

Descripción de la transacción

Con el fin de proveer a UNIFIN de la capacidad de originar y otorgar nuevos arrendamientos, el 3 de Julio de 2009 se realizó la cuarta emisión estructurada de CEBURS por un monto de \$350,000,000.00 (trescientos cincuenta millones de pesos) los cuales fueron emitidos al amparo de un programa de CEBURS por un monto de hasta \$3,500,000,000.00 (tres mil quinientos millones de pesos). Los CEBURS emitidos contaban con un plazo legal de 1,826 días (aproximadamente 5 años) a partir de su fecha de emisión.

Esta estructura cuenta con un periodo de revolvencia de tres años a partir de la fecha de colocación, esto es, UNIFIN origina nuevos arrendamientos con sus clientes, dichos nuevos arrendamientos se ceden al patrimonio del fideicomiso, aumentando de esta manera los flujos futuros y garantizando así el buen funcionamiento de la estructura.

Esta emisión de CEBURS paga intereses el día tres de cada mes, a una tasa de interés variable de TIIE + 2.50% y cuenta con un periodo de gracia de tres años a partir de su fecha de emisión para el pago de principal de los CEBURS, el pago de principal se realizará mediante 24 pagos mensuales iguales y consecutivos por un monto de \$14,583,333.33 pesos a partir del 3 de Agosto del 2012.

Las mejoras crediticias con las que cuenta la emisión son:

- A. Reserva para el pago de intereses: equivalente al pago de intereses del siguiente periodo.
- B. Reserva para el pago de principal: a ser constituida durante los meses 34 al 36, por un monto equivalente al 4.166% de los CEBURS, lo que equivale a un mes de amortización de principal.
- C. Aforo de la emisión: nivel mínimo de aforo durante la vida de la emisión de 1.035 a 1, calculado como la sumatoria del valor presente de los derechos fideicomitidos, que no constituyen cartera vencida más el efectivo fideicomitado dividido entre el saldo insoluto de los CEBURS.
- D. Cobertura de tasa de interés por un valor máximo de 9% sobre TIIE.
- E. Tasa de descuento equivalente al 16% a ser utilizada durante el periodo de revolvencia.

Para mayor información sobre el análisis inicial de esta emisión consulte nuestro Reporte de Calificación de Finanzas Estructuradas "Unifin Financiera S.A. de C.V. SOFOM ENR" publicado el 3 de Julio de 2009 en nuestra página electrónica <http://sitio09.hrratings.com>.

Eventos relevantes

En Octubre del 2009 UNIFIN adoptó la modalidad de SAPI (Sociedad Anónima Promotora de Inversión) quedando su denominación social como UNIFIN Financiera, S.A.P.I. de C.V. SOFOM, ENR.

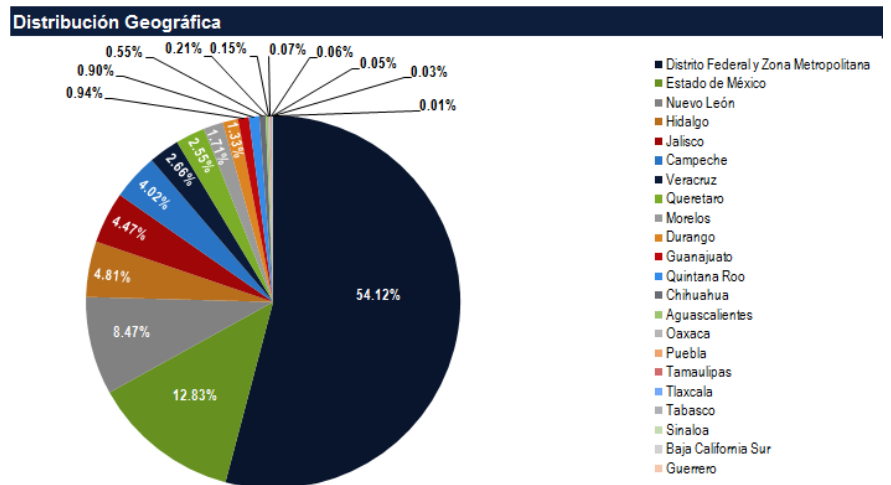
Descripción del activo

El total de clientes cuyas cuentas están cedidas al patrimonio del fideicomiso al 3 de Julio de 2010 suman la cantidad de 383 y el número total de unidades arrendadas por estos clientes eran 1,398.

