

**PROSPECTO DEFINITIVO.** Los valores mencionados en el Prospecto definitivo han sido registrados en el Registro Nacional de Valores que lleva la CNBV, los cuales no podrán ser ofrecidos ni vendidos fuera de los Estados Unidos Mexicanos a menos que sea permitido por las leyes de otros países.

**DEFINITIVE PROSPECTUS.** These Securities have been registered with the securities section of the National Registry of Securities (RNV) maintained by the CNBV. They cannot be offered or sold outside the United Mexican States unless it is permitted by the laws of other countries.



Unifin Financiera, S.A.B. de C.V., Sociedad  
Financiera de  
Objeto Múltiple, Entidad No Regulada.  
**FIDEICOMITENTE**

**Banco Invex, S.A., Institución  
de Banca Múltiple,  
Invex Grupo Financiero  
FIDUCIARIO**

Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero actuará como Fiduciario Emisor de los CB's Ordinarios, cuyas características específicas serán descritas en el Suplemento correspondiente a cada Emisión.

**PROGRAMA DE CERTIFICADOS BURSÁTILES  
MONTO TOTAL AUTORIZADO DEL PROGRAMA PARA CIRCULAR CON CARÁCTER DE  
REVOLVENTE:  
HASTA \$10,000'000,000.00  
(DIEZ MIL MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.)**

Cada emisión de CB's Ordinarios hecha al amparo del presente Programa contará con sus propias características. El precio de emisión, el monto total de la emisión, el valor nominal, la fecha de emisión, registro y liquidación, la fecha de vencimiento, la tasa de interés aplicable y la forma de calcularla (en su caso), la periodicidad de pago de interés, entre otras características de los CB's Ordinarios de cada emisión, serán acordados por el Fiduciario Emisor (como se define abajo) con los Intermediarios Colocadores respectivos en el momento de dicha emisión y se contendrán en el Suplemento respectivo. Los CB's Ordinarios se denominarán en Pesos. Podrán realizarse una o varias emisiones de CB's Ordinarios hasta por el Monto Total Autorizado.

FIDUCIARIO EMISOR: Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero actuará como fiduciario en los Fideicomisos Emisores.

FIDEICOMITENTE: Unifin Financiera, S.A.B. de C.V., SOFOM, E.N.R.

TIPO DE INSTRUMENTO: Certificados Bursátiles Fiduciarios.

TIPO DE OFERTA: Primaria.

MONTO TOTAL AUTORIZADO  
DEL PROGRAMA CON CARÁCTER  
REVOLVENTE: Hasta \$10,000'000,000.00 (diez mil millones de pesos 00/100 M.N.).

VIGENCIA DEL PROGRAMA: El Programa de CB's Ordinarios tendrá una vigencia de hasta 5 (cinco) años contados a partir de la fecha del oficio de autorización del programa emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y cada Emisión tendrá su propia fecha de vencimiento de acuerdo a las características y plazo a los cuales se emita.

|                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| PLAZO DE LAS EMISIONES:                         | Será determinado individualmente por acuerdo de la Fideicomitente, el Fiduciario Emisor y el o los Intermediarios Colocadores correspondientes, en el momento de cada emisión al amparo del Programa, en el entendido de que dicho plazo no podrá ser menor de 1 año ni mayor a 10 años, contados a partir de la fecha de emisión respectiva.                                                                  |
| CLAVE DE PIZARRA:                               | UFINCB.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| VALOR NOMINAL DE LOS CB'S ORDINARIOS:           | \$100.00 (cien pesos 00/100 M.N.).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| LUGAR Y FORMA DE PAGO DE INTERESES Y PRINCIPAL: | El principal y los intereses devengados respecto de los CB's Ordinarios se pagarán el día de su vencimiento en el domicilio de la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., ubicada en Paseo de la Reforma No. 255, 3er piso, Col. Cuauhtémoc, México, D.F., a través del Representante Común mediante transferencia electrónica a los intermediarios correspondientes.              |
| FIDEICOMISARIOS EN PRIMER LUGAR:                | Los Tenedores Ordinarios únicamente con respecto al reembolso del valor nominal de los mismos y los rendimientos que se devenguen.                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| FIDEICOMISARIOS EN SEGUNDO LUGAR:               | La Fideicomitente será fideicomisario en segundo lugar, o cualquier cesionario de éste o los Tenedores Subordinados, para el caso en que Unifin haya decidido documentar sus derechos (como Fideicomisario en Segundo Lugar) mediante CB's Subordinados y haya cedido dichos CB's Subordinados a un tercero.                                                                                                   |
| FIDEICOMITENTE:                                 | Unifin Financiera, S.A.B. de C.V., SOFOM, E.N.R.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| ACTO CONSTITUTIVO:                              | Las emisiones de CB's al amparo del Programa a que se refiere este Prospecto, se efectuarán por el Fiduciario Emisor de acuerdo con lo previsto en los fideicomisos irrevocables a ser constituidos por la Fideicomitente ante el Fiduciario Emisor (cada uno de ellos, un " <u>Fideicomiso Emisor</u> " o " <u>Fideicomiso de Emisión</u> ") y conforme al Título que documente cada una de dichas emisiones. |
| PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO EMISOR:              | El Patrimonio de cada Fideicomiso Emisor, se integrará por los bienes y derechos que sean cedidos o de cualquier forma aportados al Fiduciario para beneficio y a cuenta del Fideicomiso Emisor, mismos que se describirán en el Suplemento correspondiente a cada Emisión, junto con sus frutos, productos y accesorios.                                                                                      |
| GARANTÍAS O RESPALDOS:                          | Cada una de las emisiones al amparo del Programa podrá o no contar con la garantía o apoyo de una institución financiera con una calificación crediticia de "AAA" por parte de por lo menos una agencia calificadora, ya sea mediante una línea de crédito o de alguna otra forma. Para el caso de cada una de las emisiones al amparo del presente Programa que vayan a contar con un apoyo o                 |

