

## Fitch Afirma Calificación 'AAA(mex)vra' de Línea de Crédito Estructurado de Unifin

---

**Fitch Ratings - Monterrey, N.L. - (Noviembre 24, 2014):** Fitch Ratings afirma la calificación 'AAA(mex)vra' de la línea de crédito celebrada entre Scotiabank Inverlat S.A., Institución de Banca Múltiple (Scotiabank, calificado por Fitch en 'AAA(mex)' y 'F1(mex)' con Perspectiva crediticia Estable) y Unifin Financiera S.A.P.I. DE C.V. SOFOM, E.N.R. (Unifin, calificado por Fitch en 'A-(mex)' y 'F2(mex)' con perspectiva crediticia Estable) a través del Fideicomiso Irrevocable Traslato de Dominio F/1355 (Fideicomiso) por un monto de hasta MXN1,500.00 millones y plazo de hasta 6 años. La Perspectiva crediticia es Estable.

### FACTORES CLAVE DE LA CALIFICACIÓN

La acción de calificación se fundamenta en el nivel observado de las mejoras crediticias de la transacción, principalmente en forma de aforo medido en cada fecha de pago como  $[1 - (\text{saldo Insoluto de la línea de crédito}) / (\text{valor presente de todos los derechos de cobro vigentes descontados a una tasa de descuento de 16\% más el monto de cobranza del período mensual correspondiente})]$ , y el desempeño adecuado que muestran los derechos de cobro, los cuales, corresponden a contratos de arrendamiento cedidos al Fideicomiso.

Desde el inicio de la transacción el nivel del aforo ha sido consistentemente mayor al requerido (15%); al 31 de octubre de 2014 el aforo observado es de 16.2% y, considerando el valor total de los contratos de arrendamiento con atrasos mayores a 90 días sobre su saldo original, el índice de cartera vencida es nulo. Los derechos de cobro actuales han sido adquiridos por el Fideicomiso utilizando la tasa de descuento de 16%.

Los 10 arrendatarios principales representan 22.24% del total de cartera mientras que los cinco principales concentran 18.85%; al mismo tiempo, entre ellos, permanecen estables la dispersión por industria y tipo de bien arrendado.

### SENSIBILIDAD DE LA CALIFICACIÓN

La Perspectiva crediticia es Estable. La calificación podría presionarse a la baja ante incrementos consistentes de cartera vencida que reduzcan la mejora crediticia de la transacción, por concentraciones que sobre pasen los límites permisibles en arrendatarios y/o en caso que se deterioren las capacidades de Unifin como administrador primario, entre otros factores.

El período de revolvencia de 24 meses llegaría a su fin durante el próximo mes para dar inicio a uno de amortización por 48 meses. En tanto no sea amortizado en su totalidad, el saldo insoluto de la línea de crédito devengará intereses mensuales a una tasa de interés variable. Esta se efectuará de manera secuencial (*full-turbo*) en un monto igual al remanente de recursos disponibles (siguiendo la cascada de pagos estipulada y sin considerar las reservas de liquidez y de gastos).

La fecha de vencimiento de la línea de crédito es el 21 de diciembre de 2018. Su fuente de pago son los derechos de cobro presentes y futuros de contratos de arrendamiento originados así como administrados por Unifin, los cuales son cedidos al Fideicomiso bajo el Contrato de Cesión respectivo. Este tiene un Contrato de Cobertura de Tasa de Interés (CAP) a una tasa de 7% con una institución financiera calificada en 'AAA(mex)'.

### Contactos Fitch Ratings:

Daniel Jiménez (Analista Líder)  
Analista  
Fitch México S.A. de C.V.  
Prol. Alfonso Reyes No. 2612,  
Monterrey, N.L. México

Félix Sánchez (Analista Secundario)  
Analista

Greg Kabance (Presidente del Comité de Calificación)  
Manager Director

Relación con medios: Denise Bichara, Monterrey, N.L. Tel: +52 (81) 8399 9100.  
E-mail: denise.bichara@fitchratings.com.

La calificación señalada fue solicitada 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.

La última revisión de Unifin fue en diciembre 2, 2013.

La información más reciente utilizada corresponde al cierre del mes de octubre 2014 para el reporte de mensual. Para el reporte de fiduciario se utilizó el reporte a septiembre 2014 y se consideraron también cada uno de estos reportes desde la fecha de inicio de la línea de crédito. La información utilizada en el análisis de estas calificaciones fue proporcionada por Unifin y Banco Invex S.A. Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero en su calidad de fideicomitente y fiduciario, respectivamente; así como por Scotiabank. Fitch recibió los contratos de Fideicomiso Irrevocable Traslato de Dominio F/1355, el Contrato de Cesión, así como diversos Resúmenes de Términos y Condiciones Indicativos de Modificaciones propuestas a esta estructura. Para mayor información sobre Unifin, así como para conocer el significado de la calificación asignada, los procedimientos para dar seguimiento a la calificación, la periodicidad de las revisiones, y los criterios para el retiro de la calificación puede visitar nuestras páginas [www.fitchratings.mx](http://www.fitchratings.mx) y [www.fitchratings.com](http://www.fitchratings.com).

Fitch no consideró la alineación de incentivos entre las partes del fideicomiso y los tenedores de los CBs en su proceso de calificación.

La calificación puede sufrir cambios, suspenderse, o retirarse como resultado de cambios en la emisión, debido a la falta de información para el análisis, o a factores externos que se consideren relevantes y pongan en riesgo la capacidad de pago oportuno de la emisión.

La estructura y proceso de votación de los comités, y de calificación se encuentran en el documento denominado "Proceso de Calificación", el cual puede ser consultado en nuestra página web [www.fitchratings.mx](http://www.fitchratings.mx) en el apartado "Regulación".

En caso de que el valor o la solvencia del emisor se modifiquen en el transcurso del tiempo, la calificación puede modificarse al alza o a la baja, sin que esto implique responsabilidad alguna a cargo de Fitch México.

Las calificaciones mencionadas, constituyen una opinión relativa sobre la calidad crediticia de la emisión con base en su estructura de capital, mejoras crediticias y desempeño, sin que esta opinión sea una recomendación para comprar, vender o mantener cualquier instrumento colocado en el mercado de valores.

La información y las cifras utilizadas para la determinación de estas calificaciones, de ninguna manera son auditadas por Fitch México, S.A. de C.V., por lo que su veracidad y autenticidad son responsabilidad de la emisora y/o de la fuente que las emite.

Metodología aplicada:

- Criterio Global de Calificación de Finanzas Estructuradas (Junio 4, 2014).

---

TODAS LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS DE FITCH ESTAN SUJETAS A CIERTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES. POR FAVOR LEA ESTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES SIGUIENDO ESTE ENLACE: [WWW.FITCHRATINGS.COM](http://WWW.FITCHRATINGS.COM). ADEMÁS, LAS DEFINICIONES DE CALIFICACIÓN Y LAS CONDICIONES DE USO DE TALES CALIFICACIONES ESTÁN DISPONIBLES EN NUESTRO SITIO WEB [WWW.FITCHRATINGS.MX](http://WWW.FITCHRATINGS.MX). 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.