

FECHA: 27/01/2020

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

CLAVE DE COTIZACIÓN	UFINCB
RAZÓN SOCIAL	BANCO INVEX, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO
LUGAR	Ciudad de Mexico

ASUNTO

S&P Global Ratings confirma calificaciones 'mxAAA (sf)' de cinco bursatilizaciones de arrendamientos de Unifin y las retira de Revisión Especial Negativa

EVENTO RELEVANTE

Resumen

*Confirmamos nuestras calificaciones de deuda de cinco transacciones respaldadas por contratos de arrendamiento de Unifin y las retiramos de Revisión Especial (CreditWatch) con implicaciones negativas.

*La confirmación de las calificaciones refleja nuestra opinión sobre los niveles de protección crediticia de la transacción, los cuales son suficientes para soportar nuestros escenarios de estrés actualizados.

*Esta acción de calificación también incorpora nuestra opinión sobre los riesgos de contraparte, legal, operativo y de mecánica de flujo de efectivo de las transacciones, los cuales consideramos se mantienen en línea con las calificaciones actuales de las transacciones. La confirmación también considera el desempeño observado en los portafolios titulizados (bursatilizados) desde nuestra última acción de calificación.

Acción de Calificación

El 27 de enero de 2020, S&P Global Ratings confirmó sus calificaciones de deuda de largo plazo en escala nacional -CaVal- de 'mxAAA (sf)' de cinco transacciones de certificados bursátiles fiduciarios respaldados por carteras de derechos al cobro derivados de contratos de arrendamiento puro, originados y administrados por Unifin Financiera, S.A.B. de C.V. (Unifin; escala global, BB/Negativa/ --; escala nacional, mxA/Negativa/mxA-1; clasificación de administrador de activos de arrendamiento de PROMEDIO con perspectiva estable). Al mismo tiempo, las retiró de Revisión Especial (CreditWatch) con implicaciones negativas, donde las colocó el 31 de octubre de 2019 (vea tabla al final).

La confirmación de las calificaciones refleja nuestra opinión sobre los niveles de protección crediticia con las que cuentan las transacciones, los cuales consideramos que son suficientes para soportar nuestros escenarios de estrés consistentes con sus calificaciones actuales, tras concluir nuestro análisis bajo nuestra metodología actualizada.

La confirmación de las calificaciones también considera nuestra opinión sobre los riesgos de contraparte, legal, operativo y de mecánica de flujo de efectivo de las transacciones, los cuales consideramos que continúan en línea con los actuales niveles de calificación. Finalmente, la confirmación de las calificaciones incorpora el desempeño estable que han mostrado las carteras titulizadas.

De acuerdo con la información provista por el administrador, todos los portafolios que respaldan las emisiones han mostrado un desempeño en línea con lo esperado, con niveles de cartera vencida (morosidad mayor a 90 días) por debajo de nuestros supuestos iniciales de caso base de pérdidas.

Por otro lado, las razones de aforo de las transacciones UFINCB 15 y UFINCB 16 se han incrementado debido a que actualmente las transacciones se encuentran en su periodo de amortización. Por su parte, para las clases UNFINCB 16, UNFINCB 16-2, UNFINCB 17, UNFINCB 17-2, UNFINCB 17-3 y UNFINCB 17-4, sus razones de aforo también aumentaron con respecto a sus niveles iniciales de 1.035x (veces) gracias a la aportación extraordinaria de cartera que realizó Unifin en diciembre de 2019, así como a la retención de las cantidades excedentes provenientes de la cobranza en los fideicomisos.

FECHA: 27/01/2020

Tabla 1.- Cartera vencida y protección crediticia

Serie Cartera Vencida (i) Razón de Aforo (ii)

UFINCB 15 0.08% 1.6532x

UFINCB 16 1.80%

1.1559x

UNFINCB 16 / 16-2 2.91%

1.2252x

UNFINCB 17 / 17-2 2.31% 1.1522x

UNFINCB 17-3 /17-4 2.30% 1.1550x

(i) Expresada como la máxima pérdida observada por cosecha para transacción, incluyendo los activos que fueron recomprados por Unifin. (ii) Calculada como (Valor Presente Neto de los activos + efectivo) / Saldo insoluto de los certificados bursátiles, considerando únicamente los flujos hasta la fecha de vencimiento de las transacciones. Cifras al 31 de diciembre de 2019.

