 43,623	\$ 656,939

"Los presentes Estados no consolidados de Variaciones en el Capital Contable se formularon de conformidad con los Criterios de Contabilidad para Uniones de Crédito, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 65, 67 y 74 de la Ley de Uniones de Crédito, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejados todos los movimientos en las cuentas de capital contable derivados de las operaciones efectuadas por la unión de crédito durante los periodos arriba mencionados, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas y a las disposiciones aplicables.

Los presentes Estados no consolidados de Variaciones en el Capital Contable fueron aprobados por el Consejo de Administración bajo la responsabilidad de los directivos que los suscriben."

C.P. LUIS MORALES ROBLES
Director General

C.P. RAÚL ROBLES SEGURA
Comisario

C.P. EDUARDO C. ROMERO SOLANO
Contralor

C.P. JUAN CARLOS ALVARADO FIGUEROA
Director de Contabilidad y Cumplimiento Regulatorio

C.P. ARACELI ROMERO BANDA
Auditor Interno

Página web de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores "www.cnbv.gob.mx"
Página web de la Unión de Crédito para la Contaduría Pública "www.unico.com.mx"

UNIÓN DE CRÉDITO PARA LA CONTADURÍA PÚBLICA, S.A. DE C.V.

AV. DE LOS INSURGENTES No. 1898 INT. PISO 10, COL. FLORIDA, DELEGACIÓN ÁLVARO OBREGÓN D.F. C.P. 01030
ESTADOS NO CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

(Cifras en miles de pesos)

	2017	2016
Resultado neto	\$ 43,623	\$ 34,293
Depreciaciones de inmuebles, mobiliario y equipo	126,748	120,966
Amortizaciones de activos intangibles	2,071	1,028
Provisiones	167	321
Impuestos a la utilidad causados y diferidos	9,694	18,655
Participación en el resultado de subsidiarias no consolidadas y asociadas	(732)	(641)
	137,948	140,329
	181,571	174,622
Actividades de operación		
Cambio en inversiones en valores	(603,698)	(170,356)
Cambio en cartera de crédito (neto)	(336,077)	(979,870)
Cambio en bienes adjudicados	94	(21,420)
Cambio en pasivos bursátiles	401,090	-
Cambio en préstamos bancarios, de socios y de otros organismos	682,770	1,063,872
Cambio en otros pasivos operativos	(25,668)	(3,885)
Pagos de impuestos a la utilidad	14,593	10,132
Otros	(128,491)	(19,212)
	4,613	(120,739)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	186,184	63,883
Actividades de inversión		
Pagos por adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo	(183,813)	(127,051)
Pagos por adquisición de subsidiarias y asociadas	(1,031)	(8,349)
Otros (Efectos de fusión)	-	75,507
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	(184,844)	(59,893)
Actividades de financiamiento		
Suscripción de acciones	149,914	36,890
Pagos de dividendos	-	(46,255)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	149,914	(9,365)
Aumento (Disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	151,254	(15,375)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	7,238	22,613
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	\$ 158,492	\$ 7,238

"Los presentes Estados no consolidados de Flujos de Efectivo se formularon de conformidad con los Criterios de Contabilidad para Uniones de Crédito, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 65, 67 y 74 de la Ley de Uniones de Crédito, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejadas todas las entradas y salidas de efectivo derivadas de las operaciones efectuadas por la unión de crédito durante los periodos arriba mencionados, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas y a las disposiciones aplicables.

Los presentes Estados no consolidados de Flujos de Efectivo fueron aprobados por el Consejo de Administración bajo la responsabilidad de los directivos que los suscriben."

C.P. LUIS MORALES ROBLES
Director General

C.P. RAÚL ROBLES SEGURA
Comisario

C.P. EDUARDO C. ROMERO SOLANO
Contralor

C.P. JUAN CARLOS ALVARADO FIGUEROA
Director de Contabilidad y Cumplimiento Regulatorio

C.P. ARACELI ROMERO BANDA
Auditor Interno

Página web de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores "www.cnbv.gob.mx"
Página web de la Unión de Crédito para la Contaduría Pública "www.unico.com.mx"



Datos Financieros Consolidados

OPERADORA DE ARRENDAMIENTO PURO, S.A.P.I. DE C.V. Y SUBSIDIARIA

OPERADORA DE ARRENDAMIENTO PURO, S.A.P.I. DE C.V. Y SUBSIDIARIA

DATOS FINANCIEROS | Al 31 de diciembre de 2016 y 2017 | Miles de pesos

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA	2016	2017
ACTIVO		
Inversiones en valores	\$ 29,516	\$ 91,550
Cartera de créditos	560,286	651,697
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(5,934)	(15,300)
Inversiones permanentes	37,959	58,128
Equipos arrendados (neto)	765,767	742,966
Inmuebles	-	25,412
Obras en construcción	-	84,906
Otros activos	124,312	121,574
TOTAL ACTIVO	\$1,511,906	\$1,760,933
PASIVO		
Préstamos de UniCCo	\$390,381	\$568,156
Préstamos bancarios	914,357	821,995
Otros pasivos	34,564	173,571
TOTAL PASIVO	\$1,339,302	\$1,563,722
CAPITAL CONTABLE		
Capital social	\$ 127,009	\$ 127,407
Primas, reservas y utilidades acumuladas	45,595	69,804
TOTAL CAPITAL CONTABLE	\$ 172,604	\$ 197,211
ESTADOS DE RESULTADOS	2016	2017
Ingresos por arrendamientos (neto)	\$ 61,130	\$ 84,648
Ingresos por venta de acciones (neto)	19,023	39,965
Otros ingresos (neto)	26,399	21,857
Gastos por intereses (neto)	(38,950)	(67,362)
Creación de reservas	(7,252)	(14,757)
Comisiones (neto)	(2,206)	(7,891)
Margen financiero	58,144	56,460
Gastos totales	(52,078)	(50,636)
Resultado de operación	6,066	5,824
Impuestos	1,139	1,550
Participación en subsidiarias	2,759	3,781
RESULTADO NETO	\$ 9,964	\$ 11,155



Datos Financieros

OPERADORA DE ARRENDAMIENTO PURO, S.A.P.I. DE C.V.

