

Unión de Crédito Concreces, S.A. de C.V.

Reporte de Calificación

Calificaciones

Nacionales	
Largo Plazo	BB+(mex)
Corto Plazo	B(mex)

Perspectiva

Nacional de Largo Plazo	Estable
-------------------------	---------

Resumen Financiero

Unión de Crédito Concreces, S.A. de C.V.

(MXN millones)	31 dic 2017	31 dic 2016
Activo Total (USD millones)	88.1	59.4
Activo Total	1,731.9	1,231.2
Patrimonio Total	197.2	141.3
Utilidad Operativa	17.1	15.6
Utilidad Neta	13.0	14.2
ROAA Operativo (%)	1.2	1.5
ROAE Operativo (%)	9.4	11.5
Generación Interna de Capital (%)	6.5	10.0
Capital Tangible/Activos Tangible (%)	11.1	11.0

Fuente: Información pública disponible o proporcionada por Concreces.

Factores Clave de las Calificaciones

Franquicia Modesta y Modelo de Nicho: Las calificaciones de la Unión de Crédito Concreces, S.A. de C.V. (Concreces) consideran su trayectoria de cerca de 43 años, su concentración de nicho en créditos puente y a pequeñas y medianas empresas (Pymes), y el cambio relativamente reciente en su modelo de negocios. Para el tercer trimestre de 2017 (3T17), la entidad ocupó la posición 18 de 85 de las uniones de crédito, con una participación de activos de 2.6% y cartera de 2.5%.

Mejora en la Calidad de Activos: La calidad de los activos de Concreces mostró una mejora en 2017, con un indicador de cartera vencida de 4.1%. Al cierre de 2017, su indicador de cartera vencida ajustada por bienes adjudicados fue de 4.5%, el cual presentó una mejora sustancial respecto a los dos cierres anuales previos, de 6.5% en 2016 y 11% en 2015.

Crecimiento de Cartera Acelerado: El crecimiento de cartera ha generado un portafolio con créditos relativamente nuevos, por lo que los estándares de originación continuarán probándose conforme maduren. Una ventaja relevante para Concreces son las garantías fiduciarias que le han resultado en una recuperación rápida de las mismas en caso de incumplimiento.

Presiones en Capitalización: Los indicadores de capitalización se encuentran presionados por las concentraciones altas en ambos lados del balance y la insuficiencia de reservas preventivas, ya que la entidad reserva conforme a los requerimientos regulatorios, además de que los activos crecen por arriba de la generación interna de capital. Al cierre de diciembre de 2017, el índice de capital tangible a activos tangibles fue de 11.5%. Además, el indicador de deuda a capital tangible fue de 7.8 veces (x), similar al promedio de los últimos 4 años de 7.5x.

Rentabilidad Modesta: Las ganancias son moderadas respecto a las observadas en el negocio de Pymes y créditos puente. En 2017, el retorno operativo sobre activos promedio fue de 1.2% y sobre capital promedio fue de 9.4%, en ambos casos menor que en 2016. Esto se debió al incremento de gastos de operación por erogaciones mayores de lo que se planeó por el cambio de oficina, un crecimiento de activos productivos menor que el esperado, un nivel de gastos mayores por el cambio en el perfil de empleados y sistemas, y una moderación en el margen de interés.

Gestión Adecuada de Fondeo y Liquidez: El fondeo se concentra principalmente en los préstamos de socios con un plazo promedio de 1.2 años y las líneas de fondeo adquiridas con Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), que representaban 50% y 34% del fondeo con costo al cierre de 2017. Tiene también seis líneas de crédito, por lo que el fondeo está relativamente diversificado.

Sensibilidad de las Calificaciones

Calidad de Activos: La posibilidad de un incremento en las calificaciones provendría de la mejora sostenida en calidad de activos, reflejada en un indicador de cartera vencida, castigos y bienes adjudicados de 3.5%, además de un aumento en los niveles de cobertura de reservas y el sostenimiento de sus indicadores de rentabilidad. Asimismo, podrían incrementar ante una reducción del apalancamiento tangible hasta alrededor de 6.5x, mientras reduce las concentraciones.

Analistas

Adriana Ortiz
+52 (81) 8399 9100 ext. 1162
adriana.ortiz@fitchratings.com

Verónica Chau
+52 (81) 8399 9100 ext. 1169
veronica.chau@fitchratings.com

Presión en Apalancamiento: Las calificaciones podrían bajar ante un deterioro sustancial en la calidad de activos, un decremento material y sostenido en la rentabilidad, y un apalancamiento tangible superior a 8.5x.

Entorno Operativo

Entorno Operativo Estable

Las calificaciones soberanas de México de largo y corto plazo en moneda extranjera y moneda local se ratificaron el 16 de marzo de 2018 en 'BBB+' y 'F2', respectivamente, con Perspectiva Estable. Las calificaciones de México son respaldadas por la base económica diversificada del país y un historial de políticas económicas disciplinadas que ha afianzado la estabilidad macroeconómica y ha limitado los desequilibrios. Estas fortalezas contrarrestan las limitantes de las calificaciones de México, incluyendo su crecimiento económico moderado, debilidad estructural en sus finanzas públicas (base de ingresos baja frente a la de pares y dependencia de los ingresos del petróleo moderadamente alta pero a la baja), penetración crediticia poco profunda, así como debilidad institucional acentuada por una incidencia alta de violencia relacionada con el narcotráfico y la corrupción.

La economía de México ha resistido impactos múltiples en años recientes. El producto interno bruto (PIB) real aumentó 2% en 2017 y Fitch proyecta que el crecimiento se mantendrá moderado, en promedio de 2.4% para 2018 y 2019. La demanda más fuerte por parte de Estados Unidos (EE. UU.), mayores precios del petróleo, la estabilización de la producción petrolera y la implementación continua de reformas estructurales podrían respaldar el crecimiento. Sin embargo, la incertidumbre persistente en torno a las negociaciones del Tratado de Libre Comercio de América del Norte (TLCAN) y el ciclo electoral de 2018 podrían continuar complicando el contexto de inversión y crecimiento.

La inflación aumentó a 6.8% en diciembre de 2017, impulsada por el efecto de traspaso (*pass-through*) de la depreciación de la moneda local, precios más altos de la gasolina, aumentos de los salarios mínimos, así como *shocks* de oferta relacionados con los desastres naturales. En respuesta, el banco central incrementó las tasas de interés hasta 7.5%.

Perfil de la Empresa

Franquicia Moderada

Concreces inició operaciones en 1974 en el estado de Oaxaca bajo la denominación de Unión de Crédito Industrial de Oaxaca S.A. de C.V. operando como unión de crédito regional. A partir de 2014, con la incorporación de Fortante Management S.A.P.I. de C.V. (Fortante) como accionista, cambió su razón social y modelo de negocio, enfocando sus operaciones en Pymes con un alcance más nacional en sus operaciones activas, aunque manteniendo concentración en Oaxaca en el fondeo de socios. Además, integró cambios relevantes en la administración y gobierno corporativo de la entidad.

Durante 2017, Concreces cambió sus oficinas corporativas a Ciudad de México, acorde al objetivo de la institución de expandir su presencia geográfica y modificar parcialmente su enfoque regional. Conserva sus oficinas y presencia en Oaxaca para mantener las relaciones con sus fuentes de fondeo locales y socios.

