

FECHA: 12/04/2022

**BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V., INFORMA:**

<b>CLAVE DE COTIZACIÓN</b>	UNIRECB
<b>RAZÓN SOCIAL</b>	CIBANCO,S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE
<b>LUGAR</b>	Ciudad de México

**ASUNTO**

HR Ratings ratificó la calificación de HR AAA (E) con Perspectiva Estable para la emisión UNIRECB 22 por P\$500.0m tras conocer sus características finales

**EVENTO RELEVANTE**

Ciudad de México (12 de abril de 2022) - HR Ratings ratificó la calificación de HR AAA (E) con Perspectiva Estable para la emisión UNIRECB 22 por P\$500.0m tras conocer sus características finales

La ratificación de la calificación para los CEBURS Fiduciarios con clave de pizarra UNIRECB 22 por P\$500.0m se sustenta en la Mora Máxima de 20.9% que soporta la Emisión en un escenario de estrés, en comparación con la Tasa de Incumplimiento Histórica (TIH) de 1.9% de la cartera originada por el Fideicomitente, que resulta en una razón de Veces Tasa de Incumplimiento (VTI) de 11.2x (vs. 20.7%, 1.8% y 11.3x en el análisis inicial). Adicionalmente, se tomaron en consideración las mejoras crediticias, incluyendo los Criterios de Elegibilidad que limitan la concentración en clientes principales e industria, las Reservas de Mantenimiento, de Intereses y de Pagos Mensuales, así como el Fideicomiso Maestro de Cobranza para asegurar la separación de flujos entre la Emisión y el Fideicomitente. Es importante mencionar que la Emisión no presenta cambios relevantes en comparación con nuestro análisis inicial, en donde se mantienen los niveles de aforo, plazos y características consideradas anteriormente.

**Análisis de Flujo de Efectivo**

Fortaleza de la Emisión a través de los flujos de cobranza esperados y recursos en efectivo al soportar una Mora Máxima de 20.9% bajo un escenario de estrés. La cobranza no realizada por mora que soporta la Emisión en un escenario de estrés equivale al incumplimiento de 243 clientes de un total de 979, con base en el ticket promedio del portafolio cedido.

Aforo Requerido de 1.30x y Aforo Mínimo de 1.25x. Este se calculará como el Valor Presente Neto de los Derechos al Cobro elegibles, incluyendo el 60% del valor residual, entre el saldo insoluto de los CEBURS Fiduciarios menos las cantidades depositadas en las cuentas y Fondos del Fideicomiso, más las cantidades en el Fondo de Pago Mensuales.

Fondos de Reservas de Mantenimiento, de Intereses y de Pago Mensuales. El saldo objetivo del Fondo de Mantenimiento es de (1/12) de los gastos de mantenimiento anuales hasta cubrir los gastos pagaderos anualmente, el Fondo de Reserva de Intereses y el de Pagos Mensuales son de un periodo de pago.

Contrato de cobertura (CAP) para la TIIE de 11.0% contratado con Banco Scotiabank Inverlat, que tiene una calificación equivalente a HR AAA. Es importante mencionar que, de acuerdo con nuestros escenarios, los niveles del CAP no serían alcanzados durante la vigencia de la Emisión. Con esto se busca reducir la exposición al riesgo de tasas de interés.

**Factores Adicionales Considerados**

Participación de un Administrador Maestro con una calificación de HR AM3+ con Perspectiva Estable. El Administrador Maestro de la transacción es Linq, quien se encargará de elaborar reportes independientes del desempeño de la Emisión.

Fideicomiso Maestro de Cobranza. Lo anterior se considera una fortaleza, ya que se esperaría un traspaso automático de los

FECHA: 12/04/2022

---

flujos al Fideicomiso, favoreciendo la separación de flujo entre Fideicomitente y la Emisión.

Validación de expedientes por parte del Administrador Maestro. Al 9 de marzo de 2022, se revisó una muestra de 1,178 contratos de arrendamiento, que corresponden al 40.0% de la cartera total, y de estos el 100.0% de los expedientes se encontraron completos.

Opinión Legal satisfactoria por parte de un despacho independiente. Chávez Vargas Minutti establece que existirá una transmisión válida y oponible ante terceros de los Derechos de Cobro al Fideicomiso Emisor.