OPERADORA DE ARRENDAMIENTO PURO, S.A.P.I. DE C.V.

DATOS FINANCIEROS | Al 31 de diciembre de 2016 y 2017 | Miles de pesos

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA	2016	2017
ACTIVO		
Inversiones en valores	\$ 7,866	\$ 13,514
Cartera total de crédito	25,752	46,120
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(1,788)	(10,111)
Inversiones permanentes	78,332	117,265
Equipos arrendados (neto)	765,426	742,864
Inmuebles	-	25,412
Obras en construcción	-	84,906
Otros activos	112,490	121,619
TOTAL ACTIVO	\$988,078	\$1,141,589
PASIVO		
Préstamos de UniCCo	\$188,402	\$292,582
Préstamos bancarios	570,517	468,441
Otros pasivos	31,033	162,100
TOTAL PASIVO	\$789,952	\$923,123
CAPITAL CONTABLE		
Capital social	\$ 148,389	\$ 148,389
Primas, reservas y utilidades acumuladas	49,737	70,077
TOTAL CAPITAL CONTABLE	\$ 198,126	\$ 218,466
ESTADOS DE RESULTADOS	2016	2017
Ingresos por arrendamientos (neto)	\$ 61,130	\$ 84,648
Ingresos por intereses (neto)	(40,302)	(68,573)
Ingresos por venta de acciones (neto)	4,591	7,852
Otros ingresos (neto)	3,880	8,037
Creación de reservas	(2,250)	(9,357)
Comisiones (neto)	4,554	(1,731)
Margen financiero	31,603	20,876
Gastos totales	(31,671)	(31,000)
Resultado de operación	(68)	(10,124)
Impuestos	370	3,301
Participación en subsidiarias	9,062	17,203
RESULTADO NETO	\$ 9,364	\$ 10,380



Cartera Total

Cartera Total por Rangos

MILES DE PESOS

RANGOS	ACREDITADOS Y ARRENDATARIOS		SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE	
	2016	2017	2016	2017
10,000 en adelante	36	32	\$ 566,160	\$ 516,034
5,000.1 a 10,000	25	30	54,032	81,392
2,000.1 a 5,000	27	36	43,658	59,137
1,000.1 a 2,000	25	25	19,693	20,937
500.1 a 1,000	101	105	41,919	40,635
150.1 a 500	187	198	42,977	42,013
Menos de 150	1,342	1,490	22,739	28,836
TOTAL	1,743	1,916	\$ 791,178	\$ 788,984

	2016	2017
Créditos	\$ 25,752	\$ 46,120
Arrendamientos	765,426	742,864
	\$ 791,178	\$ 788,984

Créditos	Arrendamientos	Acreditados	Arrendatarios
1,509	2,551	1,497	419

Saldos de Cartera Total por Plazo de Financiamiento

MILES DE PESOS

PLAZO	SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE			
	2016	%	2017	%
Hasta un año	\$ 8,946	1	\$ 860	0
Más de uno y hasta dos años	27,983	4	23,871	3
Más de dos y hasta tres años	119,451	15	57,165	7
Más de tres años	634,798	80	707,088	90
TOTAL	\$ 791,178	100%	\$ 788,984	100%

EL PLAZO PROMEDIO DE ORIGINACIÓN ES DE

47 meses

Saldos de Cartera Total por Plazo Remanente de Vencimiento

MILES DE PESOS

PLAZO	SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE			
	2016	%	2017	%
Hasta un año	\$ 81,852	10	\$ 105,871	13
Más de uno y hasta dos años	145,412	18	193,297	24
Más de dos y hasta tres años	244,877	31	246,130	32
Más de tres años	319,037	41	243,686	31
TOTAL	\$ 791,178	100%	\$ 788,984	100%

EL PROMEDIO PONDERADO DEL PLAZO REMANENTE DE VENCIMIENTO ES DE

29 MESES

Cartera Total por Ramo de Actividad Económica

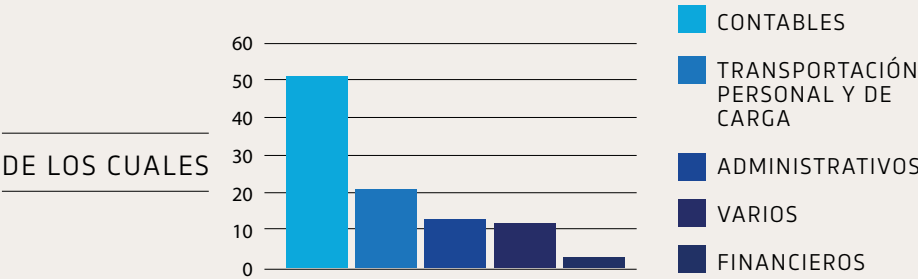
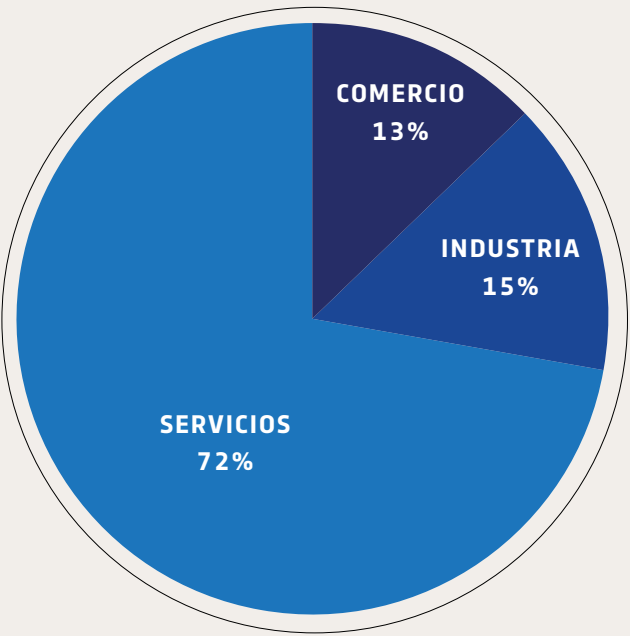
MILES DE PESOS

