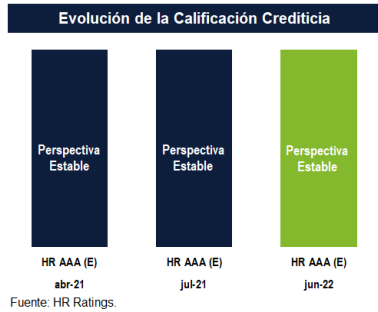


Calificación

Línea de Crédito HR AAA (E)

Perspectiva Estable



Contactos

Oscar Herrera
Asociado
Analista Responsable
oscar.herrera@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

HR Ratings ratificó la calificación de HR AAA (E) con Perspectiva Estable para la Línea de Crédito otorgada por Scotiabank al Fideicomiso F/1355, constituido por UNIFIN, por P\$3,000.0m

La ratificación de la calificación para la Línea de Crédito¹ otorgada por Scotiabank² al Fideicomiso F/1355, constituido por UNIFIN³ como Fideicomitente, se basa en una Mora Máxima soportada en un escenario de estrés de 24.2%, lo que se compara con una Tasa de Incumplimiento Histórica (TIH) de 1.9% y que resulta en una razón de Veces Tasa Incumplimiento (VTI) de 12.6x (vs. 22.0%, 2.0% y 11.2x en la revisión anterior). El incremento en la VTI deriva de un mayor VPN cedido en comparación al de la revisión anterior, así como por una disminución en la TIH, considerando las cosechas de 2017 a 2019 (vs. cosechas de 2016 a 2018 en el análisis anterior). Asimismo, la Línea de Crédito mantiene las mejoras crediticias establecidas en la documentación legal anterior, las cuales incluyen un Aforo Requerido del 11.0%, un Aforo para Distribuciones del 20.0% y una reserva para el pago de gastos mensuales y de intereses, con recursos equivalentes a tres fechas de pago cada una. Por otro lado, la Línea de Crédito ha mostrado un aforo adecuado en los últimos 12m, con un nivel al corte de febrero de 2022 de 21.4% (vs. 20.0% en el escenario base), a pesar de una cobranza 12 meses (12m) ligeramente por debajo de la proyectada por HR Ratings en la revisión anterior.

Análisis de Flujo de Efectivo

- **Fortaleza de la Línea de Crédito a través de una Mora Máxima soportada del 24.2%.** La cobranza no realizada por mora que soporta el Crédito es equivalente al incumplimiento de 182 clientes de 812 clientes totales, de acuerdo con un saldo promedio del portafolio cedido de P\$5.6m.
- **Aforo en niveles de 21.4% a febrero de 2022 (vs. 22.8% a febrero de 2021 y 20.0% en el escenario base).** La Línea de Crédito mantiene un aforo superior al Aforo Requerido de 11.0%.
- **Cobranza Observada acumulada 12m de P\$2,246.6m a febrero de 2022 (vs. P\$1,648.7m a febrero de 2021 y P\$2,452.8m en el escenario base).** La cobranza observada fue mayor a la del año anterior, derivado del incremento en el saldo de la Línea de Crédito en noviembre de 2021, lo que resultó en un aumento del VPN del portafolio. La diferencia entre lo observado y lo proyectado se debe a que las proyecciones suponían un aumento en la Línea de Crédito en julio de 2021.
- **Disminución de la tasa de interés bruta del Crédito, que se colocó en 7.0% a febrero de 2022 (vs. 7.3% a febrero de 2021).** Lo anterior se debe a una TIIE Promedio menor en los últimos 12m, la cual fue de 4.9% a febrero de 2022 (vs. TIIE Promedio de 5.1% a febrero de 2021). No obstante, se esperaría un incremento en los próximos periodos derivado de un alza esperada por HR Ratings en la tasa de referencia.

¹ Crédito en cuenta corriente por un monto de P\$3,000.0m (el Crédito y/o la Línea de Crédito).

² Scotiabank Inverlat, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat (Scotiabank y/o el Acreditante).

³ Unifin Financiera, S.A.B. de C.V. (Unifin y/o el Fideicomitente y/o la Empresa).