La posición de Concreces dentro del sector de uniones de crédito es modesta. De acuerdo con cifras de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), la entidad tenía cerca de MXN 1,563 millones en activo total a septiembre de 2017, lo que representó 2.6% del sector. A la misma fecha, la unión ocupó la posición 18 de las 85 uniones de crédito que reportaron información en tiempo a la CNBV.

Metodologías Relacionadas

Metodología Global de Calificación de Instituciones Financieras no Bancarias. (Octubre 21, 2016).

Metodología de Calificación Global de Bancos (Enero 9, 2017).

Metodología de Calificaciones en Escala Nacional (Marzo 72, 2017).

Modelo de Negocios Orientado a Créditos Puente y Pymes

A partir de 2014, el modelo de negocios de Concreces se ha enfocado principalmente en otorgar créditos puente a desarrolladores de vivienda social y de interés medio, así como créditos a Pymes. Anteriormente, parte de su portafolio estaba enfocado en otorgar créditos para la construcción de obras de urbanización. Sin embargo, a partir de la incursión de Fortante, la entidad decidió suspender el otorgamiento de dichos créditos debido al retraso de pagos de los acreditados, ya que estos dependían de entidades relacionadas con el gobierno de Oaxaca. A la fecha de este análisis, solo tenían un acreditado de este tipo de crédito, el cual representaba 7.1% de su cartera total. Con el cambio en el modelo de negocio, Concreces decidió expandir también su cobertura geográfica en el otorgamiento de crédito.

Al cierre de diciembre de 2017, 58.1% de los préstamos eran créditos puente, producto que ha tenido un crecimiento significativo en los últimos años, apoyado en la ampliación de las líneas de fondeo que otorga la SHF. El resto eran préstamos otorgados a Pymes en los sectores de servicios (13.4%) e industrial (12.7%), así como de algunas entidades financieras (6.9%).

Similar a otras uniones del sector, el modelo de negocios de la entidad se beneficia de la captación de préstamos de sus socios que, al cierre de diciembre de 2017, representó 36% de su fondeo. El fondeo de socios continúa concentrado en el estado de Oaxaca, acorde al origen de la unión.

Estructura Organizacional en Línea con Sector

La estructura organizacional de Concreces es considerada relativamente simple, en opinión de Fitch. Aunque no cuenta con subsidiarias ni asociadas, tiene accionistas en común con Aprecia Financiera, que ofrece créditos sobre nómina, de liquidez e hipotecarios. Al cierre de 2017, su estructura accionaria estaba compuesta por 1,982 socios que poseían 86% del capital. Fortante continúa con planes para incrementar su participación hasta 20% (desde 12.93%), con aprobación de la CNBV. Fomepade S.A.P.I. de C.V. Sofom, E.N.R. (Fomepade) mantiene su participación de 1% de las acciones.

Administración y Estrategia

Plantilla Directiva con Experiencia Adecuada; Trayectoria Corta en la Unión

Fitch considera que la calidad de la administración de Concreces es adecuada para sus operaciones; la trayectoria de sus ejecutivos es amplia en el sector financiero, pero aún corta dentro de la unión. El director operativo, quien tenía la mayor antigüedad en la entidad (más de 20 años), se jubiló en julio de 2017, por lo que el promedio de la plantilla directiva es de 4 años. Esto compara de manera relativamente desfavorable con lo visto en otras uniones calificadas por Fitch, que muestran una trayectoria mayor en la plantilla directiva. Sin embargo, la experiencia corta de los ejecutivos dentro de la unión obedece a la integración de Fortante como accionista con el fin de profesionalizar la administración y cambiar sus objetivos estratégicos diversificando la concentración geográfica que la entidad mostraba en el pasado.

Prácticas de Gobierno Corporativo Fortalecidas

La estructura de gobierno corporativo de Concreces se ha fortalecido a partir de la incorporación de Fortante como accionista, lo cual Fitch considera adecuado y de acuerdo al incremento sustancial de su nivel de operaciones. El Consejo de Administración se reúne de manera trimestral y cuenta con 12 miembros y un comisario, cuatro de los cuales son independientes. Como órganos auxiliares de gobierno, la entidad cuenta con los comités de crédito, comunicación y control, auditoría, desarrollo de negocios, y finanzas y riesgos. En julio de 2017, se creó el Comité Ejecutivo, el cual tiene por objetivo monitorear el cumplimiento de estrategias y, aunque no es un órgano para toma de decisiones, funge como enlace entre el Consejo de Administración, el Comité Consultivo y la administración de la compañía.

Todos los comités, excepto el Comité de Finanzas y Riesgos, cuentan con miembros independientes y se reúnen de manera mensual. La unión tiene planeada la separación del comité de riesgos para el segundo trimestre de 2018, conforme a la regulación.

Concreces tenía préstamos con partes relacionadas definidos como créditos a miembros del consejo o directivos que, al cierre de diciembre de 2017, representaron 7.2% del capital contable y 1.2% de la cartera total. Esta exposición aumentó moderadamente con respecto al nivel de diciembre del año anterior: 5.8% y 0.9% respectivamente. Como parte de la política de la unión, todos los préstamos con partes relacionadas deben contar con la aprobación de 75% de los miembros del Consejo de Administración, además de que se otorgan a condiciones de mercado y no preferenciales. Al cierre de 2017, la exposición de la entidad en términos de créditos a Fomepade (accionistas) fue de 26% del capital contable, exposición que Fitch considera relevante.

Objetivos Estratégicos Enfocados en Crecimiento

La planeación de los objetivos estratégicos de Concreces se realiza de manera anual a través de un presupuesto y de forma estructurada, lo cual permite medir el alcance de sus metas. Dentro de sus planes para 2018, la unión contempla incrementar su cartera bruta en 30% de manera orgánica, similar al crecimiento observado en 2017, lo que implica la incorporación de 12 clientes nuevos y una colocación de 50 proyectos a través de los mismos productos que ha venido ofreciendo: crédito a cuenta corriente, crédito prepunte y puente y, crédito simple a Pymes. Además, planea que 60% de los proyectos se relacione con sus propios clientes y 40% sea de clientes referenciados. La unión estima un índice máximo de cartera vencida de 5% y espera mantenerlo estable en un mediano plazo. La entidad estima una utilidad neta de MXN35 millones y mantener un índice de capitalización (ICAP) regulatorio por encima de 14% en 2018.

Concreces tuvo un incremento de MXN60 millones de capital común en 2017. Para el segundo semestre de 2018, la entidad espera una inyección de capital adicional de MXN30 millones, la cual está gestionando con un nuevo socio.

La unión de crédito espera que su financiamiento continúe sustentado mayoritariamente (aproximadamente 60%) por el fondeo de socios y el resto provenga de otras fuentes de fondeo. La entidad continúa con objetivos de crecimiento amplio y diversificación geográfica hacia los estados con crecimiento económico por encima del producto interno bruto, a pesar de ser un año con incertidumbres en el plano electoral y las negociaciones del TLCAN en el país. Concreces reconoce que el crecimiento del segmento de créditos puente se podría moderar en el segundo semestre de 2018.

