

FECHA: 17/10/2014

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

CLAVE DE COTIZACIÓN	HR
RAZÓN SOCIAL	HR RATINGS DE MEXICO, S.A. DE C.V.
LUGAR	México, D.F.

ASUNTO

HR Ratings revisó a la alza la calificación crediticia de largo plazo a HR A+ de HR A, ratificó la calificación de corto plazo de HR2 y modificó la Perspectiva a Estable de Positiva para Unifin Financiera, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.N.R. (Unifin y/o la Arrendadora).

EVENTO RELEVANTE

HR Ratings revisó a la alza la calificación crediticia de largo plazo a HR A+ de HR A, ratificó la calificación de corto plazo de HR2 y modificó la Perspectiva a Estable de Positiva para Unifin Financiera, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.N.R. (Unifin y/o la Arrendadora).

El alza en la calificación se debe a la estabilidad financiera y operativa mostrada por la Arrendadora en los últimos periodos, así como al compromiso mostrado por los accionistas a través de la aportación de capital por P\$200.0m, lo que llevó a un fortalecimiento en la posición de solvencia de la Arrendadora. Asimismo, Unifin muestra una notable mejora en la calidad de la cartera debido a los sólidos procesos de cobranza. Esto aún y cuando mantenía exposición al sector viviendero en periodos anteriores. Por otra parte, el fortalecimiento del capital y el crecimiento de las operaciones han llevado a colocar la concentración en niveles moderados, mostrando una importante mejoría. A pesar de lo anterior, Unifin mantiene un agresivo plan de expansión, lo cual pudiera llegar a presionar sus márgenes. Los supuestos y resultados obtenidos en el escenario base y de estrés se muestran en la primera tabla del documento adjunto.

Algunos de los aspectos más importantes sobre los que se basa la calificación son:

Aportación de capital por P\$200.0m por parte de los accionistas, llevando al índice de capitalización, razón de apalancamiento y razón de apalancamiento ajustada a 21.0%, 9.3x y 5.5x al 2T14 (vs. 17.0%, 9.5x y 6.1x al 2T13). Lo anterior muestra el apoyo por los accionistas para soportar el crecimiento esperado con una adecuada posición de solvencia.

Emisión de un bono internacional por US\$400.0m a 5.0 años, situación que mejoró el perfil de deuda de Unifin. Con los recursos obtenidos, la Arrendadora prepagó algunas emisiones y préstamos bancarios, extendiendo el vencimiento de sus obligaciones y liberando sus herramientas de fondeo.

Recuperación por P\$142.0m de cartera vencida relacionada a un grupo de empresas del sector vivienda, situación que derivó en una liberación por P\$40.0m de estimaciones preventivas. Con lo anterior, Unifin logró recuperar la calidad de su cartera, cerrando con un índice de morosidad y un índice de morosidad ajustado de 1.1% al 2T14 (vs. 0.9% y 3.1% al 2T13 y 4T13, respectivamente).

Concentración en los principales acreditados de la Arrendadora mostró una importante disminución ya que, los diez primeros representaron el 13.0% de su cartera y 1.1x su capital contable al 2T14 (vs. 15.6% y 1.8x al 2T13). La mayor disminución se observa respecto al capital contable dada la reciente aportación de capital. Estos niveles son moderados para el modelo de negocios de la Arrendadora.

Niveles de rentabilidad se mantuvieron fuertes, cerrando con un ROA Promedio y un ROE Promedio de 3.9% y 39.9% al 2T14 (vs. 3.5% y 37.3% al 2T13). Lo anterior derivado del importante margen de intermediación de la Empresa, así como a sus

FECHA: 17/10/2014

moderados indicadores de eficiencia.

Agresivo plan de crecimiento por parte de la Arrendadora para los siguientes periodos. Lo anterior pudiera presionar los niveles de morosidad de su cartera y, en general, su posición financiera en caso de que dicho crecimiento no se lleve a cabo de forma ordenada y con los mismos controles operativos que la Empresa mantiene hasta el momento.

Principales Factores Considerados

Durante el mes de junio de 2014, los mismos accionistas de Unifin aportaron P\$200.0 millones (m) en efectivo por lo que, en conjunto con la importante generación de utilidades, el capital contable de la Arrendadora ascendió a P\$1,400.1m al 2T14 (vs. P\$778.2m al 2T13). Con ello, el índice de capitalización, la razón de apalancamiento y la razón de cartera vigente a deuda neta se ubicaron en 21.0%, 9.3x y 1.4x, respectivamente al 2T14 (vs. 17.0%, 9.5x y 1.3x al 2T13).