13% COMERCIO 102,568

15% INDUSTRIA 118,348

72% SERVICIOS 568,068

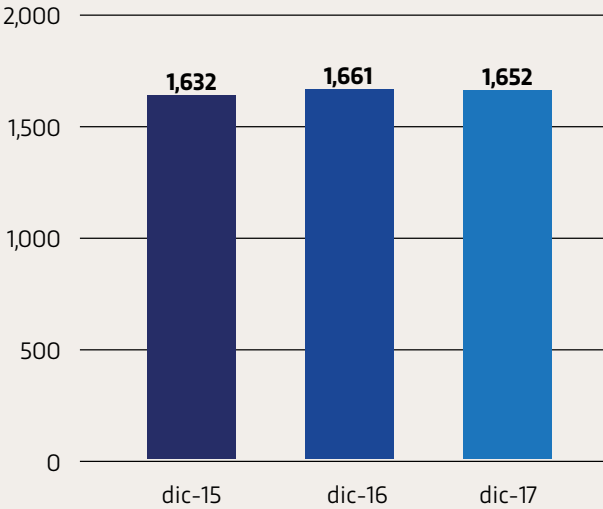
TOTAL 788,984



Número de socios

NUESTRA BASE DE SOCIOS
SE HA MANTENIDO

estable
en los últimos años

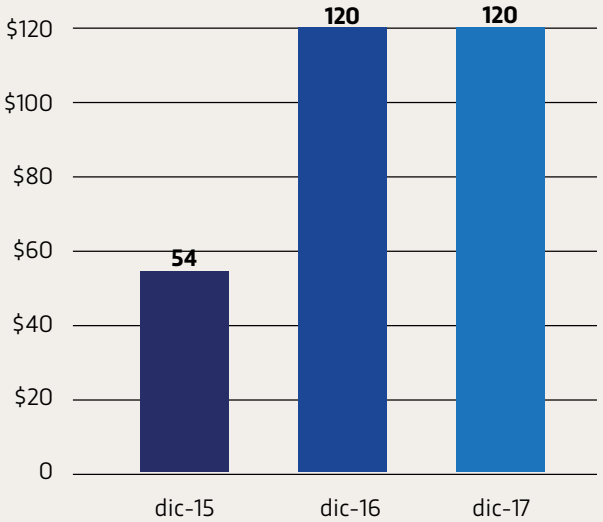


Precio de la acción

VIGENTE AL CIERRE DEL EJERCICIO QUE SE INDICA

LA TASA ANUAL DE
CRECIMIENTO COMPUESTO (TACC)
del Precio de la acción 2015-2017

30%





Calificaciones



DBRS, Inc. assigns the following private ratings to Operadora de Arrendamiento Puro, S.A.P.I. de C.V. (the Company):

Entity	Debt Rated	Rating Action	Rating	Trend
Operadora de Arrendamiento Puro, S.A.P.I. de C.V.	Long-Term Issuer Rating — National Scale	New Rating	A (low).MX	Stable
Operadora de Arrendamiento Puro, S.A.P.I. de C.V.	Short-Term Issuer Rating — National Scale	New Rating	R-1 (low).MX	Stable

The rating listed above are based on the annual audited financial statements, presentations and information provided by the Company to DBRS as of February 23, 2018.



Calificación Nacional de Largo Plazo, incrementó a **‘BBB+(mex)’**

- Calificación Nacional de Corto Plazo, incrementó a ‘F2(mex)’ desde ‘F3(mex)’.
- La perspectiva de la Calificación de largo plazo es Estable.

Consejo de Administración

POR ORDEN ALFABÉTICO CONFORME A SU APELLIDO DESPUÉS DEL PRESIDENTE

PRESIDENTE

C.P.C. Samuel Nanes Venguer – Presidente
Empresario y Consejero de diversas empresas

C.P.C. Javier De la Paz Mena
Socio retirado de De la Paz Costemalle-DKF, S.C. y Consejero en diversas empresas

Lic. José Gómez Cañibe
Empresario y Consejero de diversas empresas

Lic. Felipe Guzmán Núñez – Secretario
Notario Público No. 48 de CDMX, Consejero de diversas empresas y Ex-catedrático de la Universidad Panamericana.

C.P. Luis Morales Robles
Director General Grupo Unicco

C.P. Oscar Armando Salmerón Ojeda
Socio de GBS Salmerón y Asociados y de ST Consultores

C.P.C. Crisanto Sánchez Gaitán-Comisario
Socio Director de Prieto Ruíz de Velasco y Cía, S.C. y Consejero de diversas empresas

Comité de Nuevos Negocios

POR ORDEN ALFABÉTICO CONFORME A SU APELLIDO DESPUÉS DEL PRESIDENTE

PRESIDENTE CONSEJERO

C.P.C. Samuel Nanes Venguer

C.P. Luis Morales Robles
Director General Grupo Unicco

C.P.C. Germán González Bernal
Consejero

C.P. Carlos González Bernal
Consejero

C.P.C. Pablo Mendoza García
Consejero

C.P.C. Sergio Hernández Weber
Consejero

Lic. Oscar Barajas Schuldes
Consejero

Dr. Orestes Gámez Díaz
Consejero

Ing. Hugo Lara García
Empresario



Anexo Financiero

Índice

- 104 Informe del Comisario
- 108 Informe del Auditor Independiente
- 112 Estados Financieros Dictaminados

Estado Financiero, con sus respectivas notas, disponible en la página web www.unicco.com.mx y a solicitud de los funcionarios de UniCCo



Informe del Comisario



INFORME DEL COMISARIO

A la Asamblea General de Accionistas de
Operadora de Arrendamiento Puro, S.A.P.I. de C.V.