El valor promedio sin IVA de las rentas por devengar es igual a \$242,067.22 pesos donde el monto mínimo de renta por devengar era igual a \$1,802.07 pesos y el valor máximo de renta por devengar era de \$9,602,894.26 pesos. La mediana era de \$80,256.78 pesos.

El 84.71% de la cartera se encuentra concentrada en cinco estados de la República Mexicana, los cuales son: Distrito Federal y Zona Metropolitana con 54.12%, Estado de México con 12.83%, Nuevo León con 8.47%, Hidalgo con 4.81% y Jalisco con 4.47%.

A continuación se muestra la distribución geográfica de la cartera:



Fuente: HR Ratings de México S.A. de C.V. con información de Unifin Financiera S.A.P.I. de C.V. SOFOM E.N.R.

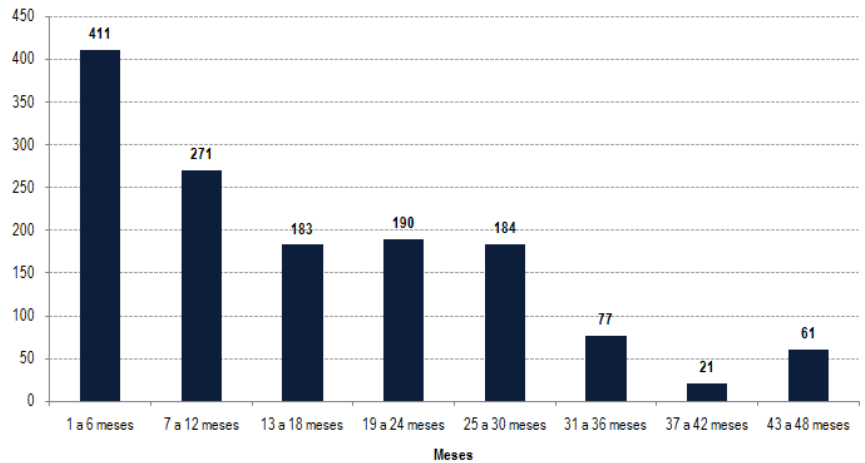
El plazo remanente promedio ponderado del portafolio es de 28.5 meses, siendo el plazo remanente mínimo la unidad y el plazo remanente máximo de 48 meses.

A continuación se muestra gráficamente la distribución de los créditos por plazo remanente:

*The rating is the sole responsibility of HR and CARE disclaims all liability in respect of such ratings and any consequences relating to or arising from such rating.

La nueva alternativa en calificación de valores.

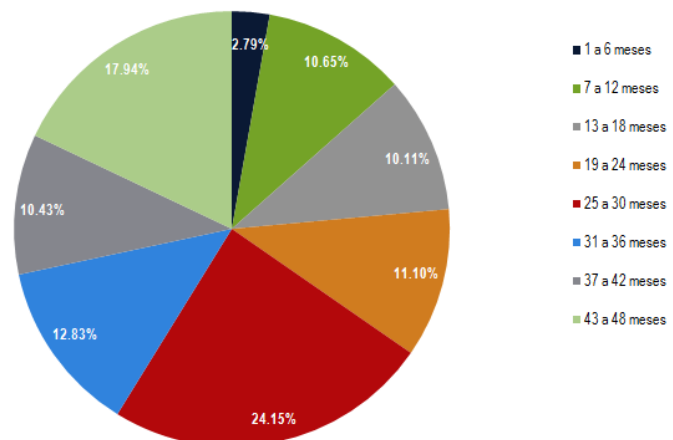
Número de rentar por devengar por plazo remanente



Fuente: HR Ratings de México S.A. de C.V. con información de Unifin Financiera S.A.P.I. de C.V. SOFOM E.N.R.

El rango de plazo remanente con mayor concentración con respecto al monto total de rentas por devengar, es de 25 a 30 meses con una concentración de 24.15%. En la siguiente gráfica se muestra la concentración de las rentas por devengar por plazo remanente:

Concentración de rentas por devengar por plazo remanente



Fuente: HR Ratings de México S.A. de C.V. con información de Unifin Financiera S.A.P.I. de C.V. SOFOM E.N.R.

Esta gráfica lo que muestra es que el 24.15% del valor de la cartera con corte al 3 de Julio de 2010, se encuentre en un plazo remanente de 25 a 30 meses, mientras que el 17.94% del valor de la cartera se encuentra en un plazo remanente de 43 a 48 meses y el 12.83% del valor de la cartera se encuentra en un plazo remanente entre 31 a 36 meses.