Ejecución

La ejecución de Concreces durante 2017 fue moderada, en opinión de Fitch. La agencia opina que, aunque la entidad estuvo bien encaminada en la dirección trazada durante 2017, algunos de sus objetivos no fueron alcanzados. La principal variación se vio reflejada en la utilidad neta, que quedó por debajo del presupuesto en aproximadamente MXN10 millones, lo que se debió principalmente a la subestimación de gastos administrativos como consecuencia del cambio de oficina a Ciudad de México.

En relación con los ingresos, la unión no logró crecer la cartera en 39% que había considerado, debido a que cierto fondeo se concretó hasta finales de 2017. No obstante, Concreces logró mejorar sus indicadores de cartera vencida y la exposición a bienes adjudicados, lo cual Fitch considera positivo. La agencia estima que la unión sigue enfrentado el reto de ejecutar adecuadamente sus planes de crecimiento acelerado, en un nicho de negocio susceptible al ciclo económico, y considera que la diversificación geográfica de los últimos dos años ha sido un logro acorde a sus metas.

Apetito a Riesgo

Estándares de Originación Acordes con Prácticas del Sector

Las prácticas de originación de Concreces son acordes a lo observado en el sector. Las políticas de colocación de crédito se alinean con los estándares requeridos por la SHF en los créditos que fondea. La colocación de los créditos se hace a través del equipo comercial interno y brókeres (los cuales se han reducido de forma progresiva), además de referenciación de los mismos socios y renovación de créditos de socios actuales.

El proceso de originación de créditos no tuvo cambios durante 2017. El equipo comercial se encarga de la prospección de clientes, realiza un preanálisis y una visita al terreno en caso de que sea crédito puente, y hace una valuación preliminar que se envía al área de crédito, la cual hace el análisis de factibilidad del proyecto. El comité de crédito es responsable de revisar y autorizar las operaciones de crédito con base en un análisis cualitativo y cuantitativo, además de analizar las renovaciones de crédito, teniendo como política el pago de 25% del capital sobre el importe a renovar. El comité de crédito se divide en tres instancias de la unión de acuerdo con sus facultades: la primera aprueba crédito de hasta MXN8 millones; la segunda, de entre MXN8 millones y MXN15 millones; y la última, créditos relacionados con el Consejo de Administración mayores de MXN15 millones.

Los procesos de recuperación consideran los procesos judiciales como última instancia de cobro, en los cuales se involucran el área administrativa, el área judicial y el área extrajudicial, apoyados por un despacho externo. Los mecanismos de pago son a través de transferencias electrónicas referenciadas, para las cuales la unión tiene convenio con bancos comerciales. Solo para los créditos fondeados con la SHF, la cobranza se dirige a un fideicomiso especializado desde el cual se realiza la dispersión. La unión solicita seguros de cobertura en caso de daños a la construcción contra todo riesgo, los cuales se ejecutan en caso de siniestro.

Controles de Riesgo

A diciembre de 2017, Concreces no contaba con una unidad de administración de riesgos. Sin embargo, dentro de sus planes estratégicos para 2018, tiene considerado crear dicha área, la cual estará integrada por un director de riesgo y un analista para cumplir con las disposiciones requeridas por la CNBV. Los requerimientos también contemplan la creación de dos puestos, uno de calificación crediticia y otro de seguridad de la información. Para 2018, espera también terminar de desarrollar las políticas de riesgos de crédito, operativo y de mercado. Fitch considera que la unión tiene objetivos más claros y específicos relacionados con el área de riesgos y que mostró algunos avances en 2017, principalmente en la definición de las metodologías de concentración y liquidez. No obstante, prevalece el reto de la ejecución completa de los planes en relación con su estructura de riesgos durante 2018.

Riesgo Crédito

La principal exposición de Concreces es el riesgo a crédito. La cartera crediticia está colocada entre 168 acreditados y representó cerca de 78% de los activos totales al cierre de diciembre de 2017. El portafolio crediticio está distribuido entre 357 créditos vigentes, cuyo plazo promedio es de 20 meses y el monto aproximado es de MXN8.1 millones por acreditado. A la misma fecha, el 86% de la cartera de la unión contaba con garantía fiduciaria y cerca de 6% tenía una garantía hipotecaria correspondiente a las garantías cedidas en el pasado, ya que no se aceptan actualmente garantías hipotecarias. El 7% restante era garantía líquida (*back-to-back*), la cual mitiga el riesgo crediticio de dicha cartera.

El portafolio de inversión de Concreces representó aproximadamente 9.9% de sus activos al cierre diciembre de 2017, mayor que lo reportado a diciembre de 2016 (4.0%). A la misma fecha, 22% de

las inversiones en valores estaba colocado en papel gubernamental, 2% en papel bancario, 63% en un bono corporativo de Petróleos Mexicanos en dólares y 13% en un certificado de depósito en la misma moneda; tanto el bono como el certificado están restringidos en términos de garantía sobre líneas de crédito. El límite interno de exposición por acreditado es de 30% del capital. El objetivo es que un estado no represente más de 15% de la cartera total.

La unión está en proceso de implementación de un sistema "front" de crédito. Para ello, está migrando hacia una plataforma llamada MAPPAS, especializada en crédito puente, en la que se incorpora la habilidad para localización geosatelital, así como resguardo de imágenes y expedientes completos, para uso de los clientes y el control de Concreces.

Riesgo Operacional

Concreces cuenta con un comité de auditoría que sesiona de manera trimestral. En octubre de 2017, fue sujeto de una auditoría por parte de la CNBV y, con apoyo de las áreas involucradas, se ha dado seguimiento a cada tema; los avances se reportan de forma periódica al comité ejecutivo. La entidad cuenta con un auditor interno que trabaja conforme a un plan anual y reporta al comité de auditoría. El resguardo de expedientes se lleva a cabo en las oficinas de Oaxaca, para lo cual la unión ha designado un espacio físico que incluye archiveros contra incendios y en el que estableció un proceso para el ingreso y extracción de valores, además de contar con expedientes digitalizados. Concreces cuenta con tres personas certificadas en materia de prevención de lavado de dinero.

La entidad cuenta con plan de continuidad de negocio (DRP y BCP), el cual fue probado durante los sismos de 2017. Las oficinas de la unión no sufrieron daños en la estructura ni en las operaciones durante dichos eventos; tampoco se activaron seguros de daño contra desastres naturales ni hubo retrasos en pagos por parte de los acreditados. La dirección de sistemas realiza respaldos automáticos periódicamente dentro y fuera de sitio. Los planes de la unión incluyen subcontratar la administración del centro de datos, lo cual espera concretar en la segunda mitad de 2018.

Crecimiento Acelerado

El portafolio crediticio de Concreces ha sido de doble dígito desde 2013 y por encima de su generación interna de capital, con excepción de 2015 en que decreció. Al cierre de 2017, la unión creció el 30%, por encima de su generación interna de capital que fue de 6.9%. La entidad estima dentro de su plan de negocios, un crecimiento del 30% para el 2018, La entidad no tiene planes de crecer de manera inorgánica.