Criterios de Elegibilidad que limitan la concentración de clientes principales y de industria. Se cumple con los criterios de concentración por clientes e industria. El cliente principal representa el 1.5% del valor total del Patrimonio, el segundo cliente el 1.25% y los restantes menos del 1.0%. Además, la concentración máxima por industria es de 15.0% del Patrimonio del Fideicomiso y la cartera cedida tiene un máximo de 12.7%.

### Factores que Podrían Bajar la Calificación

Deterioro en la calidad del portafolio observado a través del análisis de cosechas y el cálculo de la TIH. En caso de un incremento de la TIH a niveles de 4.7% (vs. 1.9% en el nivel actual), la VTI se observaría en niveles inferiores a 4.5x considerando los niveles actuales de Mora Máxima.

Incidencias superiores al 10.0% en las auditorías de expedientes validados por parte del Administrador Maestro. Un nivel superior reflejaría un mayor riesgo operativo en la integración y control de los documentos asociados a los Derechos al Cobro. HR Ratings revisaría una segunda muestra y, en caso de continuar con hallazgos, se podría considerar un castigo a la calificación.

Deterioro en la capacidad de administración de cartera del Fideicomitente. En el caso de una menor calificación de administración primaria por parte de UNIRENTA, esto representaría una debilidad en los procesos de cobranza y administración del portafolio, por lo que incrementaría el riesgo operativo.

### Características de la Transacción

La Emisión con clave UNIRECB 22 se llevó a cabo por un monto de P\$500.0m el 10 de marzo de 2022, a una tasa TIIE de hasta 29 días, más una sobretasa de 2.0%, a un plazo legal de 57 meses, donde el Periodo de Revolvencia son los primeros 24 meses y el Periodo de Pass-Through los 33 meses restantes. Al finalizar el Plazo de Revolvencia, el saldo insoluto amortizará bajo un esquema de amortización full-turbo, destinando todos los recursos para el pago de principal una vez cubiertos los gastos de mantenimiento y de intereses. La Emisión se encuentra respaldada por los Derechos de Cobro de activos en arrendamiento con sus residuales respectivos descontados a un 60.0%, donde estos son originados y administrados por Unirenta. La Transacción considera un Aforo de 1.30x y un Aforo Mínimo de 1.25x. Los CEBURS Fiduciarios fueron emitidos por un Fideicomiso constituido por Unirenta como Fideicomitente, por CIBanco como fiduciario y Masari Casa de Bolsa como representante común.

### Análisis de Flujo de Efectivo

Para determinar la capacidad de pago de la Emisión, HR Ratings llevó a cabo un análisis de flujo de efectivo bajo un escenario de alto estrés que incorpora supuestos que reflejan sensibilidades de la Emisión ante factores macroeconómicos y del mercado. En este escenario se busca determinar la Mora Máxima que soporta, tal que pueda mantener su capacidad de pago en tiempo y forma.

Entre los principales supuestos utilizados se encuentra la incorporación de una mora mensual de 0.0% durante el Periodo de Revolvencia y de 1.7% durante el Periodo de Amortización (vs. 0.0% y 1.7% en análisis inicial). En el escenario de estrés se utiliza una curva de tasas de interés de estanflación proyectada por HR Ratings, por lo que la tasa de interés promedio ponderada de la Emisión se ubicaría en 10.5% (vs. 10.6% en análisis inicial). Por parte de la Reserva de Mantenimiento, esta se constituye con 1/12 de los gastos de mantenimiento anuales, la Reserva de Intereses mantiene el equivalente a un periodo

FECHA: 12/04/2022

de pago de intereses al igual a la Reserva de Pagos mensuales, en línea con lo estipulado en el análisis inicial. Asimismo, se mantienen los supuestos relacionados a las características del portafolio originado.

En cuanto al flujo de efectivo, en el escenario de estrés se esperan ingresos y gastos por un monto total de P\$1,489.1m. Los ingresos estarían conformados en un 85.8% por las rentas provenientes de los derechos al cobro cedidos y un 8.3% de los residuales. El efectivo inicial en el Fondo de Nuevos Derechos al Cobro representaría un 5.4%, utilizado para originar durante el Periodo de Revolvencia. El 0.5% restante provendría de los fondos de Reserva de Intereses, Fondo de Mantenimiento y Fondo de Pagos Mensuales, así como de los intereses generados por las inversiones permitidas.