*The rating is the sole responsibility of HR and CARE disclaims all liability in respect of such ratings and any consequences relating to or arising from such rating.

La nueva alternativa en calificación de valores.

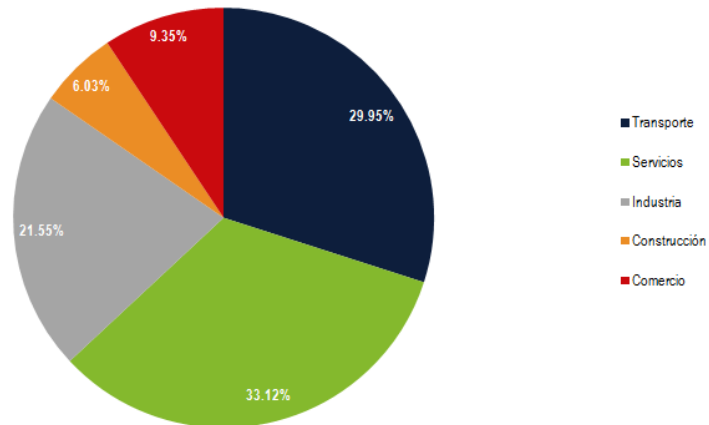
Al 3 de Julio de 2010, la cartera cedida a la emisión UNIFCB09 presentaba las siguientes características:

Descripción	No. de contratos	Monto de rentas por devengar S/IVA	%
Transporte	1,101.00	246,912,023.14	60.59%
Otro tipo de equipo	297	160,582,958.02	39.41%
Total	1,398.00	407,494,981.15	100.00%

La distribución de la cartera por sector económico es la siguiente:

Sector económico	No. contratos	Rentas por devengar (S/IVA)	%
Transporte	263	122,052,529.86	29.95%
Servicios	492	134,963,085.35	33.12%
Industria	164	87,819,886.75	21.55%
Construcción	63	24,573,123.94	6.03%
Comercio	416	38,086,355.25	9.35%
Total	1,398	407,494,981	100.00%

Distribución por sector económico



Fuente: HR Ratings de México S.A. de C.V. con información de Unifin Financiera S.A.P.I. de C.V. SOFOM E.N.R.

Principales Clientes

La cartera fideicomitada al patrimonio del fideicomiso se encuentra adecuadamente diversificada al contar con 383 clientes al 3 de Julio de 2010, los 15 clientes más importantes representan poco más del 40.80% del total de la cartera fideicomitada.

A continuación se presenta la composición de los principales 15 clientes de la cartera cedida a la emisión UNIFCB09:

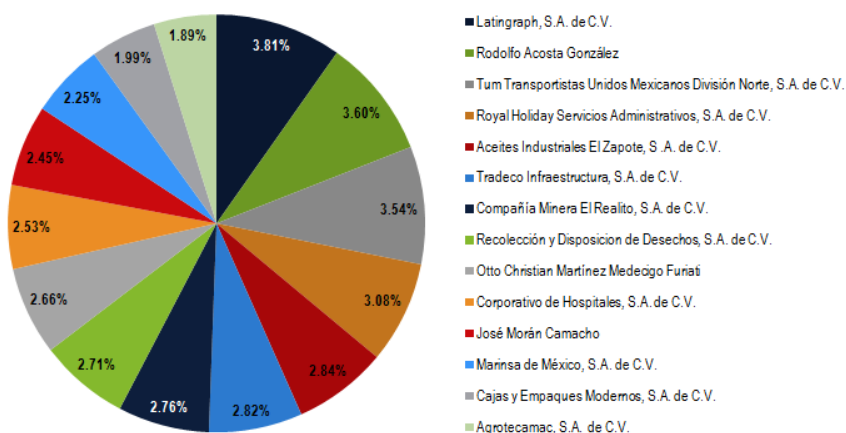
*The rating is the sole responsibility of HR and CARE disclaims all liability in respect of such ratings and any consequences relating to or arising from such rating.

La nueva alternativa en calificación de valores.