Riesgo de Mercado Acotado

Fitch considera que la exposición a riesgo de mercado de Concreces es relativamente alta. Al cierre de 2017, 86% de los créditos otorgados por la entidad estaba pactado a tasa variable, mientras que solo 45% de los préstamos era a tasa variable. Dado el descalce y el fondeo mayoritariamente en tasa fija, el alza en las tasas de interés de referencia de México beneficia a la unión temporalmente conforme se renuevan los préstamos de socios, lo que ha moderado mas no eliminado las presiones en el margen. Lo anterior representa un riesgo potencial en el ciclo de tasas a la baja, el cual Fitch no descarta que pueda presentarse en el mediano plazo. Por otro lado, la unión no está expuesta a riesgo cambiario debido a que los créditos y las inversiones en dólares están relativamente calzados con fondeo bancario y préstamos de socios en el lado pasivo.

Calidad de Activos

La calidad de los activos de Concreces mostró una mejora en 2017, con un indicador de cartera vencida de 4.1% (5.6% al cierre de 2016). La cartera vencida muestra una concentración en los

estados de Oaxaca y Chiapas, a razón de que aún se tienen saldos rezagados de los acreditados que tenían relación con el gobierno de Oaxaca. El objetivo de la unión es mantener el índice de cartera vencida en niveles cercanos a 3.5%, lo cual no ha alcanzado debido a que algunos créditos originados en 2016 y 2017 han ido cayendo en cartera vencida, lo que ha sido compensado parcialmente por la recuperación.

A finales de 2017, la unión contaba con 11 bienes adjudicados en su balance por un monto neto de reservas de MXN5.2 millones, lo cual arrojó un índice de cartera vencida ajustado por bienes adjudicados de 4.5%, el cual también mostró una mejora sustancial respecto a diciembre de 2015 y 2016, años en que registró 11% y 6.5% respectivamente. Fitch considera que el crecimiento de cartera de la unión ha generado un portafolio de créditos relativamente nuevo, por lo que los estándares de originación continuarán probándose conforme maduren los créditos. Una ventaja relevante para Concreces son las garantías fiduciarias, que han demostrado una recuperación rápida en casos de incumplimiento.

Las estimaciones preventivas con respecto a la cartera vencida muestran una cobertura de 41.3%, nivel que la calificadora considera limitado y que presiona la capacidad de absorción de pérdidas. No obstante, este nivel es común en las entidades enfocadas en el financiamiento de desarrollo de vivienda, debido a que las garantías reales respaldan el valor del préstamo. Concreces reserva conforme a la regulación y, aunque la entidad planeaba alcanzar reservas cercanas a 100% en un mediano plazo, prevalece la limitación regulatoria para realizarlo.

La entidad no realizó castigos durante 2016 y 2017. Durante 2017, tuvo reestructuras de cartera por MXN5 millones aproximadamente y la cartera renovada representó alrededor de 1.1% de la cartera total. Concreces pide a sus acreditados que realicen 25% del pago del capital para que se pueda ejecutar una renovación de crédito. Las reestructuras se realizan con fines comerciales.

En 2017, los 20 principales clientes concentraron 34% de la cartera y equivalieron a 2.3x el capital contable, una mejora respecto a la revisión anterior de Fitch. No obstante, los principales nueve clientes representaron de forma individual más de 10% de su capital contable, lo cual es común entre las uniones de crédito calificadas por Fitch y la agencia considera alto.

Las inversiones en valores que tenía la unión a la misma fecha representaron 9.9% del total de sus activos. Cerca de 63% del portafolio de inversiones correspondía a un bono corporativo de Petróleos Mexicanos a través de la Casa de Bolsa Interacciones, 13% se encontraba invertido en una cuenta en dólares con Banco del Bajío y 23% estaba invertido en pagarés bancarios y gubernamentales en cuatro instituciones bancarias.

Ganancias y Rentabilidad

Rentabilidad Moderada para el Segmento de Negocio

Las ganancias de Concreces son moderadas para el negocio de Pymes y créditos puente. La rentabilidad de la entidad mostró una disminución ligera con respecto al nivel de 2016. Al cierre de diciembre 2017, el indicador de retorno operativo sobre activos promedio fue de 1.2% y sobre capital promedio fue de 9.4% (1.5% y 11.5% respectivamente en 2016). Ello fue resultado del incremento de gastos de operación, influenciados principalmente por erogaciones mayores de lo planeado por el cambio de oficina a Ciudad de México, un crecimiento de activos productivos menor que el esperado, gastos mayores por el cambio en el modelo de negocios que requirió un cambio en el perfil de empleados y sistemas, y una moderación en el margen de interés.

En 2017, el índice de eficiencia (gastos operativos sobre ingresos netos) alcanzó niveles de 73.3%, por encima del promedio de 69.8% de 2013 a 2016. Concreces anticipa que este mejorará en 2018, ya que solo prevé un incremento de 7% en gastos y de 30% en cartera.

Los gastos por estimaciones preventivas se moderaron y representaron 11.9% de las utilidades antes de estimaciones, cifra menor en comparación con la de los últimos 2 años (33.1% promedio), dada la mejora en la calidad de activos. Fitch considera que la rentabilidad está sobreestimada por la insuficiencia de reservas preventivas, lo cual es común en entidades con garantías reales amplias propias del crédito puente.

Durante 2017, la entidad tuvo otros ingresos de operación que significaron casi 19% de sus ingresos netos provenientes de recuperación de créditos, venta de mobiliario y equipo, entre otros conceptos. Fitch reclasificó los dividendos preferentes como un gasto por interés, dado que las acciones preferentes se consideran deuda, acorde a su metodología.

En opinión de Fitch, Concreces tiene el reto de alcanzar una base de negocio que le permita rentabilizar la operación y absorber los gastos operativos mayores, dado el fortalecimiento en la estructura operativa y de sistemas.

Capitalización y Apalancamiento

Indicadores de Capitalización Moderados

Fitch considera que los indicadores de capitalización de la unión se encuentran presionados por las concentraciones altas en ambos lados del balance y la insuficiencia de reservas preventivas, además de que la entidad está creciendo sus activos por arriba de la generación interna de capital. Al cierre de diciembre de 2017 el índice de capital tangible a activos tangibles fue de un moderado 11.5%, relativamente alineado con el promedio de 11.4% de 2013 a 2016. Además, el indicador de deuda a capital tangible fue de 7.8x, el cual se mantuvo ligeramente arriba del promedio de los últimos 4 años (7.5x).

La estructura de capital de Concreces incluye capital preferente por MXN20 millones. Sus condiciones estipulan el pago de un dividendo preferente de 12% anual durante los 3 años de vigencia de la emisión. Los dividendos son diferibles y acumulativos y hay amortización única de capital al vencimiento. Bajo la metodología de la agencia, estas condiciones no cumplen con características para recibir crédito como capital, por lo que esta emisión se reclasificó como deuda.

Durante 2017, la unión tuvo una aportación adicional de los socios por MXN45 millones, por arriba del presupuesto establecido para 2017 en el cual se esperaba únicamente un aumento de MXN30 millones. Para 2018, la unión planea incorporar MXN30 millones adicionales de capital social provenientes de un nuevo socio (probablemente un fondo). Concreces ha declarado dividendos comunes en los últimos 5 años; si estos se dieran, serían en acciones.