garantía, la entidad que vaya a otorgar dicho apoyo deberá contar con la calificación crediticia referida de “AAA” por parte de las agencias calificadoras que otorguen la calificación de los CB's de esa Emisión en particular.

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| AFORO:                   | La Fideicomitente cederá a cada Fideicomiso Emisor Derechos (valuados a su Valor Presente) por un monto de principal de cada Emisión colocada al amparo del Programa equivalente a un porcentaje adicional del valor nominal de los CB's Ordinarios que acuerde la Fideicomitente, el Fiduciario Emisor y el o los Intermediarios Colocadores considerando las sugerencias de las agencias calificadoras, de lo que resultará, una vez concluida la colocación de cada emisión en un aforo. Asimismo, se determinará para cada emisión la tasa de descuento a ser utilizada para determinar el Valor Presente de los Derechos Fideicomitados.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| AMORTIZACIÓN:            | El pago de los CB's Ordinarios se llevará a cabo en las fechas de amortización de principal que se determinen para cada una de las Emisiones bajo el Programa, de conformidad con el Suplemento que corresponda y el Título que documente cada Emisión en particular.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| AMORTIZACIÓN ANTICIPADA: | Los CB's Ordinarios podrán ser amortizados anticipadamente de conformidad con lo que se indique en el Suplemento que corresponda y en el Título que documente cada Emisión.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| DEPOSITARIO:             | S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| FUENTE DE PAGO:          | <p>La fuente de pago de principal e intereses de los CB's Ordinarios de las emisiones realizadas al amparo del Programa será únicamente el Patrimonio Fideicomitado de cada Fideicomiso Emisor integrado por aquellos bienes, derechos, valores y efectivo que constituya el fondo de dicha Emisión, de conformidad con las disposiciones de cada Fideicomiso de Emisión.</p> <p>Los CB's Ordinarios se pagarán exclusivamente con los recursos que integren el patrimonio de cada Fideicomiso de Emisión. En esa virtud, los Tenedores de los CB's Ordinarios serán designados Fideicomisarios en Primer Lugar en cada Fideicomiso de Emisión.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| RÉGIMEN FISCAL:          | La tasa de retención aplicable, en la fecha de este Prospecto, respecto de los intereses pagaderos conforme a los CB's Ordinarios, se encuentra sujeto (i) para las personas físicas o morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 9, 133, 134 135 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente, y (ii) para las personas físicas o morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 153, 166 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la duración del Programa. Los posibles adquirentes de los CB's Ordinarios deberán consultar con sus asesores fiscales, las consecuencias fiscales resultantes de la compra, el mantenimiento o la venta de los CB's Ordinarios, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto de su situación particular. EL RÉGIMEN FISCAL PUEDE MODIFICARSE A LO LARGO DE LA VIGENCIA DE LOS CERTIFICADOS |

BURSÁTILES. ASIMISMO, EL RÉGIMEN FISCAL PUEDE VARIAR DEPENDIENDO DE LAS CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DE CADA EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES, Y DE LAS CARACTERÍSTICAS PERSONALES DEL BENEFICIARIO EFECTIVO DE LOS INTERESES O RENDIMIENTOS. No se asume la obligación de informar acerca de los cambios en las disposiciones fiscales aplicables a lo largo de la vigencia de los Certificados Bursátiles. Los posibles adquirentes de los CB's Ordinarios deberán consultar con sus asesores, las consecuencias fiscales resultantes de la compra, el mantenimiento o la venta de los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de las reglas específicas respecto de su situación particular. Los inversionistas, previo a la inversión en estos CB's Ordinarios, deberán considerar que el régimen fiscal relativo al gravamen o exención aplicable a los ingresos derivados de las distribuciones o compraventa de estos CB's Ordinarios no ha sido verificado o validado por la autoridad fiscal competente

**POSIBLES ADQUIRENTES:** Personas físicas y morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente.

**REPRESENTANTE COMÚN:** Para cada Emisión se designará al representante común de los Tenedores Ordinarios en el título de los CB's Ordinarios.