Cliente	%	% Acumulado
Latingraph, S.A. de C.V.	3.81%	3.81%
Rodolfo Acosta González	3.60%	7.41%
Tum Transportistas Unidos Mexicanos División Norte, S.A. de C.V.	3.54%	10.95%
Royal Holiday Servicios Administrativos, S.A. de C.V.	3.08%	14.03%
Aceites Industriales El Zapote, S.A. de C.V.	2.84%	16.87%
Tradeco Infraestructura, S.A. de C.V.	2.82%	19.69%
Compañía Minera El Realito, S.A. de C.V.	2.76%	22.45%
Recolección y Disposición de Desechos, S.A. de C.V.	2.71%	25.16%
Otto Christian Martínez Medecigo Furiati	2.66%	27.82%
Corporativo de Hospitales, S.A. de C.V.	2.53%	30.35%
José Morán Camacho	2.45%	32.79%
Marinsa de México, S.A. de C.V.	2.25%	35.04%
Cajas y Empaques Modernos, S.A. de C.V.	1.99%	37.03%
Agrotecamac, S.A. de C.V.	1.89%	38.92%
Cuáuhtemco Martínez García	1.88%	40.80%
Otros (368 clientes)	59.20%	100.00%

Fuente: HR Ratings de México S.A. de C.V. con información de Unifin Financiera S.A.P.I. de C.V. SOFOM E.N.R.

Concentración de los principales 15 clientes



Fuente: HR Ratings de México S.A. de C.V. con información de Unifin Financiera S.A.P.I. de C.V. SOFOM E.N.R.

Desempeño del activo

A lo largo de la presente sección se mostrará el desempeño que ha tenido el activo durante su primer año, es importante recordar que la transacción se encuentra en su periodo de revolvencia por lo cual en las gráficas que se muestran a continuación se puede apreciar incrementos mes con mes del valor de la cartera fideicomitada, del patrimonio fideicomitado y por lo tanto de los niveles de cobertura (aforo).

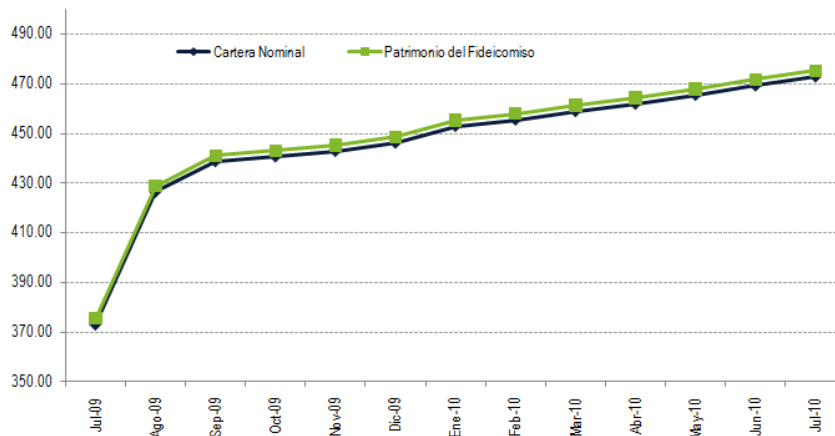
Cabe destacar que la transacción cuenta con morosidad nula, es decir, a la fecha todas las rentas han sido pagadas en tiempo y forma y se encuentran al corriente.

La siguiente gráfica muestra el valor nominal de la cartera fideicomitada y el patrimonio del fideicomiso, como se puede observar mes con mes se han ido adquiriendo más contratos de arrendamiento para respaldar a la emisión UNIFCB09.

*The rating is the sole responsibility of HR and CARE disclaims all liability in respect of such ratings and any consequences relating to or arising from such rating.

La nueva alternativa en calificación de valores.

Valor nominal cartera fideicomitida y patrimonio del fideicomiso (millones de pesos)



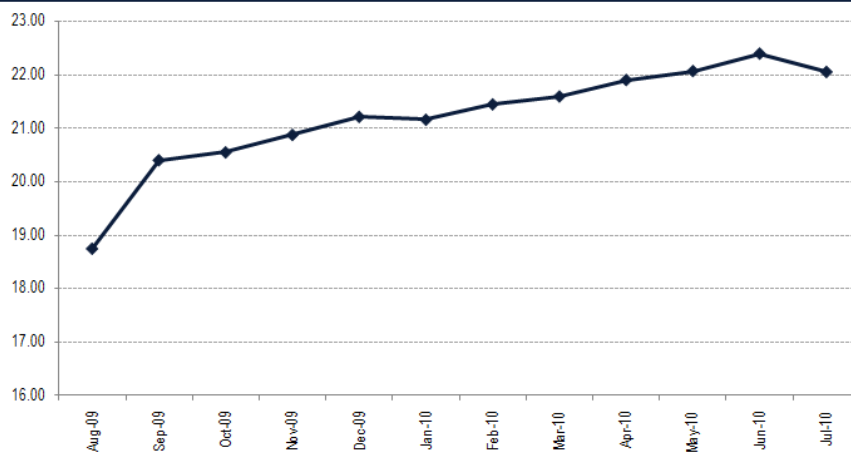
Fuente: HR Ratings de México S.A. de C.V. con información de Unifin Financiera S.A.P.I. de C.V. SOFOM ENR.