Fondeo y Liquidez

El fondeo de Concreces se concentra principalmente en los préstamos de socios y las líneas de fondeo adquiridas con SHF que, al cierre de 2017, representaban respectivamente 50% y 34% del total de fondeo con costo. Adicional a esto, la unión cuenta con seis líneas de crédito distribuidas entre banca de desarrollo, banca comercial, instituciones financieras no bancarias y un organismo internacional, por lo que Fitch considera que su fondeo se encuentra relativamente diversificado. Al inicio de 2018, la unión contrató líneas adicionales de crédito con SHF por MXN600 millones. Las líneas de crédito requieren cartera cedida en garantía y, en el caso de las líneas con SHF, se ceden los derechos de cobro a un fideicomiso. A diciembre de 2017, 53.4% de la cartera estaba libre de cesión.

La métrica de fondeo quirografario sobre fondeo con costo se ha reducido en los últimos 5 años conforme la entidad ha accedido a fuentes mayoristas de financiamiento. El indicador resultó en 50% al cierre de 2017.

La concentración de los préstamos de socios es alta; los principales 20 representaron casi 33% del total de los depósitos al cierre de 2017. El plazo promedio que la unión pacta con sus socios, de 1.2 años a diciembre de 2017, no es común en el sector, en el cual tradicionalmente tienen una naturaleza de muy corto plazo, lo cual mitiga parcialmente el riesgo de liquidez. La tasa promedio a la que están pactados los préstamos de socios es aproximadamente de 6.8% fijo.

La estabilidad de los préstamos de socios también modera el riesgo de concentración, aunque la misma que no ha sido probada a través de modelos estadísticos. Concreces mantiene brechas de liquidez positivas acumuladas, lo que deriva en un buen perfil de liquidez. La política de liquidez aprobada recientemente considera mantener el equivalente a 10% de sus pasivos a corto plazo en activos líquidos (con un vencimiento menor a 30 días).

Unión de Crédito Concreces, S.A. de C.V.

Estado de Resultados

	31 dic 2017		31 dic 2016		31 dic 2015		31 dic 2014		
	12 Meses Sin Auditar (USD millones)	12 Meses Sin Auditar	Como % de Activos Productivos	Cierre Fiscal Sin Salvedades	Como % de Activos Productivos	Cierre Fiscal Sin Salvedades	Como % de Activos Productivos	Cierre Fiscal Sin Salvedades	Como % de Activos Productivos
(MXN millones)									
1. Ingresos por Intereses sobre Préstamos	11.2	221.1	14.66	196.2	18.35	130.1	15.50	108.4	12.25
2. Otros Ingresos por Intereses	n.a.	n.a.	-	n.a.	-	0.0	0.00	0.0	0.00
3. Ingresos por Dividendos	n.a.	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
4. Ingreso Bruto por Intereses y Dividendos	11.2	221.1	14.66	196.2	18.35	130.1	15.50	108.4	12.25
5. Gastos por Intereses sobre Depósitos de Clientes	n.a.	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
6. Otros Gastos por Intereses	7.6	148.6	9.70	122.3	11.44	64.2	7.65	56.2	6.35
7. Total Gastos por Intereses	7.6	148.6	9.70	122.3	11.44	64.2	7.65	56.2	6.35
8. Ingreso Neto por Intereses	3.7	72.5	4.96	73.9	6.91	65.9	7.85	52.2	5.90
9. Ganancia (Pérdida) Neta en Venta de Títulos Valores y Derivados	0.0	0.0	0.00	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
10. Ganancia (Pérdida) Neta en Otros Títulos Valores	0.0	0.0	0.00	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
11. Ganancia (Pérdida) Neta en Activos a Valor Razonable a través del Estado de Resultados	0.0	0.0	0.00	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
12. Ingreso Neto por Seguros	0.0	0.0	0.00	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
13. Comisiones y Honorarios Netos	0.5	10.1	0.67	0.3	0.03	(0.2)	(0.02)	(0.7)	(0.08)
14. Otros Ingresos Operativos	1.0	20.1	1.33	13.7	1.28	8.1	0.96	4.9	0.55
15. Total de Ingresos Operativos No Financieros	1.5	30.2	2.00	14.0	1.31	7.9	0.94	4.2	0.47
16. Gastos de Personal	0.0	0.0	0.00	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
17. Otros Gastos Operativos	4.2	83.3	5.52	67.2	6.29	47.3	5.63	38.6	4.36
18. Total Gastos Operativos	4.2	83.3	5.52	67.2	6.29	47.3	5.63	38.6	4.36
19. Utilidad/Pérdida Operativa Tomada como Patrimonio	0.0	0.0	0.00	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
20. Utilidad Operativa antes de Provisiones	1.0	19.4	1.44	20.7	1.94	26.5	3.16	17.8	2.01
21. Cargo por Provisiones para Préstamos	0.1	2.3	0.15	5.1	0.48	11.0	1.31	0.1	0.01
22. Cargo por Provisiones para Títulos Valores y Otros Préstamos	0.0	0.0	0.00	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
23. Utilidad Operativa	0.9	17.1	1.29	15.6	1.46	15.5	1.85	17.7	2.00
24. Utilidad/Pérdida No Operativa Tomada como Patrimonio	0.0	0.0	0.00	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
25. Ingresos No Recurrentes	0.0	0.0	0.00	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
26. Gastos No Recurrentes	0.0	0.0	0.00	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
27. Cambio en Valor Razonable de la Deuda	0.0	0.0	0.00	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
28. Otros Ingresos y Gastos No Operativos	0.0	0.0	0.00	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
29. Utilidad antes de Impuestos	0.9	17.1	1.29	15.6	1.46	15.5	1.85	17.7	2.00
30. Gastos de Impuestos	0.2	4.1	0.27	1.4	0.13	10.2	1.21	5.5	0.62
31. Ganancia/Pérdida por Operaciones Descontinuadas	0.0	0.0	0.00	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
32. Utilidad Neta	0.7	13.0	1.01	14.2	1.33	5.3	0.63	12.2	1.38
33. Cambio en Valor de Inversiones Disponibles para la Venta	n.a.	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
34. Revaluación de Activos Fijos	n.a.	n.a.	-	n.a.	-	0.0	0.00	n.a.	-
35. Diferencias en Conversión de Divisas	n.a.	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
36. Ganancia/Pérdida en Otros Ingresos Ajustados	n.a.	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
37. Ingreso Ajustado por Fitch	0.7	13.0	1.01	14.2	1.33	5.3	0.63	12.2	1.38
38. Nota: Utilidad Atribuible a Intereses Minoritarios	n.a.	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
39. Nota: Utilidad Neta después de Asignación a Intereses Minoritarios	0.7	13.0	1.01	15.6	1.46	5.3	0.63	12.2	1.38
40. Nota: Dividendos Comunes Relacionados al Período	n.a.	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
41. Nota: Dividendos Preferentes Relacionados al Período	n.a.	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	0.0	0.00
Tipo de Cambio		USD1 = MXN19.6629		USD1 = MXN20.7314		USD1 = MXN17.2065		USD1 = MXN14.718	

n.a.: no aplica.

Fuente: Estados financieros auditados 2014 a 2016 de Concreces e internos a diciembre de 2017.

Unión de Crédito Concreces, S.A. de C.V.