Por otro lado, el pasado 22 de julio de 2014, Unifin incursionó en los mercados internacionales por medio de la emisión de un bono a 5.0 años por un monto total de USD\$400.0m. La emisión se colocó a una tasa anual fija de 6.25%, a un plazo de 5 años con pago del principal al vencimiento y pagando cupones semestrales de interés. Los recursos obtenidos se utilizaron para prepagar pasivos bursátiles y bancarios, así como para fines corporativos generales. En consecuencia, el vencimiento de sus pasivos se modificó a largo plazo, mejorando de manera importante la posición de liquidez de Unifin. Por otra parte, tras dicha aportación de capital, Unifin logró disminuir la concentración que sostienen los diez principales acreditados sobre su capital contable, la cual se ubicó en 1.1.x al 2T14 (vs. 1.8x al 2T13). Estos niveles de concentración se encuentran en niveles moderados para el modelo de negocios de la Arrendadora.

Otro factor considerado fue que, en el 2T14, Unifin logró recuperar la cartera vencida asociada a un grupo de empresas del sector vivienda, recuperando P\$142.0m y liberando P\$40.0m de estimaciones preventivas. La operación se realizó de la siguiente manera: un tercero compró los derechos litigiosos que Unifin mantenía con el cliente. Esta compra dio como resultado el que Unifin cobrara en especie el 100.0% de los adeudos que mantenía dicho cliente. Derivado de lo anterior, la cartera vencida de la Arrendadora pasó de P\$188.3m a P\$66.0m entre el 1T14 y el 2T14, situación que disminuyó el índice de morosidad (Cartera Vencida / Cartera Total) de 3.0% a 1.1% en el mismo periodo.

Respecto a la cartera total de Unifin, se observa que, durante el periodo de 2T13 al 2T14, esta mostró un crecimiento del 16.0% al colocarse en P\$5,999.7m (vs. 81.5% y P\$5,170.0m respectivamente del 2T12 al 2T13). A raíz del constante crecimiento mostrado por la arrendadora, la tasa anual compuesta de crecimiento (TACC) se colocó en 49.1% del 1T10 al 2T14. Este crecimiento se ha visto impulsado por las actividades de arrendamiento y factoraje que se mantienen como las principales líneas de negocio de Unifin. Asimismo, la ampliación de su cobertura territorial le ha permitido a la Arrendadora incrementar la colocación de sus productos, impulsando aún más este crecimiento.

Adicionalmente, durante los últimos años, una de las principales fortalezas de la Arrendadora es su generación de utilidades, las cuales derivan en indicadores de rentabilidad fuertes para el modelo de negocios de Unifin. Al cierre del 2T14, el ROA Promedio y el ROE Promedio se ubicaron en 3.9% y 39.9%, respectivamente (vs. 3.6% y 37.3% al 2T13). La generación de utilidades es impulsada por los fuertes niveles del MIN Ajustado, así como la adecuada posición de eficiencia de la Arrendadora. Es importante destacar que, tras la recuperación en la calidad de la cartera, Unifin logró liberar P\$40.0m de estimaciones preventivas, situación que benefició su resultado neto acumulado 12m, el cual se ubicó en P\$422.0m al 2T14 (vs. P\$265.6m al 2T13).

En cuanto a su plan de negocios, Unifin buscará continuar creciendo a ritmos importantes, manteniendo el enfoque en la cartera de arrendamiento y factoraje. Tras la apertura de nuevas sucursales, la Arrendadora buscará impulsar su crecimiento a través de la consolidación de las regiones atendidas actualmente. Para financiar este crecimiento, Unifin cuenta con una importante disponibilidad en sus herramientas de fondeo, tanto institucionales como bursátiles, sin dejar de lado la reciente aportación de capital de los accionistas para mantener su posición de solvencia en niveles saludables. Respecto al plan de negocios de la Arrendadora, HR Ratings considera que este aún se mantiene agresivo, situación que pudiera presionar su posición financiera. No obstante, a pesar del acelerado crecimiento presentado en los últimos años, este ha evolucionado en forma ordenada.