S&P Global Ratings recibió por parte del administrador la información de los portafolios subyacentes al cierre de diciembre de 2019, los cuales presentaban las siguientes características:

Tabla 2 - Características de los portafolios titulizados

Serie Valor Presente Neto (i) Número de contratos Número de clientes Plazo original (ii) Plazo remanente (ii)

UFINCB 15 MXN634.21

907 343 47 9

UFINCB 16 MXN1,188.52

2,014 655 45 13

UNFINCB 16 / 16-2 MXN2,102.35

2,566 619 45 18

UNFINCB 17 / 17-2 MXN2,889.42

2,156 684 46 23

UNFINCB 17-3 /17-4 MXN3,221.93

1,998 692 46 25

Cifras al 31 de diciembre de 2019; las cifras únicamente consideran los flujos hasta la fecha de vencimiento de las transacciones. (i) Expresado en millones de pesos mexicanos (MXN), descontado a una tasa de 16%. (ii) Promedio ponderado expresado en meses.

En cuanto a la concentración geográfica, en todos los portafolios, la mayoría de los contratos se ubicaba en la Ciudad de México y la zona metropolitana, abarcan entre 40% y 50% de los contratos en todos los portafolios. Estos niveles son mayores a los observados en otras transacciones que calificamos, aunque no consideramos que esto incremente el riesgo de manera significativa para las transacciones, dada la diversidad económica en esta región. Finalmente, todas las carteras muestran una concentración en equipo industrial, seguido por equipo de transporte y equipo de construcción, los cuales en promedio representaban alrededor de 42%, 19% y 13% respectivamente.

Derivado de la aplicación de nuestro criterio actualizado, incrementamos nuestros supuestos de caso base de pérdidas para todas las transacciones para reflejar nuestra opinión de que las pérdidas podrían aumentar ante un escenario macroeconómico más adverso. Asimismo, aumentamos nuestros niveles de pérdidas aplicadas en comparación con los que consideramos anteriormente. Estos niveles derivaron de la suma de (i) la concentración de los dos principales clientes, y (ii) un nivel de pérdidas aplicadas al resto de la cartera, equivalente a nuestro supuesto de caso base de pérdidas multiplicado por un factor de estrés correspondiente al actual nivel de calificación, ajustado con base en los factores de riesgo específicos del país.

Estos ajustes, en el nivel de pérdidas aplicadas y en el supuesto de caso base de pérdidas, se deben principalmente a la aplicación de nuestro criterio actualizado y no a un deterioro en la calidad crediticia de los portafolios titulizados. Además, para las clases UNFINCB 17, UNFINCB 17-2, UNFINCB 17-3 y UNFINCB 17-4 incorpora un ajuste adicional en nuestro supuesto de incumplimientos por deudor para reflejar una mayor concentración geográfica de acuerdo con lo descrito anteriormente, en

FECHA: 27/01/2020

comparación con otras transacciones que calificamos.

Tabla 3 - Niveles de pérdidas aplicadas

Serie	Nivel de calificación	Caso Base de Pérdidas	Pérdidas Aplicadas
UFINCB 15	mxAAA (sf)	3.70%	15.84%
UFINCB 16	mxAAA (sf)	3.70%	14.80%

UNFINCB 16 / 16-2 mxAAA (sf) 3.80%
16.09%

UNFINCB 17 / 17-2 mxAAA (sf) 3.20%
16.31%

UNFINCB 17-3 /17-4 mxAAA (sf) 3.50%
16.92%

Para esta acción de calificación aplicamos diversos escenarios crediticios, que incluyen diferentes curvas de distribución de pérdidas a las carteras titulizadas en los que simulamos estrés económico y financiero, bajo nuestro modelo llamado 'Evaluador de Flujo de Efectivo'. Lo anterior, con el propósito de medir la capacidad de la transacción para cumplir con sus pagos de intereses de manera mensual, así como repagar el principal en la fecha de vencimiento bajo los escenarios de estrés consistentes con los niveles de calificación actuales. Asimismo, aplicamos un estrés adicional a los gastos de las transacciones, los cuales modelamos de acuerdo con los límites establecidos en la documentación legal.

De acuerdo con nuestro análisis de flujo de efectivo, los niveles de protección crediticia con los que cuentan las clases son suficientes para soportar nuestros escenarios de estrés actualizados, consistentes con sus calificaciones actuales de 'mxAAA (sf)'.

Aplicamos diversos escenarios de estrés adicionales con el objeto de medir la sensibilidad de las calificaciones ante modificaciones en los supuestos utilizados. Consideramos que las calificaciones podrían ser sensibles a cambios en el nivel de sobrecolateralización de la transacción y las posibles pérdidas adicionales así como a las calificaciones de las contrapartes de las transacciones.

Unifin, en su papel de administrador, es el único participante clave de la transacción desde el punto de vista de riesgo operativo y en nuestra opinión, este no limita las calificaciones de las transacciones. Lo anterior refleja nuestra opinión sobre las capacidades operativas del administrador, la cual se fundamenta en la amplia experiencia del personal en la industria, su estructura organizacional, así como sus sistemas robustos de información de la tecnología y sus sólidos controles internos. Consideramos que el riesgo legal de la transacción se mantiene sin cambio desde nuestra última acción de calificación y continúa en línea con las calificaciones actuales.