En mi carácter de Comisario de Operadora de Arrendamiento Puro, S.A.P.I. de C.V., rindo a ustedes mi informe sobre la veracidad, suficiencia y razonabilidad de la información financiera que ha presentado a ustedes el Consejo de Administración, por el año terminado el 31 de diciembre de 2017.

He asistido a las Asambleas de Accionistas y juntas del Consejo de Administración a las que he sido convocado y he obtenido de los Directores y Administradores, la información sobre las operaciones, documentación y demás evidencia comprobatoria que consideré necesario examinar. Mi revisión ha sido efectuada con base en el dictamen que sobre dichos estados financieros emitió Gossler, S.C., auditores independientes de la Institución, mismos que emitieron su Informe de Auditoría con opinión favorable sobre los estados financieros, al 31 de diciembre de 2017.

Los estados financieros a que se refiere este informe, se prepararon para cumplir con las disposiciones legales a que está sujeta la Compañía como entidad jurídica independiente. Por separado, se han preparado estados financieros consolidados de Operadora de Arrendamiento Puro, S.A.P.I. de C.V. y su subsidiaria, los cuales han sido dictaminados.

En mi opinión, los criterios y políticas contables y de información financiera seguidos por la Sociedad para preparar la información financiera presentada a esta Asamblea, son adecuados y suficientes y se aplicaron en forma consistente con el ejercicio anterior; por lo tanto, dicha información refleja en forma veraz,

suficiente y razonable la situación financiera de Operadora de Arrendamiento Puro, S.A.P.I. de C.V., al 31 de diciembre del 2017, así como sus resultados y sus flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Información Financiera mexicanas.

Atentamente,



C.P.C. Crisanto Sánchez Gaitán
Comisario

23 de febrero de 2018

Informe de Auditoría Emitido por los Auditores Independientes

A la Asamblea de Accionistas y al Consejo de Administración de:
Operadora de Arrendamiento Puro, S.A.P.I. de C.V.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros no consolidados adjuntos de **Operadora de Arrendamiento Puro, S.A.P.I. de C.V.** (la Compañía), que comprenden los estados de situación financiera no consolidados al 31 de diciembre de 2017 y 2016 y los estados no consolidados de resultado integral, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios terminados en esas fechas, así como las notas explicativas a los estados financieros no consolidados que incluyen un resumen de políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros no consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **Operadora de Arrendamiento Puro, S.A.P.I. de C.V.**, al 31 de diciembre de 2017 y 2016, así como sus resultados y sus flujos de efectivo no consolidados, correspondientes a los ejercicios terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas de Información Financiera mexicanas (NIF).

Fundamento de la opinión

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

Párrafo de énfasis

Sin que ello tenga efectos en nuestra opinión, llamamos la atención sobre la Nota 2 a los estados financieros no consolidados en la que se revela que fueron preparados para cumplir con las disposiciones legales a que está sujeta la Compañía como entidad jurídica independiente. Por separado se presentan los estados financieros consolidados como una sola entidad económica, sobre los cuáles con esta misma fecha, emitimos una opinión sin salvedades.

Responsabilidad de la Administración y de los encargados del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros no consolidados adjuntos de conformidad con las NIF y del control interno que la Administración consideró necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de desviación material debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros no consolidados, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, en su caso, las cuestiones relativas al negocio en marcha y utilizando la norma contable de negocio en marcha excepto si la Administración tiene la intención de liquidar la Compañía o de cesar operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista.

Los encargados del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad de que los estados financieros en su conjunto están libres de desviación material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una desviación material cuando existe. Las desviaciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma conjunta, puede verse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de desviación material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, del principio contable de negocio en marcha y, con la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una desviación material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo; hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos en su conjunto, la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

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

GOSSLER, S.C.

C.P.C. Fernando Baza Herrera
Socio

Ciudad de México
Febrero 23, 2018

OPERADORA DE ARRENDAMIENTO PURO, S.A.P.I. DE C.V.
ESTADOS NO CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

(Cifras en miles de pesos)

ACTIVO		2017	2016	PASIVO		2017	2016
CIRCULANTE:				A CORTO PLAZO:			
Efectivo		2,658	\$ 1,485	Préstamos bancarios		212,949	\$ 124,883
Inversiones disponibles a la vista		13,514	7,886	Partes relacionadas		117,670	3,678
		16,172	9,331	Obligaciones acumuladas		42,363	26,784
				Impuestos por pagar		2,148	785
						375,131	156,068
Cuentas por cobrar-Neto		36,059	23,664	A LARGO PLAZO:			
Otras cuentas por cobrar		40,948	65,119	Préstamos bancarios		355,482	445,654
Partes relacionadas		177	204	Partes relacionadas		292,560	182,260
		77,134	88,378			547,992	633,854
Pagos anticipados		9,307	7,024			923,123	788,952
Suma circulante		102,613	105,633				
INVENTARIOS DE INMUEBLES EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN		84,098	-	CAPITAL CONTABLE			
PROPIEDADES MOBILIARIO Y EQUIPOS ARRENDADOS Y PROPIOS NETO		748,307	770,681	CAPITAL CONTRIBUIDO:			
PROPIEDADES DE INVERSIÓN		25,412	-	Capital social		148,289	148,289
INVERSIÓN EN ASOCIADA Y OTRAS INVERSIONES PERMANENTES		117,265	78,332	Prima en venta de acciones		8,276	8,276
CRÉDITO MERCANTIL		40,185	16,484			156,265	156,265
INTANGIBLES		1,376	1,664	CAPITAL GANADO:			
IMPUESTOS DIFERIDOS		21,025	15,284	Reserva legal		1,659	1,191
Suma activo		\$ 1,141,589	\$ 888,078	Fondo de reserva		1,224	287
				Partes relacionadas		35,514	26,538
				Resultados acumulados		24,804	14,844
				Otros resultados integrales		63,201	42,811
				Suma capital contable		216,466	196,126
				Suma pasivo y capital contable		\$ 1,141,589	\$ 888,078