FECHA: 17/10/2014

Perfil de la Arrendadora

UNIFIN nació en febrero de 1993, bajo el nombre de Arrendadora AXIS, S.A. de C.V., y está conformado por: UNIFIN Financiera que integra operaciones de Leasing; Unifin Credit, que efectúa las operaciones de Factoraje Financiero y Crédito Automotriz y; UNIFIN Autos. La Arrendadora tiene como actividad principal el arrendamiento puro a particulares y a empresas, conformando su cartera con automóviles y otros bienes muebles nuevos. Adicionalmente, ofrece otros servicios alrededor de los arrendamientos de autos que permiten generar una solución integral. Estos servicios consisten en controlar la cobranza de seguros para sus autos, gestoría para la obtención de placas y pago de tenencia, venta de automóviles, entre otros.

ANEXOS - Escenario Base incluidos en el documento adjunto

ANEXOS - Escenario Estrés incluidos en el documento adjunto

Glosario

Cartera total. Cartera de Crédito Vigente + Cartera de Crédito Vencida + Bienes en Administración + Residuales

Índice de morosidad. Cartera Vencida / Cartera Total.

Índice de morosidad ajustado. $(\text{Cartera Vencida} + \text{Castigos 12m}) / (\text{Cartera Total} + \text{Castigos 12m})$.

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

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

Índice de eficiencia operativa Gastos de Administración 12m / Activos Totales Prom. 12m.

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

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

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

Índice de capitalización. Capital Mayoritario / Activos sujetos a Riesgo Totales.

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

Razón de apalancamiento Ajustada. $(\text{Pasivo Total Prom. 12m} - \text{Emisiones Estructuradas Prom. 12m}) / \text{Capital Contable Prom. 12m}$.

Cartera vigente a deuda neta. Cartera Vigente / $(\text{Pasivos con Costo} - \text{Inversiones en Valores} - \text{Disponibilidades})$.

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

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

Spread de Tasa. Tasa Activa - Tasa Pasiva

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

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

FECHA: 17/10/2014

Contactos

Daniel González
Asociado
daniel.gonzalez@hrratings.com

Fernando Sandoval
Asociado
fernando.sandoval@hrratings.com

Pedro Latapí, CFA
Director Adjunto de Operaciones
pedro.latapi@hrratings.com

Avenida Prolongación Paseo de la Reforma #1015 torre A, piso 3, Col. Santa Fe, CP 01210, México, D.F. Tel 52 (55) 1500 3130

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

Metodología de Calificación para Instituciones Financieras No Bancarias (México), Mayo 2009

ADENDUM - Metodología de Calificación para Arrendadoras Financieras y Arrendadoras Puras (México), Enero 2010

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

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

Calificación anterior HR A / Perspectiva Positiva / HR2

Fecha de última acción de calificación 17 de diciembre de 2013

Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación. 1T10 al 2T14

Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas Información trimestral interna y anual dictaminada por PWC, proporcionada por la Arrendadora

Calificaciones otorgadas por otras instituciones calificadoras que fueron utilizadas por HR Ratings (en su caso). N/A

HR Ratings consideró al otorgar la calificación o darle seguimiento, la existencia de mecanismos para alinear los incentivos entre el originador, administrador y garante y los posibles adquirentes de dichos Valores. (en su caso) N/A

HR Ratings de México, S.A. de C.V. (HR Ratings), es una institución calificadora de valores autorizada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores

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

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 o emitidas no constituyen recomendaciones para comprar, vender

FECHA: 17/10/2014

o mantener algún instrumento, ni para llevar a cabo algún tipo de negocio, inversión u operación, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de calificación de HR Ratings, en términos de lo dispuesto en el artículo 7, fracción II y/o III, según corresponda, de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores".

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

Las calificaciones y/u opiniones que emite HR Ratings consideran un análisis de la calidad crediticia relativa de una entidad, emisora y/o emisión, por lo que no necesariamente reflejan una probabilidad estadística de incumplimiento de pago, entendiéndose como tal, la imposibilidad o falta de voluntad de una entidad o emisora para cumplir con sus obligaciones contractuales de pago, con lo cual los acreedores y/o tenedores se ven forzados a tomar medidas para recuperar su inversión, incluso, a reestructurar la deuda debido a una situación de estrés enfrentada por el deudor. No obstante lo anterior, para darle mayor validez a nuestras opiniones de calidad crediticia, nuestra metodología considera escenarios de estrés como complemento del análisis elaborado sobre un escenario base. Los honorarios que HR Ratings recibe por parte de los emisores generalmente varían desde USD1,000 a USD1,000,000 (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 USD5,000 y USD2,000,000 (o el equivalente en otra moneda).

MERCADO EXTERIOR