LA FIDEICOMITENTE, EL FIDUCIARIO EMISOR, EL REPRESENTANTE COMÚN Y LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES NO TIENEN RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO DE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CB'S ORDINARIOS. EN CASO DE QUE EL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO EMISOR RESULTE INSUFICIENTE PARA PAGAR ÍNTEGRAMENTE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CB'S ORDINARIOS LOS TENEDORES ORDINARIOS DE LOS MISMOS NO TENDRÁN DERECHO DE RECLAMAR A LA FIDEICOMITENTE, AL FIDUCIARIO EMISOR, AL REPRESENTANTE COMÚN Y A LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES EL PAGO DE DICHAS CANTIDADES. ASIMISMO, ANTE UN INCUMPLIMIENTO Y EN UN CASO EXTREMO DE FALTA DE LIQUIDEZ EN EL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO LOS TENEDORES ORDINARIOS PODRÍAN VERSE OBLIGADOS A RECIBIR LOS ACTIVOS NO LÍQUIDOS AFECTADOS AL FIDEICOMISO EMISOR.

#### **INTERMEDIARIOS COLOCADORES LÍDERES CONJUNTOS**



**Casa de Bolsa Banorte Ixe,  
S.A. de C.V.  
Grupo Financiero Banorte**



**Acciones y Valores Banamex,  
S.A. de C.V.,  
Casa de Bolsa,  
Integrante del Grupo  
Financiero Banamex**



**Scotia Inverlat Casa de Bolsa,  
S.A. de C.V., Grupo  
Financiero Scotiabank  
Inverlat**

Los CB's Ordinarios objeto del Programa fueron autorizados por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores mediante Oficio número 153/5726/2015 de fecha 8 de septiembre de 2015, y se encontrarán

inscritos con el número 2362-4.15-2015-083-01 en el Registro Nacional de Valores y serán aptos para ser listados en el listado correspondiente de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad del valor o la solvencia del Emisor o sobre la exactitud o veracidad de la información, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

Prospecto a disposición del público inversionista con los Intermediarios Colocadores y puede ser consultado en la página de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), en la página de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores [www.cnbv.gob.mx](http://www.cnbv.gob.mx), en la página de Unifin Financiera, S.A.B. de C.V., SOFOM, E.N.R. [www.unifin.com.mx](http://www.unifin.com.mx), en la página de Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte <http://www.casadebolsabanorteixe.com/>, en la página de internet de Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Integrante del Grupo Financiero Banamex [www.accival.com](http://www.accival.com) y en la página de internet de Scotia Inverlat Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Scotiabank Inverlat <http://www.scotiabank.com.mx/>

Las páginas de Internet aquí mencionadas no forman parte del Prospecto y por esa razón no han sido revisadas por la CNBV.

México, D.F. a 11 de septiembre de 2015

(“Este Prospecto y el suplemento se encuentran a disposición con los Intermediarios Colocadores y podrán consultarse en Internet en la siguiente dirección [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx)”)