C.P. LUIS MORALES ROBLES
Director General

C.P.C. CRISANTO SÁNCHEZ GAITÁN
Comisario

C.P. EDUARDO C. ROMERO SOLANO
Contralor

C.P. JUAN CARLOS ALVARADO FIGUEROA
Director de Contabilidad y Cumplimiento Regulatorio

C.P. ARACELI ROMERO BANDA
Auditor Interno

OPERADORA DE ARRENDAMIENTO PURO, S.A.P.I. DE C.V.
ESTADOS NO CONSOLIDADOS DE RESULTADO INTEGRAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

(Cifras en miles de pesos)

	2017	2016
Ingresos por arrendamiento	\$ 337,139	\$ 279,959
Gastos por arrendamiento	(252,491)	(218,829)
	84,648	61,130
Otros ingresos -Netos	14,158	13,025
	98,806	74,155
Gastos de administración	(40,357)	(33,921)
Utilidad en operación	58,449	40,234
Resultado integral de financiamiento	(68,573)	(40,302)
Participación en la utilidad neta de otras entidades	17,203	9,062
	(51,370)	(31,240)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	7,079	8,994
Impuestos a la utilidad	3,301	370
Utilidad neta	10,380	9,364
Otros resultados integrales (ORI):		
Participación en los ORI de asociada y otras inversiones permanentes	9,960	3,150
Resultado integral	\$ 20,340	\$ 12,514
Utilidad por acción	\$ 2.97	\$ 2.68

C.P. LUIS MORALES ROBLES
Director General

C.P.C. CRISANTO SÁNCHEZ GAITÁN
Comisario

C.P. EDUARDO C. ROMERO SOLANO
Contralor

C.P. JUAN CARLOS ALVARADO FIGUEROA
Director de Contabilidad y Cumplimiento Regulatorio

C.P. ARACELI ROMERO BANDA
Auditor Interno

OPERADORA DE ARRENDAMIENTO PURO, S.A.P.I. DE C.V.
ESTADOS NO CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL CAPITAL CONTABLE
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

[Cifras en miles de pesos]

	Capital contribuido		Capital ganado			Total capital contable
	Capital social	Prima en venta de acciones	Reserva legal	Fondo de recompra	Otros resultados acumulados	
SALDOS AL 1° DE ENERO DE 2016	\$ 68,389	\$ 383	\$ 1,059	\$ 24	\$ 17,570	\$ 89,119
Aumento de capital	80,000	6,493				86,493
Incremento a la reserva legal			132		(132)	-
Fondo de recompra				263	(263)	-
Resultado integral					9,364	3,150
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016	148,389	6,876	1,191	287	26,539	198,126
Aumento de capital						-
Incremento a la reserva legal			468		(468)	-
Fondo de recompra				937	(937)	-
Resultado integral					10,380	9,960
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017	\$ 148,389	\$ 6,876	\$ 1,659	\$ 1,224	\$ 35,514	\$ 218,466

C.P. LUIS MORALES ROBLES
Director General

C.P.C. CRISANTO SÁNCHEZ GAITÁN
Comisario

C.P. EDUARDO C. ROMERO SOLANO
Contralor

C.P. JUAN CARLOS ALVARADO FIGUEROA
Director de Contabilidad y Cumplimiento Regulatorio

C.P. ARACELI ROMERO BANDA
Auditor Interno

OPERADORA DE ARRENDAMIENTO PURO, S.A.P.I. DE C.V.
ESTADOS NO CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

(Cifras en miles de pesos)

	2017	2016
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ 7,079	\$ 8,994
Partidas sin impacto en el efectivo:		
Estimación preventiva para riesgos crediticios	9,357	2,250
Partidas relacionadas con actividades de inversión:		
Depreciación	253,080	219,318
Inversión en asociada y otras inversiones permanentes	(17,203)	(9,062)
	252,313	221,500
Incremento en cuentas por cobrar y otros	(934)	(26,661)
Incremento de obligaciones acumuladas	230,399	10,543
Flujos netos de efectivo en actividades de operación	481,778	205,382
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Inversión en asociada y otras inversiones permanentes	(31,625)	1,380
Adquisición de equipos arrendados y propios -neto-	(341,024)	(453,512)
Adquisición de Intangibles	(212)	(1,664)
Flujos netos de efectivo en actividades de inversión	(372,861)	(453,796)
Efectivo a obtener en actividades de financiamiento	108,917	(248,414)
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Pago de préstamos	(102,076)	168,423
Suscripción de acciones	-	86,493
Flujos netos de efectivo en actividades de financiamiento	(102,076)	254,916
Incremento neto de efectivo e inversiones disponibles a la vista	6,841	6,502
Efectivo e inversiones disponibles a la vista al principio del periodo	9,331	2,829
Efectivo e inversiones disponibles a la vista al final del periodo	\$ 16,172	\$ 9,331

C.P. LUIS MORALES ROBLES
Director General

C.P.C. CRISANTO SÁNCHEZ GAITÁN
Comisario

C.P. EDUARDO C. ROMERO SOLANO
Contralor

C.P. JUAN CARLOS ALVARADO FIGUEROA
Director de Contabilidad y Cumplimiento Regulatorio

C.P. ARACELI ROMERO BANDA
Auditor Interno



Datos Financieros

CRÉDITO ÚNICO, S.A. DE C.V., SOFOM, E.N.R.

CRÉDITO ÚNICO, S.A. DE C.V., SOFOM, E.N.R.