Balance General

(MXN millones)	31 dic 2017			31 dic 2016		31 dic 2015		31 dic 2014	
	12 Meses Sin Auditar (USD millones)	12 Meses Sin Auditar	Como % de Activos	Cierre Fiscal	Como % de Activos	Cierre Fiscal	Como % de Activos	Cierre Fiscal	Como % de Activos
Activos									
A. Préstamos									
1. Préstamos Hipotecarios Residenciales	0.0	0.0	0.00	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
2. Otros Préstamos Hipotecarios	0.0	0.0	0.00	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
3. Otros Préstamos al Consumo/Personales	0.0	0.0	0.00	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
4. Préstamos Corporativos y Comerciales	69.1	1,359.5	78.50	1,045.5	84.92	751.1	78.48	798.9	84.18
5. Otros Préstamos	0.0	0.0	0.00	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
6. Menos: Reservas para Préstamos Vencidos	1.2	23.1	1.33	25.1	2.04	20.1	2.10	26.4	2.78
7. Préstamos Netos	68.0	1,336.4	77.16	1,020.4	82.88	731.0	76.38	772.5	81.40
8. Préstamos Brutos	69.1	1,359.5	78.50	1,045.5	84.92	751.1	78.48	798.9	84.18
9. Nota: Préstamos Vencidos incluidos arriba	2.8	56.0	3.23	58.9	4.78	43.6	4.56	24.8	2.61
10. Nota: Préstamos a Valor Razonable incluidos arriba	0.0	0.0	0.00	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
B. Otros Activos Productivos									
1. Préstamos y Operaciones Interbancarias	n.a.	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
2. Repos y Colaterales en Efectivo	n.a.	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
3. Títulos Valores Negociables y su Valor Razonable a través del Estado de Resultados	n.a.	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
4. Derivados	n.a.	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
5. Títulos Valores Disponibles para la Venta	2.1	41.3	2.38	3.3	0.27	108.6	11.35	101.6	10.71
6. Títulos Valores Mantenidos al Vencimiento	6.7	130.8	7.55	45.3	3.68	n.a.	-	n.a.	-
7. Inversiones en Empresas Relacionadas	n.a.	n.a.	-	n.a.	-	0.0	0.00	11.0	1.16
8. Otros Títulos Valores	n.a.	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
9. Total Títulos Valores	8.8	172.1	9.94	48.6	3.95	108.6	11.35	112.6	11.87
10. Nota: Títulos Valores del Gobierno incluidos arriba	n.a.	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
11. Nota: Total Valores Pignorados	n.a.	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
12. Inversiones en Propiedades	n.a.	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
13. Activos de Seguros	n.a.	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
14. Otros Activos Productivos	n.a.	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
15. Total Activos Productivos	76.7	1,508.5	87.10	1,069.0	86.83	839.6	87.72	885.1	93.27
C. Activos No Productivos									
1. Efectivo y Depósitos en Bancos	0.4	7.8	0.45	12.9	1.05	26.9	2.81	9.8	1.03
2. Nota: Reservas Obligatorias incluidas arriba	n.a.	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
3. Bienes Adjudicados	0.3	5.2	0.30	9.4	0.76	43.6	4.56	5.2	0.55
4. Activos Fijos	2.5	48.2	2.78	70.9	5.76	20.1	2.10	20.2	2.13
5. Plusvalía	n.a.	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
6. Otros Intangibles	0.3	5.3	0.31	6.0	0.49	1.6	0.17	1.5	0.16
7. Activos por Impuesto Corriente	n.a.	n.a.	-	n.a.	-	0.6	0.06	0.6	0.06
8. Activos por Impuesto Diferido	0.5	10.6	0.61	10.1	0.82	5.7	0.60	8.4	0.89
9. Operaciones Descontinuadas	n.a.	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
10. Otros Activos	7.4	146.3	8.45	52.9	4.30	19.0	1.99	18.2	1.92
11. Total Activos	88.1	1,731.9	100.00	1,231.2	100.00	957.1	100.00	949.0	100.00
Tipo de Cambio		USD1 = MXN19.6629		USD1 = MXN20.7314		USD1 = MXN17.2065		USD1 = MXN14.718	

n.a.: no aplica.

Fuente: Estados financieros auditados 2014 a 2016 de Concreces e internos a diciembre de 2017.

Unión de Crédito Concreces, S.A. de C.V.

Balance General

	31 dic 2017			31 dic 2016		31 dic 2015		31 dic 2014	
	12 Meses Sin auditar (USD millones)	12 Meses Sin auditar	Como % de Activos	Cierre Fiscal	Como % de Activos	Cierre Fiscal	Como % de Activos	Cierre Fiscal	Como % de Activos
(MXN millones)									
Pasivos y Patrimonio									
D. Pasivos que Devengan Intereses									
1. Depósitos en Cuenta Corriente	29.4	579.0	33.43	434.0	35.25	209.3	21.87	127.4	13.42
2. Depósitos en Cuenta de Ahorro	n.a.	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
3. Depósitos a Plazo	8.3	163.5	9.44	204.5	16.61	345.9	36.14	472.7	49.81
4. Total Depósitos de Clientes	37.8	742.5	42.87	638.5	51.86	555.2	58.01	600.1	63.23
5. Depósitos de Bancos	n.a.	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
6. Repos y Colaterales en Efectivo	0.0	0.0	0.00	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
7. Depósitos y Obligaciones de Corto Plazo	7.3	144.1	8.32	130.1	10.57	108.5	11.34	99.3	10.46
8. Mercado de Dinero Total y Obligaciones de Corto Plazo	45.1	886.6	51.19	768.6	62.43	663.7	69.34	699.4	73.70
9. Obligaciones Sénior (madurez mayor que 1 año)	n.a.	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
10. Obligaciones Subordinadas	n.a.	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
11. Bonos Garantizados	n.a.	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
12. Otros Fondeos a Largo Plazo	30.6	601.8	34.75	266.5	21.65	140.2	14.65	112.2	11.82
13. Total Fondeo Largo Plazo (madurez mayor que 1 año)	30.6	601.8	34.75	266.5	21.65	140.2	14.65	112.2	11.82
14. Derivados	n.a.	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
15. Obligaciones Negociables	n.a.	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
16. Total Fondeo	75.7	1,488.40	85.94	1,035.1	84.07	803.9	83.99	811.6	85.52
E. Pasivos que No Devengan Intereses									
1. Porción de la Deuda a Valor Razonable	n.a.	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
2. Reservas por Deterioro de Créditos	n.a.	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
3. Reservas para Pensiones y Otros	n.a.	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
4. Pasivos por Impuesto Corriente	0.1	1.3	0.08	1.1	0.09	0.6	0.06	0.3	0.03
5. Pasivos por Impuesto Diferido	n.a.	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
6. Otros Pasivos Diferidos	0.0	0.7	0.04	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
7. Operaciones Descontinuadas	n.a.	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
8. Pasivos de Seguros	n.a.	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
9. Otros Pasivos	0.9	18.3	1.06	33.7	2.74	21.7	2.27	14.7	1.55
10. Total Pasivos	76.7	1,508.7	87.11	1,069.9	86.90	826.2	86.32	826.6	87.10
F. Capital Híbrido									
1. Acciones Preferentes y Capital Híbrido Contabilizado como Deuda	1.3	26.0	1.50	20.0	1.62	6.0	0.63	12.0	1.26
2. Acciones Preferentes y Capital Híbrido Contabilizado como Patrimonio	n.a.	n.a.	-	n.a.	-	0.0	0.00	0.0	0.00
G. Patrimonio									
1. Capital Común	10.0	197.2	11.39	141.3	11.48	122.4	12.79	107.9	11.37
2. Interés Minoritario	n.a.	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
3. Reservas por Revaluación de Títulos Valores	n.a.	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
4. Reservas por Revaluación de Posición en Moneda Extranjera	n.a.	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
5. Revaluación de Activos Fijos y Otras Acumulaciones en Otros Ingresos Ajustados	n.a.	n.a.	-	n.a.	-	2.5	0.26	2.5	0.26
6. Total Patrimonio	10.0	197.2	11.39	141.3	11.48	124.9	13.05	110.4	11.63
7. Total Pasivos y Patrimonio	88.1	1,731.9	100.00	1,231.2	100.00	957.1	100.00	949.0	100.00
8. Nota: Capital Base según Fitch	n.a.	n.a.	-	135.3	10.99	123.3	12.88	108.9	11.48
Tipo de Cambio		USD1 = MXN19.6629		USD1 = MXN20.7314		USD1 = MXN17.2065		USD1 = MXN14.718	