En cuanto al riesgo de contraparte, las transacciones UFINCB 15 y UFINCB 16, que cuentan con fideicomisos establecidos en Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero (Invex; mxAA-/Negativa/mxA-1+) consideramos que el efectivo existente tiene una muy baja exposición al riesgo crediticio de esta entidad dadas las instrucciones de inversión incluidas en estos contratos.

Las clases UNFINCB 16, UNFINCB 16-2, UNFINCB 17, UNFINCB 17-2, UNFINCB 17-3 y UNFINCB 17-4, que tienen fideicomisos establecidos en Banco Nacional de México, S.A. (Banamex; mxAAA/Estable/mxA-1+), están expuestas a la calidad crediticia de las siguientes contrapartes como proveedores de las cuentas bancarias: Banamex, Banco Santander (México) S.A. Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Santander(Santander; no calificado), Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte (Banorte; mxAAA/Estable/mxA-1+, BBVA Bancomer, S.A. (BBVA; mxAAA/Estable/mxA-1+) y Scotiabank Inverlat, S.A. (Scotiabank; mxAAA/Estable/mxA-1+).

En cuanto al riesgo de confusión de activos, consideramos que este está mitigado en todas las transacciones ya que cuentan con suficiente protección crediticia para soportar posibles pérdidas adicionales relacionadas con este tipo de riesgo. Finalmente, todas las transacciones también están expuestas a la calidad crediticia de sus proveedores de derivados de tasa

FECHA: 27/01/2020

de interés; Banamex, para las clases UFINCB 15, UFINCB16, UNFINCB 16, y UNFINCB 17-3; Bank of America México, S.A. (BAM mxAAA/Estable/mxA-1+) para la clase UFINCB 16 y Scotiabank para la clase UNFINCB 17.

Continuaremos dando seguimiento al desempeño de las carteras titulizadas, a los ingresos de la transacción derivados de los derechos de cobro, las amortizaciones mensuales de los certificados bursátiles, así como los niveles de morosidad y cartera vencida. Consideramos que las calificaciones podrían ser sensibles a cambios en los niveles de sobrecolateralización de las transacciones y las posibles pérdidas adicionales, a la existencia del contrato de cobertura de la tasa de interés (swap), así como al nivel de calificación de las contrapartes de la transacción.

Podríamos tomar una acción de calificación negativa en caso de que la cartera vencida de las transacciones se deteriore por encima de lo esperado y que revisáramos al alza nuestros supuestos de caso base de pérdidas, o en caso de que los niveles de protección crediticia se ubicaran por debajo de sus niveles actuales.

Detalle de las calificaciones

Unifin - Bursatilizaciones de arrendamientos

Serie	Tipo	Calificación Actual	Calificación Anterior	Fecha de Vencimiento	Saldo Insoluto (millones)
UFINCB 15	Preferente	mxAAA (sf)	mxAAA (sf) / Rev. Esp. Negativa	11 de septiembre de 2020	MXN325.2

UFINCB 16	Preferente	mxAAA (sf)	mxAAA (sf) / Rev. Esp. Negativa	16 de febrero de 2021	MXN1,108.70
-----------	------------	------------	---------------------------------	-----------------------	-------------

UNFINCB 16	Preferente	mxAAA (sf)	mxAAA (sf) / Rev. Esp. Negativa	28 de septiembre de 2021	MXN908.95
------------	------------	------------	---------------------------------	--------------------------	-----------

UNFINCB 16-2	Preferente	mxAAA (sf)	mxAAA (sf) / Rev. Esp. Negativa	28 de septiembre de 2021	MXN908.95
--------------	------------	------------	---------------------------------	--------------------------	-----------

UNFINCB 17	Preferente	mxAAA (sf)	mxAAA (sf) / Rev. Esp. Negativa	28 de marzo de 2022	MXN1,500
------------	------------	------------	---------------------------------	---------------------	----------

UNFINCB 17-2	Preferente	mxAAA (sf)	mxAAA (sf) / Rev. Esp. Negativa	28 de marzo de 2022	MXN1,500
--------------	------------	------------	---------------------------------	---------------------	----------

UNFINCB 17-3	Preferente	mxAAA (sf)	mxAAA (sf) / Rev. Esp. Negativa	23 de septiembre de 2022	MXN2,500
--------------	------------	------------	---------------------------------	--------------------------	----------

UNFINCB 17-4	Preferente	mxAAA (sf)	mxAAA (sf) / Rev. Esp. Negativa	23 de septiembre de 2022	MXN1,000
--------------	------------	------------	---------------------------------	--------------------------	----------

Saldos al 27 de enero de 2020. MXN -- pesos mexicanos

Criterios y Artículos Relacionados

Criterios

*Metodología y supuestos para calificar transacciones respaldadas por contratos de crédito y arrendamiento de equipo, 31 de mayo de 2019.