DATOS FINANCIEROS RELEVANTES | Al 31 de diciembre de 2016 y 2017 | Miles de pesos

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA	2016	2017
ACTIVO		
Inversiones en valores	\$ 21,650	\$ 78,036
Cartera de créditos	534,534	605,577
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(4,146)	(5,189)
Inversiones permanentes	30,858	17,710
Equipos arrendados (neto)	341	102
Otros activos	15,584	18,532
TOTAL ACTIVO	\$598,821	\$714,768
PASIVO		
Préstamos de UniCCo	\$201,979	\$275,574
Préstamos bancarios	343,840	353,554
Otros pasivos	3,735	11,648
TOTAL PASIVO	\$549,554	\$640,776
CAPITAL CONTABLE		
Capital social	\$ 8,167	\$ 10,548
Primas, reservas y utilidades acumuladas	41,100	63,444
TOTAL CAPITAL CONTABLE	\$ 49,267	\$ 73,992
ESTADOS DE RESULTADOS	2016	2017
Ingresos por intereses (neto)	\$ 19,881	\$ 10,978
Ingresos por venta de acciones (neto)	14,432	32,113
Ingresos por arrendamientos (neto)	624	136
Otros ingresos (neto)	3,882	4,538
Creación de reservas	(5,002)	(5,400)
Comisiones (neto)	(6,113)	(5,476)
Margen financiero	27,704	36,889
Gastos totales	(21,570)	(20,941)
Resultado de operación	6,134	15,948
Impuestos	769	(1,751)
Participación en subsidiarias	625	813
RESULTADO NETO	\$ 7,528	\$ 15,010



Cartera total

Cartera Total por Rangos

MILES DE PESOS

RANGOS	ACREDITADOS Y/O ARRENDATARIOS		SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE	
	2016	2017	2016	2017
10,000 en adelante	4	24	\$ 137,398	\$156,239
5,000.1 a 10,000	23	43	130,997	175,243
2,000.1 a 5,000	54	65	124,677	145,142
1,000.1 a 2,000	38	48	51,330	51,046
500.1 a 1,000	34	39	22,518	20,470
150.1 a 500	246	238	44,787	38,958
Menos de 150	404	366	23,168	18,581
TOTAL	803	823	\$ 534,875	\$605,679

	2016	2017
Créditos	\$ 534,534	\$ 605,577
Arrendamientos	341	102
	\$ 534,875	\$ 605,679

Créditos	Arrendamientos	Acreditados	Arrendatarios
826	3	820	3

Saldos de Cartera Total por Plazo de Financiamiento

MILES DE PESOS

PLAZO	SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE			
	2016	%	2017	%
Hasta un año	\$ 20,900	4	\$ 2,491	0
Más de uno y hasta dos años	10,921	2	6,998	1
Más de dos y hasta tres años	30,248	6	9,919	2
Más de tres años	472,806	88	586,271	97
TOTAL	\$ 534,875	100%	\$ 605,679	100%

EL PLAZO PROMEDIO DE ORIGINACIÓN ES DE

103 meses

Saldos de Cartera Total por Plazo Remanente de Vencimiento

MILES DE PESOS

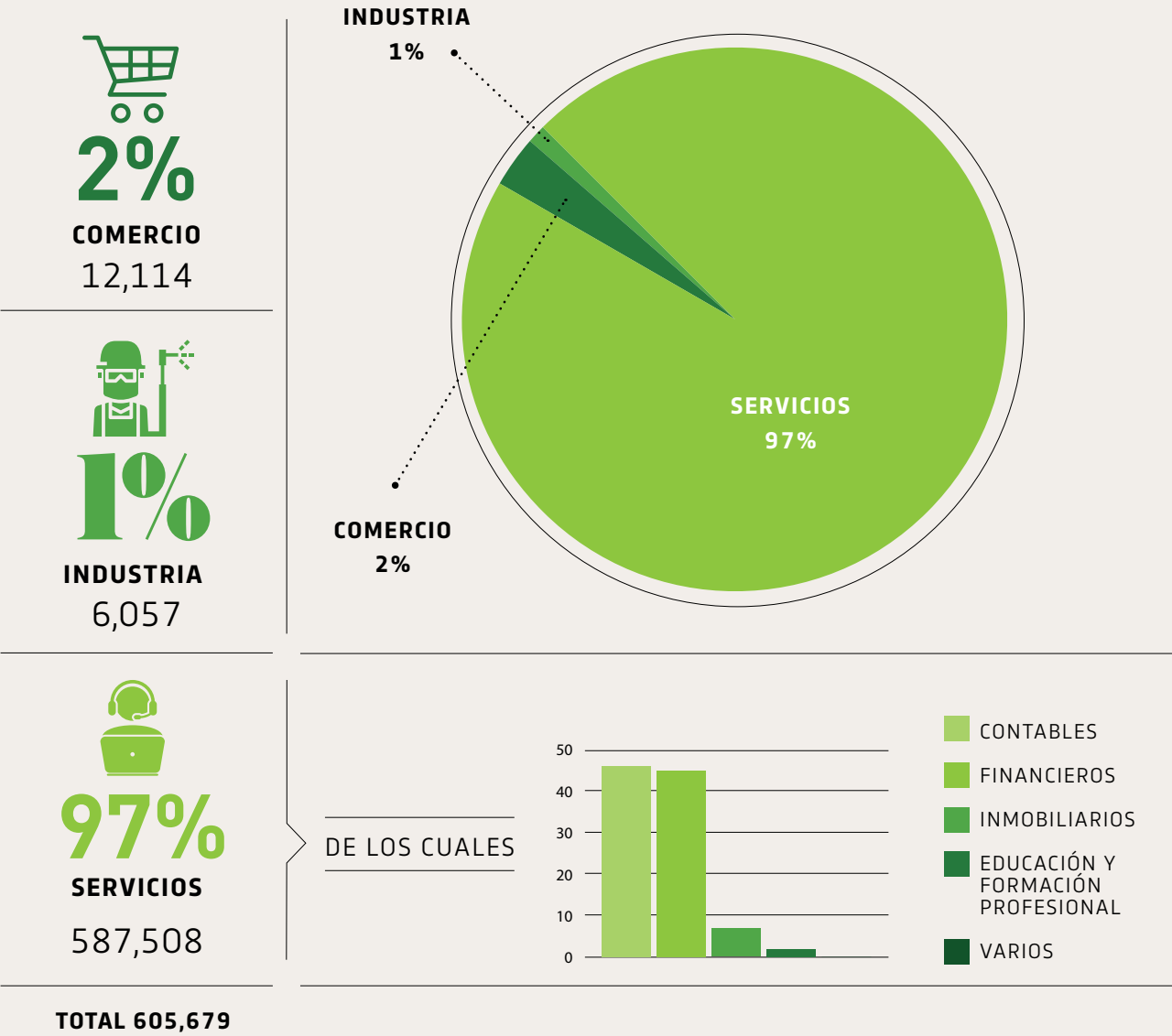
PLAZO	SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE			
	2016	%	2017	%
Hasta un año	\$ 39,366	7	\$ 20,956	3
Más de uno y hasta dos años	28,463	5	25,617	4
Más de dos y hasta tres años	41,193	8	60,549	10
Más de tres años	425,853	80	498,557	83
TOTAL	\$ 534,875	100%	\$ 605,679	100%