Factores adicionales considerados

- **Ausencia de un Administrador Maestro en la Transacción.** La ausencia de un Administrador Maestro implica que no existe una figura independiente que genere el reporte de la información de la Línea de Crédito. No obstante, la adecuada capacidad crediticia del Fideicomitente, con una calificación de HR AA- en Revisión en Proceso, disminuye el riesgo por la ausencia de un Administrador Maestro.
- **Presencia de un Fideicomiso Maestro de Cobranza.** La cobranza es recibida en el Fideicomiso Maestro y posteriormente transferida al Fideicomiso F/1355, lo que resulta en una adecuada separación de flujos entre el Crédito y el Fideicomitente.
- **Concentración de diez principales clientes por grupo de riesgo común.** Los diez principales clientes acumulan un saldo de P\$1,070.3m de valor nominal de las rentas por devengar; lo anterior representa el 23.6% del portafolio. En este sentido, la MM del escenario de estrés soporta un monto superior al saldo de los cinco principales clientes, por lo que no se considera un castigo por concentración en la calificación.
- **Auditoría de Expedientes.** La auditoría de expedientes realizada por HR Ratings encontró incidencias en un expediente, equivalentes al 3.3% de la muestra, sobre la composición de este. El porcentaje de incidencias es inferior al establecido en la metodología de HR Ratings para indicar algún riesgo operativo en el manejo de expedientes.

Factores que Podrían Bajar la Calificación

- **Deterioro de la VTI por debajo de 4.5x.** Una disminución de la VTI, ya sea por una disminución de la Mora Máxima por debajo de 8.7% o por un aumento en la TIH superior a 5.4%, podría provocar una revisión a la baja de la calificación.
- **Incidencias de la revisión de expedientes superiores al 10.0% de la muestra.** De existir incidencias superiores al 10.0% de la muestra, la calificación de la Línea de Crédito podría ser revisada a la baja.
- **Deterioro en la calidad crediticia del Fideicomitente a niveles por debajo de HR BB+.** Una disminución en la calificación de crédito del Fideicomitente podría implicar un movimiento negativo en la calificación de la Línea de Crédito.

Descripción de la Transacción

La Línea de Crédito inició el 30 de noviembre de 2012, la cual ha sido objeto de distintas modificaciones de monto, plazo y características. La última modificación de la documentación legal se llevó a cabo en julio de 2021, en donde se estableció un periodo de revolvencia de 24 meses adicional, así como un periodo de amortización de 48 meses y un incremento del saldo a P\$3,000.0m. La Línea de Crédito tiene un esquema de amortización full turbo o flujo cero, donde la cobranza después del pago de gastos de administración e intereses es destinada al pago del principal en el periodo de amortización. Por otro lado, la Línea de Crédito cuenta con un Aforo Requerido del 11.0% y un aforo para distribuciones del 20.0%. El Fideicomiso Irrevocable F/1355 fue constituido por Unifin como fideicomitente, con Banco Invex⁴ como fiduciario y Scotiabank como Acreditante.

⁴ Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero (Invex y/o el Fiduciario).



HR Ratings Contactos Dirección

Presidencia del Consejo de Administración y Dirección General

Presidente del Consejo de Administración

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

Director General

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

Vicepresidente del Consejo de Administración

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

Análisis

Dirección General de Análisis / Análisis Económico

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

FP Estructuradas / Infraestructura

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

Roberto Soto +52 55 1500 3148
roberto.soto@hrratings.com

Instituciones Financieras / ABS

Angel García +52 55 1253 6549
angel.garcia@hrratings.com

Akira Hirata +52 55 8647 3837
akira.hirata@hrratings.com

FP Quirografarias / Deuda Soberana / Análisis Económico

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

Álvaro Rodríguez +52 55 1500 3147
alvaro.rodriguez@hrratings.com

Deuda Corporativa / ABS

Luis Miranda +52 55 1500 3146
luis.miranda@hrratings.com

Heinz Cederborg +52 55 8647 3834
heinz.cederborg@hrratings.com

Sustainable Impact / ESG

Luisa Adame +52 55 1253 6545
luisa.adame@hrratings.com

Regulación

Dirección General de Riesgos

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

Dirección General de Cumplimiento

Alejandra Medina +52 55 1500 0761
alejandra.medina@hrratings.com

Negocios

Dirección de Desarrollo de Negocios

Verónica Cordero +52 55 1500 0765
veronica.cordero@hrratings.com

Operaciones

Dirección de Operaciones

Daniela Dosal +52 55 1253 6541
daniela.dosal@hrratings.com



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 Respalada 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 <https://www.hrratings.com/es/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	14 de julio de 2021
Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación.	enero 2013 a marzo 2022
Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas	Información proporcionada por el Fideicomitente y el Acreditante.
Calificaciones otorgadas por otras instituciones calificadoras que fueron utilizadas por HR Ratings (en su caso).	Calificación de riesgo de contraparte de 'AAA(mex)' con Perspectiva Estable otorgada a Scotiabank Inverlat, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat por Fitch Ratings el 1 de julio de 2021.
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 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 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 calificadoradora 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).