

Evento Relevante de Calificadoras



FECHA: 26/03/2020

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 México

ASUNTO

HR Ratings ratificó la calificación de HR AAA (E) con Perspectiva Estable para la Emisión UFINCB16 por P\$2,500m

EVENTO RELEVANTE

Ciudad de México (26 de marzo de 2020) - HR Ratings ratificó la calificación de HR AAA (E) con Perspectiva Estable para la Emisión UFINCB16 por P\$2,500m

La ratificación de la calificación para la Emisión de CEBURS Fiduciarios con clave de pizarra UFINCB16 se basa en la MM de 13.4% que soporta la Emisión, lo que se compara con la TIH de 0.6%, resultando en una VTI de 33.6x (vs. 8.6%, 0.4% y 21.5x en el análisis anterior). La mejora en la MM se debe a que la Emisión se encuentra en su Periodo de Amortización, resultando en una tendencia creciente en el aforo, cerrando en 1.144x a febrero de 2020 (vs. 1.049x en el análisis anterior a febrero de 2019). Adicionalmente, al cierre de febrero de 2020, la Emisión presentó un saldo insoluto por P\$975.9m, amortizando el 61.0% del saldo insoluto inicial en los últimos 12m, lo que se ubica ligeramente por debajo de nuestras expectativas.

Análisis de Flujo de Efectivo y Desempeño Histórico / Comparativo vs. Proyecciones

Fortaleza de la Emisión a través de los Derechos al Cobro, soportando una mora máxima de 13.4%. Considerando esta mora máxima, la cobranza no realizada por mora ascendió a P\$157.2m, lo que representa el incumplimiento de 48 clientes considerando el saldo promedio (vs. 53 clientes en el análisis anterior).

Adecuados niveles de aforo al cerrar en 1.144x a febrero de 2020. Desde febrero de 2019, el aforo se ha incrementado de manera paulatina debido a las amortizaciones ocurridas dado el cierre de revolvencia.

La cobranza observada se situó 2.7% por arriba de la cobranza esperada en un escenario base. La cobranza observada durante toda la vida de la Emisión ascendió a P\$5,700.8m colocándose por arriba de lo esperado, lo cual refleja un correcto desempeño de los Derechos de Cobro.

Amortizaciones observadas en la vida de la Emisión ascendieron a P\$1,524.1m situándose 7.0% por debajo de las amortizaciones proyectadas (vs. P\$1,638.4m en el escenario base). Debido a que HR Ratings contemplaba una utilización total del efectivo, mientras que en lo observado no se empleó completamente el efectivo para amortizar en los primeros meses del Periodo de Amortización.

Factores Adicionales Considerados

Adecuada concentración al cliente principal y a los diez clientes principales, representando el 2.0% y 14.3% del Patrimonio del Fideicomiso a febrero de 2020 (vs. 2.1% y 14.7% a febrero de 2019). Lo cual muestra una baja sensibilidad de la Emisión ante el comportamiento de un cliente en específico

Existencia de un Fideicomiso Maestro de Cobranza. Esto permite aislar los flujos de cobranza entre la Emisión y Unifin .

Presencia de un instrumento derivado de cobertura (CAP) en un nivel de 7.5% para la TIIE durante toda la vigencia de la Emisión contratado con una parte cuya calificación es equivalente a HR AAA. La existencia de un instrumento de cobertura

Evento Relevante de Calificadoras



FECHA: 26/03/2020

reduce la exposición ante alzas en la tasa de interés.

Ausencia de un Administrador Maestro que brinde reportes independientes de la calidad del portafolio. Lo cual podría llegar a representar un conflicto de interés dado que actualmente Unifin realiza este reporte.

Factores que Podrían Bajar la Calificación

Deterioro considerable en la calidad del portafolio, ocasionando que la TIH presente niveles superiores a 3.0%. Ante este movimiento, considerando el nivel actual de MM, la VTI resultaría en niveles inferiores a 4.5x, lo que impactaría la calificación.

Descripción de la Transacción

La Emisión de CEBURS Fiduciarios con clave de pizarra UFINCB 16 se llevó a cabo por un monto de P\$2,500.0 millones (m) el 12 de febrero de 2016 a un plazo legal de aproximadamente 5 años, equivalente a 1,827 días contados a partir de la fecha de colocación y presenta un saldo insoluto de P\$975.9m al cierre de febrero de 2020. La Emisión está respaldada por contratos de arrendamiento, originados y administrados por Unifin. Los CEBURS Fiduciarios fueron emitidos por el Fideicomiso Emisor constituido por Unifin en su carácter de Fideicomitente, a través de Banamex en su calidad de Fiduciario del Fideicomiso Emisor y Monex como Representante Común. Al corte de febrero de 2020, la Emisión se encuentra en su periodo 48 de vigencia, por lo que el Periodo de Revolvencia ha finalizado y le restan 12 periodos para su Fecha de Vencimiento.

Glosario incluido en el documento adjunto.

Contactos

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

Brianda Torres
Asociada
brianda.torres@hrratings.com

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

México: Avenida Prolongación Paseo de la Reforma #1015 torre A, piso 3, Col. Santa Fe, México, D.F., CP 01210, 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), Marzo 2019
Metodología de Calificación para la Emisión de Deuda Respaldada por Flujos Generados por un Conjunto de Activos Financieros (México), Mayo 2019

Para mayor información con respecto a esta(s) metodología(s), favor de consultar 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: 26/03/2020

Fecha de última acción de calificación 28 de marzo de 2019

Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación.

Noviembre de 2013 a febrero de 2020

Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas Información financiera proporcionada por el Administrador Primario.

Calificaciones otorgadas por otras instituciones calificadoras que fueron utilizadas por HR Ratings (en su caso). Calificación de contraparte de AAA(mex) otorgada a CitiBanamex por Fitch Ratings el 6 de noviembre de 2019.

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) 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 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 US\$1,000 a US\$1,000,000 (o el equivalente en otra moneda) por emisión. En algunos casos, HR

Evento Relevante de Calificadoras



FECHA: 26/03/2020

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