n.a.: no aplica.

Fuente: Estados financieros auditados 2014 a 2016 de Concreces e internos a diciembre de 2017.

Unión de Crédito Concreces, S.A. de C.V. Resumen Analítico

(%)	31 dic 2017 12 meses Cuarto trimestre	31 dic 2016 Cierre Fiscal	31 dic 2015 Cierre Fiscal	31 dic 2014 Cierre Fiscal
A. Indicadores de Intereses				
1. Ingresos por Intereses sobre Préstamos/Préstamos Brutos Promedio	18.9	22.3	16.7	14.2
2. Gastos por Intereses sobre Depósitos de Clientes/Depósitos de Clientes Promedio	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
3. Ingresos por Intereses/Activos Productivos Promedio	17.6	21.1	15.3	13.5
4. Gastos por Intereses/Pasivos que Devengan Intereses Promedio	12.1	13.7	8.1	7.4
5. Ingreso Neto por Intereses/Activos Productivos Promedio	5.8	7.9	7.7	6.5
6. Ingreso Neto por Intereses – Cargo por Provisiones para Préstamos/Activos Productivos Promedio	5.6	7.4	6.5	6.5
7. Ingreso Neto por Intereses – Dividendos de Acciones Preferentes/Activos Productivos Promedio	5.8	7.9	7.7	6.5
B. Otros Indicadores de Rentabilidad Operativa				
1. Ingresos No Financieros/Ingresos Brutos	29.4	15.9	10.7	7.5
2. Gastos No Financieros/Ingresos Brutos	81.1	76.5	64.1	68.4
3. Gastos No Financieros/Activos Promedio	5.8	6.3	5.0	4.4
4. Utilidad Operativa antes de Provisiones/Patrimonio Promedio	11.0	15.2	21.1	19.1
5. Utilidad Operativa antes de Provisiones/Activos Totales Promedio	1.3	1.9	2.8	2.0
6. Provisiones para Préstamos y Títulos Valores/Utilidad Operativa antes de Provisiones	11.9	24.6	41.5	0.6
7. Utilidad Operativa/Patrimonio Promedio	9.4	11.5	12.3	19.0
8. Utilidad Operativa/Activos Totales Promedio	1.2	1.5	1.7	2.0
9. Utilidad Operativa/Activos Ponderados por Riesgo	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
C. Otros Indicadores de Rentabilidad				
1. Utilidad Neta/Patrimonio Promedio	7.4	10.5	4.2	13.1
2. Utilidad Neta/Activos Totales Promedio	0.9	1.3	0.6	1.4
3. Ingreso Ajustado por Fitch/Patrimonio Promedio	7.4	10.5	4.2	13.1
4. Ingreso Ajustado por Fitch/Activos Totales Promedio	0.9	1.3	0.6	1.4
5. Impuestos/Utilidad antes de Impuestos	24.0	9.0	65.8	31.1
6. Utilidad Neta/Activos Ponderados por Riesgo	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
D. Capitalización				
1. Capital Base según Fitch/Capital Base según Fitch - Activos Ponderados por Riesgo Ajustados	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
2. Patrimonio Común Tangible/Activos Tangibles	11.1	11.0	12.9	11.5
3. Indicador de Capital Primario Regulatorio	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
4. Indicador de Capital Total Regulatorio	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
5. Indicador Capital Común Primario	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
6. Patrimonio/Activos Total	11.4	11.5	13.1	11.6
7. Dividendos Pagados y Declarados en Efectivo/Utilidad Neta	n.a.	n.a.	n.a.	0.0
8. Generación Interna de Capital	6.6	10.1	4.2	11.1
E. Calidad de Activos				
1. Crecimiento del Activo Total	40.7	28.6	0.9	10.9
2. Crecimiento de los Préstamos Brutos	30.0	39.2	(6.0)	10.4
3. Préstamos Vencidos/Préstamos Brutos	4.1	5.6	5.8	3.1
4. Reservas para Préstamos Vencidos/Préstamos Brutos	1.7	2.4	2.7	3.3
5. Reservas para Préstamos Vencidos/Préstamos Vencidos	41.3	42.6	46.1	106.5
6. Préstamos Vencidos – Reservas para Préstamos Vencidos/Capital Base según Fitch	n.a.	25.0	19.1	(1.5)
7. Préstamos Vencidos – Reservas para Préstamos Vencidos/Capital	16.7	23.9	18.8	(1.5)
8. Cargo por Provisión para Préstamos/Préstamos Brutos Promedio	0.2	0.6	1.4	0.0
9. Castigos Netos/Préstamos Brutos Promedio	0.0	0.0	1.9	1.0
10. Préstamos Vencidos + Activos Adjudicados/Préstamos Brutos + Activos Adjudicados	4.5	6.5	11.0	3.7
F. Fondo				
1. Préstamos/Depósitos de Clientes	183.1	163.7	135.3	133.1
2. Activos Interbancarios/Pasivos Interbancarios	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
3. Depósitos de Clientes/Total Fondo (excluyendo Derivados)	49.0	60.5	68.6	72.9
4. Índice de Cobertura de Liquidez	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
5. Índice de Fondo Estable Neto	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

n.a.: no aplica.

Fuente: Estados financieros auditados 2014 a 2016 de Concreces e internos a diciembre de 2017.

Las calificaciones señaladas fueron solicitadas por el emisor o en su nombre y, por lo tanto, Fitch ha recibido los honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación.