*Marco de Riesgo de Contraparte: Metodología y supuestos, 8 de marzo de 2019.

*Marco global para evaluar el riesgo operativo en transacciones de financiamiento estructurado, 9 de octubre de 2014.

*Financiamiento Estructurado: Metodología para aislamiento de activos y entidades de propósito específico, 29 de marzo de 2017.

*Marco global para el análisis del flujo de efectivo en instrumentos de financiamiento estructurado, 9 de octubre de 2014.

*Metodología para derivar los supuestos para las curvas de tasas de interés mexicanas, 31 de diciembre de 2013.

*Criterios y metodología aplicada a comisiones, gastos e indemnizaciones, 12 de julio de 2012.

*Criterios globales para inversiones temporales en cuentas de transacciones, 31 de mayo de 2012.

*Metodología para calificaciones crediticias en escala nacional y regional, 25 de junio de 2018.

*Entendiendo las definiciones de Calificaciones de Standard & Poor's, 3 de junio de 2009.

*Criterios para analizar contratos de derivados, 24 de junio de 2013.

*Metodología: Criterios de estabilidad crediticia, 3 de mayo de 2010.

*Uso del listado de Revisión Especial (CreditWatch) y Perspectivas, 14 de septiembre de 2009.

Modelos

*Evaluador de Flujo de Efectivo.

Artículos Relacionados

*Descripción general del Proceso de Calificación Crediticia.

FECHA: 27/01/2020

*MÉXICO - Definiciones de calificación en Escala CaVal (Nacional).

*Global Structured Finance Scenario And Sensitivity Analysis 2016: The Effects Of Macroeconomic The top Five Macroeconomic Factors, 16 de diciembre de 2016.

*Análisis de escenarios y sensibilidad para financiamiento estructurado en América Latina 2015: Efectos de las variables de los mercados regionales, 28 de octubre de 2015.

*Credit Conditions Latin America: Political Challenges Will Prevail In 2020, 3 de diciembre de 2019.

*Tendencia de los activos de Financiamiento Estructurado al cuarto trimestre de 2019: Brasil cumple, 13 de diciembre de 2019.

*S&P Global Ratings coloca calificaciones de cinco bursatilizaciones de arrendamientos de Unifin en Revisión Especial Negativa por actualización de metodología, 31 de octubre de 2019.

INFORMACIÓN REGULATORIA ADICIONAL

1) Información financiera al 31 de diciembre de 2019.

2) La calificación se basa en información proporcionada a S&P Global Ratings por el emisor y/o sus agentes y asesores. Tal información puede incluir, entre otras, según las características de la transacción, valor o entidad calificados, la siguiente: términos y condiciones de la emisión, prospecto de colocación, estados financieros anuales auditados y trimestrales, estadísticas operativas -en su caso, incluyendo también aquellas de las compañías controladoras-, información prospectiva -por ejemplo, proyecciones financieras-, informes anuales, información sobre las características del mercado, información legal relacionada, información proveniente de las entrevistas con la dirección e información de otras fuentes externas, por ejemplo, CNBV, Bolsa Mexicana de Valores.

La calificación se basa en información proporcionada con anterioridad a la fecha de este comunicado de prensa; consecuentemente, cualquier cambio en tal información o información adicional, podría resultar en una modificación de la calificación citada.

3) S&P Global Ratings considera dentro de su análisis las capacidades del originador y/o administrador de activos. Sin embargo, nuestra estimación de las capacidades de éstos no necesariamente tiene un impacto directo sobre las calificaciones asignadas.

4) S&P Global Ratings no considera en su análisis para la determinación de la calificación la existencia de mecanismos para alinear los incentivos entre el originador, administrador y garante, y posibles adquirentes de los valores emitidos bajo la titulación calificada.

5) Durante el año fiscal inmediato anterior S&P Global Ratings recibió ingresos de Unifin Financiera, S.A.B. de C.V. por concepto de servicios diferentes a los de calificación y tales ingresos representan un 3.3725% de los percibidos por servicios de calificación durante ese mismo año.

6) La información regulatoria (PCR, por sus siglas en inglés) de S&P Global Ratings se publica en relación con una fecha específica, y está vigente a la fecha de la Acción de Calificación Crediticia que se haya publicado más recientemente. S&P Global Ratings actualiza la información regulatoria para una determinada Calificación Crediticia a fin de incluir los cambios en tal información solamente cuando se publica la siguiente Acción de Calificación Crediticia. Por consiguiente, la información regulatoria contenida aquí puede no reflejar los cambios en la misma que pudieran ocurrir durante el periodo posterior a la publicación de tal información regulatoria pero que de otra manera no están asociados con una Acción de Calificación Crediticia.

MERCADO EXTERIOR