Por parte de los gastos, el 54.6% se daría por el pago de contraprestación por la adquisición de nueva cartera durante el Periodo de Revolvencia y un 33.6% por la amortización de los CEBURS Fiduciarios durante el Periodo de Amortización. Además, se tendría un 10.4% por pago de intereses, un 1.3% por los gastos de mantenimiento y un mínimo de 0.1% por saldo final del Fondo General.

A través de los distintos supuestos que se incorporaron en el escenario de estrés, se esperaría que UNIRECB 22 soporte una Mora Máxima de 20.9%, calculada como la cobranza no realizada por mora entre la cobranza esperada ajustada por riesgo de mercado y el stick rate histórico en el Periodo de Amortización. Al comparar la Mora Máxima con la TIH de 1.9% obtenida a partir del análisis de cosechas del portafolio del Fideicomitente en donde se consideraron aquellas del 2017 al 2019, se obtuvo una VTI de 11.2x (vs. 20.7%, 1.8% y 11.3x en el análisis inicial).

### Características del Colateral

El colateral cedido al Fideicomiso se encuentra compuesto por 2,944 contratos por medio de 979 clientes (vs. 2,875 y 938 en análisis inicial). Con ello, el portafolio cuenta con un valor nominal de P\$584m que al descontarse a una tasa de 8.2%, equivalente a la tasa anual bruta de la Emisión, se tiene un Valor Presente Neto (VPN) de P\$540.7m, en donde se incorporan tanto rentas por cobrar de los contratos como el valor residual al 60.0% (vs. P\$628.0m y P\$579.5m en análisis inicial). En cuanto a los plazos del portafolio, se tenía un original promedio ponderado de 40.1 meses y un remanente promedio ponderados de 25.9 meses, similar a los observado en portafolio preliminar (vs. 39.5 meses y 25.9 meses en análisis inicial).

Por parte de las concentraciones del portafolio, se tiene que los valores residuales representan 13.9%, situándose por abajo del 15.0% establecido como el límite en la documentación legal como parte de los Criterios de Elegibilidad. Además, el arrendatario principal representa 1.5% del patrimonio total, seguido por el segundo arrendatario con 1.25% de concentración y, finalmente, el tercer arrendatario con 1.0%, con lo cual, se mantienen en línea con los criterios de elegibilidad para limitar el riesgo por incumplimiento. HR Ratings considera que el portafolio inicial cedido muestra una adecuada composición y diversificación, en línea con lo incorporado en nuestro análisis inicial.

Glosario ABS incluido en el documento adjunto

### Contactos

Yunuén Coria  
Asociada  
Analista Responsable  
yunuen.coria@hrratings.com

Akira Hirata  
Director Asociado de Instituciones Financieras / ABS  
akira.hirata@hrratings.com

Angel García  
Director de Instituciones Financieras / ABS  
angel.garcia@hrratings.com

FECHA: 12/04/2022

México: Guillermo González Camarena No. 1200, Piso 10, Colonia Centro de Ciudad Santa Fe, Del. Álvaro Obregón, C.P. 01210, Ciudad de México. Tel 52 (55) 1500 3130.

Estados Unidos: One World Trade Center, Suite 8500, New York, New York, ZIP Code 10007, Tel +1 (212) 220 5735.

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

Criterios Generales Metodológicos (México), Enero 2022

Metodología de Calificación para la Emisión de Deuda Respaldada por Flujos Generados por un Conjunto de Activos Financieros (México), Septiembre 2020

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

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

Calificación anterior HR AAA (E) / Perspectiva Estable

Fecha de última acción de calificación 28 de enero de 2021

Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación. Enero 2013 - marzo 2022

Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas Información financiera, legal y de cosechas proporcionada por el Agente Estructurador.

Calificaciones otorgadas por otras instituciones calificadoras que fueron utilizadas por HR Ratings (en su caso). Calificación de contraparte de mxAAA con Perspectiva Estable otorgada a Banco Scotiabank Inverlat por S&P Global Ratings el 22 de marzo de 2022.

HR Ratings consideró al otorgar la calificación o darle seguimiento, la existencia de mecanismos para alinear los incentivos entre el originador, administrador y garante y los posibles adquirentes de dichos Valores. (en su caso) La calificación ya incluye dicho factor de riesgo.

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

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

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

HR Ratings basa sus calificaciones y/u opiniones en información obtenida de fuentes que son consideradas como precisas y

FECHA: 12/04/2022

---

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

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

### **MERCADO EXTERIOR**