TODAS LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS DE FITCH ESTÁN SUJETAS A CIERTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES. POR FAVOR LEA ESTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES SIGUIENDO ESTE ENLACE [HTTPS://FITCHRATINGS.COM/UNDERSTANDINGCREDITRATINGS](https://fitchratings.com/understandingcreditratings). ADEMÁS, LAS DEFINICIONES DE CALIFICACIÓN Y LAS CONDICIONES DE USO DE TALES CALIFICACIONES ESTÁN DISPONIBLES EN NUESTRO SITIO WEB WWW.FITCHRATINGS.COM. LAS CALIFICACIONES PÚBLICAS, CRITERIOS Y METODOLOGÍAS ESTÁN DISPONIBLES EN ESTE SITIO EN TODO MOMENTO. EL CÓDIGO DE CONDUCTA DE FITCH, Y LAS POLÍTICAS SOBRE CONFIDENCIALIDAD, CONFLICTOS DE INTERESES, BARRERAS PARA LA INFORMACIÓN PARA CON SUS AFILIADAS, CUMPLIMIENTO, Y DEMÁS POLÍTICAS Y PROCEDIMIENTOS ESTÁN TAMBIÉN DISPONIBLES EN LA SECCIÓN DE CÓDIGO DE CONDUCTA DE ESTE SITIO. FITCH PUEDE HABER PROPORCIONADO OTRO SERVICIO ADMISIBLE A LA ENTIDAD CALIFICADA O A TERCEROS RELACIONADOS. LOS DETALLES DE DICHO SERVICIO DE CALIFICACIONES SOBRE LAS CUALES EL ANALISTA LIDER ESTÁ BASADO EN UNA ENTIDAD REGISTRADA ANTE LA UNIÓN EUROPEA, SE PUEDEN ENCONTRAR EN EL RESUMEN DE LA ENTIDAD EN EL SITIO WEB DE FITCH.

Derechos de autor © 2018 por Fitch Ratings, Inc. y Fitch Ratings, Ltd. y sus subsidiarias. 33 Whitehall Street, New York, NY 10004. Teléfono: 1-800-753-4824, (212) 908-0500. Fax: (212) 480-4435. La reproducción o distribución total o parcial está prohibida, salvo con permiso. Todos los derechos reservados. En la asignación y el mantenimiento de sus calificaciones, así como en la realización de otros informes (incluyendo información prospectiva), Fitch se basa en información factual que recibe de los emisores y sus agentes y de otras fuentes que Fitch considera creíbles. Fitch lleva a cabo una investigación razonable de la información factual sobre la que se basa de acuerdo con sus metodologías de calificación, y obtiene verificación razonable de dicha información de fuentes independientes, en la medida de que dichas fuentes se encuentren disponibles para una emisión dada o en una determinada jurisdicción. La forma en que Fitch lleve a cabo la investigación factual y el alcance de la verificación por parte de terceros que se obtenga variará dependiendo de la naturaleza de la emisión calificada y el emisor, los requisitos y prácticas en la jurisdicción en que se ofrece y coloca la emisión y/o donde el emisor se encuentra, la disponibilidad y la naturaleza de la información pública relevante, el acceso a representantes de la administración del emisor y sus asesores, la disponibilidad de verificaciones preexistentes de terceros tales como los informes de auditoría, cartas de procedimientos acordadas, evaluaciones, informes actuariales, informes técnicos, dictámenes legales y otros informes proporcionados por terceros, la disponibilidad de fuentes de verificación independiente y competentes de terceros con respecto a la emisión en particular o en la jurisdicción del emisor, y una variedad de otros factores. Los usuarios de calificaciones e informes de Fitch deben entender que ni una investigación mayor de hechos ni la verificación por terceros puede asegurar que toda la información en la que Fitch se basa en relación con una calificación o un informe será exacta y completa. En última instancia, el emisor y sus asesores son responsables de la exactitud de la información que proporcionan a Fitch y al mercado en los documentos de oferta y otros informes. Al emitir sus calificaciones y sus informes, Fitch debe confiar en la labor de los expertos, incluyendo los auditores independientes con respecto a los estados financieros y abogados con respecto a los aspectos legales y fiscales. Además, las calificaciones y las proyecciones de información financiera y de otro tipo son intrínsecamente una visión hacia el futuro e incorporan las hipótesis y predicciones sobre acontecimientos futuros que por su naturaleza no se pueden comprobar como hechos. Como resultado, a pesar de la comprobación de los hechos actuales, las calificaciones y proyecciones pueden verse afectadas por eventos futuros o condiciones que no se previeron en el momento en que se emitió o afirmo una calificación o una proyección.

La información contenida en este informe se proporciona "tal cual" sin ninguna representación o garantía de ningún tipo, y Fitch no representa o garantiza que el informe o cualquiera de sus contenidos cumplirán alguno de los requerimientos de un destinatario del informe. Una calificación de Fitch es una opinión en cuanto a la calidad crediticia de una emisión. Esta opinión y los informes realizados por Fitch se basan en criterios establecidos y metodologías que Fitch evalúa y actualiza en forma continua. Por lo tanto, las calificaciones y los informes son un producto de trabajo colectivo de Fitch y ningún individuo, o grupo de individuos, es únicamente responsable por una calificación o un informe. La calificación no incorpora el riesgo de pérdida debido a los riesgos que no sean relacionados a riesgo de crédito, a menos que dichos riesgos sean mencionados específicamente. Fitch no está comprometido en la oferta o venta de ningún título. Todos los informes de Fitch son de autoría compartida. Los individuos identificados en un informe de Fitch estuvieron involucrados en, pero no son individualmente responsables por, las opiniones vertidas en él. Los individuos son nombrados solo con el propósito de ser contactos. Un informe con una calificación de Fitch no es un prospecto de emisión ni un sustituto de la información elaborada, verificada y presentada a los inversores por el emisor y sus agentes en relación con la venta de los títulos. Las calificaciones pueden ser modificadas o retiradas en cualquier momento por cualquier razón a sola discreción de Fitch. Fitch no proporciona asesoramiento de inversión de cualquier tipo. Las calificaciones no son una recomendación para comprar, vender o mantener cualquier título. Las calificaciones no hacen ningún comentario sobre la adecuación del precio de mercado, la conveniencia de cualquier título para un inversor particular, o la naturaleza impositiva o fiscal de los pagos efectuados en relación a los títulos. Fitch recibe honorarios por parte de los emisores, aseguradores, garantes, otros agentes y originadores de títulos, por las calificaciones. Dichos honorarios generalmente varían desde USD1,000 a USD750,000 (u otras monedas aplicables) por emisión. En algunos casos, Fitch calificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular, o emisiones aseguradas o garantizadas por un asegurador o garante en particular, por una cuota anual. Se espera que dichos honorarios varíen entre USD10,000 y USD1,500,000 (u otras monedas aplicables). La asignación, publicación o diseminación de una calificación de Fitch no constituye el consentimiento de Fitch a usar su nombre como un experto en conexión con cualquier declaración de registro presentada bajo las leyes de mercado de Estados Unidos, el "Financial Services and Markets Act of 2000" de Gran Bretaña, o las leyes de títulos y valores de cualquier jurisdicción en particular. Debido a la relativa eficiencia de la publicación y distribución electrónica, los informes de Fitch pueden estar disponibles hasta tres días antes para los suscriptores electrónicos que para otros suscriptores de imprenta.

Solamente para Australia, Nueva Zelanda, Taiwán y Corea del Norte: Fitch Australia Pty Ltd tiene una licencia australiana de servicios financieros (licencia no. 337123) que le autoriza a proveer calificaciones crediticias solamente a "clientes mayoristas". La información de calificaciones crediticias publicada por Fitch no tiene el fin de ser utilizada por personas que sean "clientes minoristas" según la definición de la "Corporations Act 2001".