EL PROMEDIO PONDERADO DEL PLAZO REMANENTE DE VENCIMIENTO ES DE

83 MESES

Cartera Total por Ramo de Actividad Económica

MILES DE PESOS





Anexo financiero

Índice

- 124 Informe del Comisario
- 127 Informe del Auditor Independiente
- 130 Estados Financieros Dictaminados

Estado Financiero, con sus respectivas notas, disponible en la página web www.unicco.com.mx y a solicitud de los funcionarios de UniCCo



Informe del Comisario



INFORME DEL COMISARIO

A la Asamblea General de Accionistas de
Crédito Único, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R.

En mi carácter de Comisario de Crédito Único, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R., rindo a ustedes mi informe sobre la veracidad, suficiencia y razonabilidad de la información financiera que ha presentado a ustedes el Administrador Único, por el año terminado el 31 de diciembre de 2017.

He asistido a las Asambleas de Accionistas a las que he sido convocado y he obtenido del Administrador Único la información sobre las operaciones, documentación y demás evidencia comprobatoria que consideré necesario examinar. Mi revisión ha sido efectuada con base en el dictamen que sobre dichos estados financieros emitió Gossler, S.C., auditores independientes de la Institución, mismos que emitieron su Informe de Auditoría con opinión favorable sobre los estados financieros, al 31 de diciembre de 2017.

En mi opinión, los criterios y políticas contables y de información financiera seguidos por la Sociedad para preparar la información financiera presentada a esta Asamblea, son adecuados y suficientes y se aplicaron en forma consistente con el ejercicio anterior; por lo tanto, dicha información refleja en forma veraz, suficiente y razonable la situación financiera de Crédito Único, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R., al 31 de diciembre del 2017, así como sus resultados y sus flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Información Financiera mexicanas.

Atentamente,


C.P.C. Crisanto Sánchez Gaitán
Comisario

23 de febrero de 2018



Informe de Auditoría Emitido por los Auditores Independientes

A la Asamblea de Accionistas y al Administrador Único de:
Crédito Único, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **Crédito Único, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R.** (la Compañía), que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2017 y 2016 y los estados de resultado integral, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios terminados en esas fechas, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **Crédito Único, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R.** al 31 de diciembre de 2017 y 2016, así como sus resultados integrales y sus flujos de efectivo, correspondientes a los ejercicios terminados en esas fechas, de conformidad de conformidad con las Normas de Información Financiera mexicanas (NIF)

Fundamento de la opinión

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

Responsabilidad de la Administración y de los encargados del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las NIF y del control interno que la Administración consideró necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de desviación material debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, en su caso, las cuestiones relativas al negocio en marcha y utilizando la norma contable de negocio en marcha excepto si la Administración tiene la intención de liquidar la Compañía o de cesar operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista.

Los encargados del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Gossler, S.C.
Member Crowe Horwath International

Oficina Ciudad de México
Av. Miguel de Cervantes Saavedra
No. 193, Piso 7-702
Col. Granada
11520, Miguel Hidalgo, Cd. de México
+52 (55) 5344 5413 Tel
+52 (55) 5343 1123 Fax
www.crowehorwath.com.mx

Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad de que los estados financieros en su conjunto están libres de desviación material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una desviación material cuando existe. Las desviaciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma conjunta, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de desviación material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, del principio contable de negocio en marcha y, con la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una desviación material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo; hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos en su conjunto, la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

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

GOSSLER, S.C.



C.P.C. Fernando Baza Herrera
Socio

Ciudad de México
Febrero 23, 2018

[Cifras en miles de pesos]

C.P. LUIS MORALES ROBLES
Director General

C.P. JUAN CARLOS ALVARDO FIGUEROA
Director de Contabilidad y Cumplimiento Regulatorio

C.P.C. CRISANTO SÁNCHEZ GAITÁN
Comisario

C.P. ARACELI ROMERO BANDA
Auditor Interno

C.P. EDUARDO C. ROMERO SOLANO
Contralor

(Cifras en miles de pesos)

C.P. LUIS MORALES ROBLES
Director General

C.P. EDUARDO C. ROMERO SOLANO
Contralor

C.P.C. CRISANTO SÁNCHEZ GAITÁN
Comisario

C.P. JUAN CARLOS ALVARADO FIGUEROA
Director de Contabilidad y Cumplimiento Regulatorio

C.P. ARACELI ROMERO BANDA
Auditor Interno

CRÉDITO ÚNICO, S.A. DE C.V., SOFOM, E.N.R.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL CAPITAL CONTABLE
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

(Cifras en miles de pesos)

	Capital contribuido		Capital ganado			Total capital contable
	Capital social	Prima en suscripción de acciones	Reserva legal	Resultados acumulados	Otros resultados integrales	
SALDOS AL 1° DE ENERO DE 2016	\$ 8,167	\$ -	\$ 802	\$ 19,565	\$ 12,481	\$ 41,015
Incremento de la reserva legal			209	(209)		-
Resultado integral				7,528	724	8,252
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016	8,167	-	1,011	26,884	13,205	49,267
Incremento de la reserva legal			376	(376)		-
Aumento de capital	2,381	17,619				20,000
Resultado integral				15,010	(10,285)	4,725
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017	\$ 10,548	\$ 17,619	\$ 1,387	\$ 41,518	\$ 2,920	\$ 73,992