Desde el inicio de la emisión el valor nominal de la cartera se ha incrementado en \$85,759,171.97 pesos.

El patrimonio del fideicomiso incluye el valor nominal de la cartera más el efectivo existente en el fideicomiso producto de la reserva de intereses con la que cuenta la estructura.

Dado que se han estado cediendo más contratos de arrendamiento, los flujos de efectivo producto de la cobranza de las rentas mensuales se han ido incrementando, como se muestra en la siguiente gráfica.

Flujo cobranza de rentas mensuales (millones de pesos)

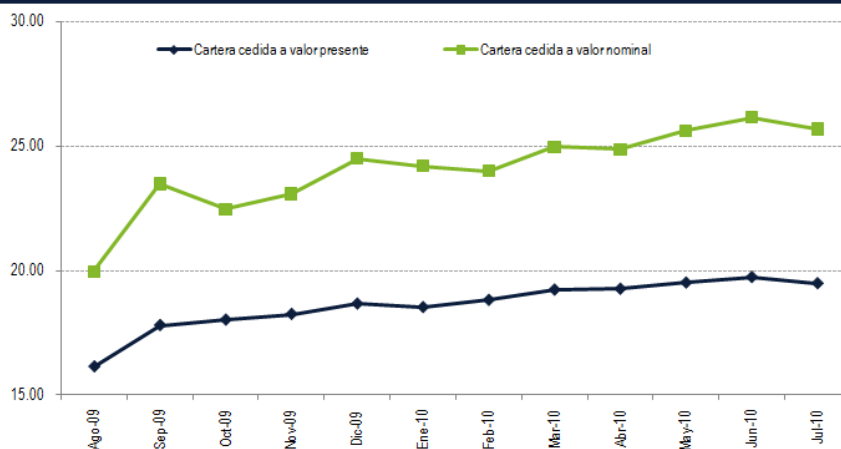


Fuente: HR Ratings de México S.A. de C.V. con información de Unifin Financiera S.A.P.I. de C.V. SOFOM ENR.

*The rating is the sole responsibility of HR and CARE disclaims all liability in respect of such ratings and any consequences relating to or arising from such rating.

Como se mencionó previamente, actualmente la transacción se encuentra en periodo de revolvencia y mes con mes los remanentes son utilizados por el Fiduciario para adquirir más contratos de arrendamiento, los cuales respaldarán a los CEBURS. A continuación se muestra los montos de cartera cedida al fideicomiso en valor nominal y en valor presente desde el inicio de la emisión:

Cartera cedida al fideicomiso (millones de pesos)



Fuente: HR Ratings de México S.A. de C.V. con información de Unifin Financiera S.A.P.I. de C.V. SOFOM E.N.R.

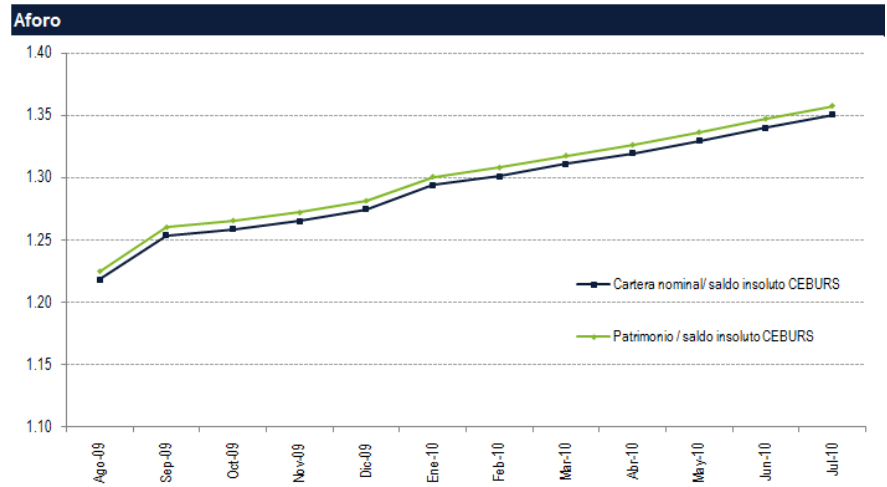
Para complementar las gráficas antes presentadas, a continuación se muestra numéricamente el flujo de efectivo de la transacción y su distribución:

Concepto	Jul-09	Ago-09	Sep-09	Oct-09	Nov-09	Dic-09	Ene-10	Feb-10	Mar-10	Abr-10	May-10	Jun-10	Jul-10
Información en millones de pesos													
Ingresos del mes		18.76	20.41	20.56	20.88	21.22	21.16	21.45	21.60	21.91	22.07	22.40	22.06
Egresos del mes		2.63	2.61	2.54	2.63	2.55	2.64	2.64	2.37	2.64	2.56	2.66	2.57
Gastos y comisiones		0.35	0.39	0.38	0.39	0.38	0.40	0.40	0.37	0.41	0.40	0.41	0.40
Intereses CEBURS		2.28	2.23	2.16	2.24	2.17	2.25	2.24	2.01	2.24	2.16	2.25	2.17
Amortización CEBURS		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Restitución reserva de intereses		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Constitución reserva de principal		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Monto a recomprar o ceder		16.12	17.80	18.02	18.25	18.66	18.52	18.81	19.23	19.26	19.51	19.74	19.49
Cartera cedida a valor presente		16.13	17.80	18.02	18.25	18.66	18.52	18.81	19.23	19.26	19.51	19.74	19.49
Cartera cedida a valor nominal		19.97	23.49	22.47	23.10	24.51	24.21	24.01	24.98	24.88	25.62	26.16	25.69
Cartera nominal	373.19	426.49	438.82	440.73	442.95	446.23	453.00	455.56	458.95	461.92	465.46	469.23	472.87
Efectivo	2.29	2.29	2.32	2.33	2.35	2.36	2.38	2.39	2.41	2.43	2.44	2.46	2.48
Patrimonio del Fideicomiso	375.48	428.78	441.13	443.06	445.29	448.60	455.38	457.96	461.35	464.34	467.91	471.69	475.34
Saldo Insoluto CEBURS	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00
Intereses pagados CEBURS		2.28	2.23	2.16	2.24	2.17	2.25	2.24	2.01	2.24	2.16	2.25	2.17
Coberturas													
Cartera nominal/ saldo insoluto CEBURS	1.07	1.22	1.25	1.26	1.27	1.27	1.29	1.30	1.31	1.32	1.33	1.34	1.35
Patrimonio / saldo insoluto CEBURS	1.07	1.23	1.26	1.27	1.27	1.28	1.30	1.31	1.32	1.33	1.34	1.35	1.36

Fuente: HR Ratings de México S.A. de C.V. con información de Unifin Financiera S.A.P.I. de C.V. SOFOM E.N.R.

La nueva alternativa en calificación de valores.

El aforo de la emisión cuenta con un aforo de 1.35 veces el valor los CEBURS, a continuación se muestra las coberturas con las que ha contado la emisión a lo largo de la vida de la emisión:



Fuente: HR Ratings de México S.A. de C.V. con información de Unifin Financiera S.A.P.I. de C.V. SOFOM E.N.R.

Nuestra ratificación de la calificación se fundamenta en la capacidad de pago y de generación de flujos de efectivo históricos que han mostrado los activos que integran el portafolio de la emisión UNIFCB09 y que integran la fuente de repago de ésta.

Las calificaciones de HR Ratings de México S.A. de C.V. son opiniones de calidad crediticia y no son recomendaciones para comprar, vender o mantener algún instrumento. HR Ratings basa sus calificaciones en información obtenida de fuentes que son consideradas como precisas y confiables. HR Ratings, sin embargo, no garantiza, 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 los emisores de instrumentos de deuda calificados por HR Ratings han pagado una cuota de calificación crediticia basada en la cantidad y tipo emitida por cada instrumento. La bondad del valor o la solvencia del emisor podrán verse modificadas, lo cual afectará, en su caso a la alza o a la baja, la calificación, sin que esto implique responsabilidad alguna a cargo de HR Ratings de México, S.A. de C.V. La calificación que otorga HR Ratings de México es de manera ética y con apego a las sanas prácticas de mercado y en cumplimiento de la normativa aplicable que se encuentran en la página de la calificadoradora www.hrratings.com, donde se puede consultar documentos como el código y políticas de conducta, normas para el uso de información confidencial, metodologías, criterios y calificaciones vigentes.

*The rating is the sole responsibility of HR and CARE disclaims all liability in respect of such ratings and any consequences relating to or arising from such rating.