C.P. LUIS MORALES ROBLES
Director General

C.P.C. CRISANTO SÁNCHEZ GAITÁN
Comisario

C.P. EDUARDO C. ROMERO SOLANO
Contralor

C.P. JUAN CARLOS ALVARDO FIGUEROA
Director de Contabilidad y Cumplimiento Regulatorio

C.P. ARACELI ROMERO BANDA
Auditor Interno

CRÉDITO ÚNICO, S.A. DE C.V., SOFOM, E.N.R.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
(Cifras en miles de pesos)

	2017	2016
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ 16,761	\$ 6,759
Partidas sin impacto en el efectivo:		
Estimación preventiva para riesgos crediticios	5,400	5,002
Partidas relacionadas con actividades de inversión:		
Depreciación	117	544
Participación en la utilidad neta de otras entidades	(813)	(625)
	21,465	11,680
Incremento en cuentas y documentos por cobrar	(74,234)	(62,802)
(Aumento) Disminución de obligaciones acumuladas	(335)	644
Flujos netos de efectivo en actividades de operación	(53,104)	(50,278)
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Inversión en asociada y otras inversiones permanentes	4,297	(932)
Adquisición de mobiliario y equipo arrendado -Neto-	(3,602)	(131)
Flujos netos de efectivo en actividades de inversión	695	(1,063)
Efectivo a obtener en actividades de financiamiento	(52,409)	(51,341)
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Pago de préstamos -Neto-	89,056	47,372
Suscripción de acciones	20,000	-
Flujos netos de efectivo en actividades de financiamiento	109,056	47,372
Aumento (Disminución) neto de efectivo e inversiones disponibles a la vista	56,647	(3,969)
Efectivo e inversiones disponibles a la vista al principio del periodo	22,415	26,384
Efectivo e inversiones disponibles a la vista al final del periodo	\$ 79,062	\$ 22,415

C.P. LUIS MORALES ROBLES
Director General

C.P.C. CRISANTO SÁNCHEZ GAITÁN
Comisario

C.P. EDUARDO C. ROMERO SOLANO
Contralor

C.P. JUAN CARLOS ALVARDO FIGUEROA
Director de Contabilidad y Cumplimiento Regulatorio

C.P. ARACELI ROMERO BANDA
Auditor Interno

Directorio de funcionarios



NOMBRE	@	EXT.	PUESTO
Luis Morales Robles	lmorales@unicco.com.mx	117	Director General
Harumi Shiguematsu Yamasaki	hshiguematsu@unicco.com.mx	195	Director Operaciones
Verónica Ramos Guerrero	vramos@unicco.com.mx	128	Director de Promoción CDMX
María de la Luz Díaz Requejo	mdiaz@unicco.com.mx	197	Director Jurídico
Ángel Maass Villafranca	amaass@unicco.com.mx	378	Director de Crédito
Juan Carlos Alvarado Figueroa	jalvarado@unicco.com.mx	107	Director de Contabilidad y Cumplimiento Regulatorio
Marcela Rubalcava Jiménez	mrubalcava@unicco.com.mx	147	Director de Capital Humano
Eduardo Tejada García	etejada@unicco.com.mx	376	Director de Tecnologías de Información
René Luis Ortega Cajigas	rortega@unicco.com.mx	379	Director de Arrendamiento
Eduardo Carlos Romero Solano	eromero@unicco.com.mx	110	Contralor
Noemí Robles Sánchez	nrobles@unicco.com.mx	183	Oficial de Cumplimiento
Araceli Romero Banda	aromero@unicco.com.mx	160	Gerente de Auditoría
Ángeles Jaquez Romero	ajaquez@unicco.com.mx	177	Secretaria Técnica
Adriana Ponce Limón	aponce@unicco.com.mx	112	Gerente de Servicio al Socio
Ximena Martínez Peralta	xmartinez@unicco.com.mx	169	Gerente de Despachos
Yolanda Gabriela Ramos Franco	gramos@unicco.com.mx	178	Gerente de Crédito Puente
Marcela De La Rosa Guerrero	mdelarosa@unicco.com.mx	166	Gerente de Operación Arrendamiento
Gabriela Caballero Vázquez	gcaballero@unicco.com.mx	357	Gerente de Compras
Berenice Rodríguez Agüeros	brodriguez@unicco.com.mx	137	Gerente de Tesorería

NOMBRE	@	EXT.	PUESTO
María Margartita Sánchez Ocaranza	msanchez@unicco.com.mx	132	Gerente de Cobranza
Alejandro Pimentel Mendoza	apimentel@unicco.com.mx	142	Gerente de Análisis
José Luis Salgado Figueroa	jsalgado@unicco.com.mx	154	Gerente de C. Puente y Control de Bienes Adjudicados
Pammela Romero Vázquez	promero@unicco.com.mx	104	Gerente Inst. Crédito Puente
Guillermo Antonio Carranco y Latapí	gcarranco@unicco.com.mx	171	Gerente de Mesa de Control
Félix Ignacio Vicente Aja	fvicente@unicco.com.mx	159	Gerente de Sistemas
Félix Gabriela Gómez Sánchez	ggomez@unicco.com.mx	121	Gerente de Contabilidad y Fiscal
Karina Flores Colorado	kflores@unicco.com.mx	118	Gerente de Capital Humano
Martha Edith Vázquez Reyes	mvazquez@unicco.com.mx	156	Líder de Proyecto
Hilda Leticia Cerda Castellanos	hcerda@unicco.com.mx	129	Especialista de Comunicación y Mercadotecnia

OFICINAS REGIONALES

José Antonio Pérez Ortiz	jperez@unicco.com.mx	ZONA BAJÍO
Felipe Serafín Anaya	felipeserafin@hotmail.com	ZONA SUR
Alfonso García Romo	agarcia@unicco.com.mx	ZONA NORESTE
Georgina Landarte Limón	glandarte@uicco.com.mx	ZONA OCCIDENTE
Carlos Ibarra Aguiar	carlosibarra@unicco.com.mx	ZONA NOROESTE

Conmutador: 1102 0100 | 01800 0001212



WWW.UNICCO.COM.MX