## ÍNDICE

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>I. INFORMACIÓN GENERAL .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>9</b>                            |
| 1. GLOSARIO DE TÉRMINOS Y DEFINICIONES.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 9                                   |
| 2. RESUMEN EJECUTIVO .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 26                                  |
| 3. FACTORES DE RIESGO. ....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 30                                  |
| 4. OTROS VALORES EMITIDOS POR EL FIDEICOMISO.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 43                                  |
| 5. DOCUMENTOS DE CARÁCTER PÚBLICO.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 43                                  |
| <b>II. EL PROGRAMA .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>44</b>                           |
| 1. CARACTERÍSTICAS DEL PROGRAMA .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 44                                  |
| 2. DESTINO DE LOS FONDOS .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 47                                  |
| 3. PLAN DE DISTRIBUCIÓN.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 48                                  |
| 4. GASTOS RELACIONADOS CON EL PROGRAMA.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 49                                  |
| 5. FUNCIONES DEL REPRESENTANTE COMÚN .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 50                                  |
| 6. ASAMBLEA GENERAL DE TENEDORES DE LOS CB'S ORDINARIOS.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 52                                  |
| 7. NOMBRES DE PERSONAS CON PARTICIPACIÓN RELEVANTE DEL PROGRAMA .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 54                                  |
| <b>III. LA OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>56</b>                           |
| 1. DESCRIPCIÓN GENERAL .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 56                                  |
| 2. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 60                                  |
| a. DESCRIPCIÓN DE LOS ACTIVOS FIDEICOMITIDOS.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 60                                  |
| b. EVOLUCIÓN DE LOS ACTIVOS FIDEICOMITIDOS.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 60                                  |
| c. CONTRATOS Y ACUERDOS.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 61                                  |
| d. PROCESOS JUDICIALES, ADMINISTRATIVOS O ARBITRALES.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 61                                  |
| 3. ESTIMACIONES FUTURAS .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 61                                  |
| 4. FIDEICOMITENTE U ORIGINADOR.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 61                                  |
| 5. DEUDORES RELEVANTES .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 76                                  |
| 6. ADMINISTRADORES U OPERADORES.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 77                                  |
| 7. OTROS TERCEROS OBLIGADOS CON EL FIDEICOMISO.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 80                                  |
| <b>IV. ADMINISTRACIÓN .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>81</b>                           |
| 1. AUDITORES EXTERNOS .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 81                                  |
| 2. OPERACIONES CON PERSONAS RELACIONADAS Y CONFLICTOS DE INTERESES .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 81                                  |
| <b>V. PERSONAS RESPONSABLES.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>Error! Bookmark not defined.</b> |
| <b>VI. ANEXOS .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>90</b>                           |
| <b>Anexo 1.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>90</b>                           |
| <b>ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014, 2013 y 2012 .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>90</b>                           |
| <i>Se incorpora por referencia al presente Prospecto los estados financieros dictaminados de Unifin Financiera, S.A.B. de C.V., SOFOM, E.N.R. al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2011; así como el Reporte Anual para el ejercicio 2014, presentado a la CNBV y BMV el 30 de abril de 2015, el cual puede ser consultado en la página de internet de la CNBV <a href="http://www.cnbv.gob.mx">http://www.cnbv.gob.mx</a>, de la BMV en la dirección <a href="http://emisnet.bmv.com.mx">http://emisnet.bmv.com.mx</a> y de la Emisora en la dirección <a href="http://www.unifin.com.mx">http://www.unifin.com.mx</a></i> |                                     |
| <b>ESTADOS FINANCIEROS AL SEGUNDO TRIMESTRE DE 2015 .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>90</b>                           |
| <i>Se incorpora por referencia al presente Prospecto los estados financieros de Unifin Financiera S.A.B. de C.V., SOFOM E.N.R. al segundo trimestre de 2015, presentado a la CNBV y BMV el 22 de julio de 2015, el cual puede ser consultado en la página de internet de la CNBV <a href="http://www.cnbv.gob.mx">http://www.cnbv.gob.mx</a>, de la BMV en la dirección <a href="http://emisnet.bmv.com.mx">http://emisnet.bmv.com.mx</a> y de la Emisora en la dirección <a href="http://www.unifin.com.mx">http://www.unifin.com.mx</a></i>                                                                             |                                     |
| <b>Anexo 2.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>91</b>                           |
| <b>OPINIÓN LEGAL.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>91</b>                           |
| <b>Anexo 3.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>92</b>                           |
| <b>CALIFICACIÓN COMO ADMINISTRADOR DE ACTIVOS.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>92</b>                           |

***“Ningún intermediario, apoderado para celebrar operaciones con el público, o cualquier otra persona, ha sido autorizada para proporcionar información o hacer cualquier declaración que no esté contenida en este documento. Como consecuencia de lo anterior, cualquier información o declaración que no esté contenida en este documento deberá entenderse como no autorizada por Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Unifin Financiera, S.A.B. de C.V., SOFOM, ENR, Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte, Scotia Inverlat Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Scotiabank Inverlat y Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Integrante del Grupo Financiero Banamex.”***



## I. INFORMACIÓN GENERAL

### 1. GLOSARIO DE TÉRMINOS Y DEFINICIONES

Para efectos del presente Prospecto, los términos con mayúscula inicial que se señalan en el mismo tendrán el significado que se les atribuye en su forma singular y/o plural que se presentan en la siguiente lista:

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Administradora             | Significa Unifin Financiera, S.A.B. de C.V., SOFOM, E.N.R., en su carácter de administradora de los Derechos Fideicomitidos, de conformidad con el Contrato de Administración, Comisión Mercantil y Depósito que suscriba con el Fiduciario.                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Administrador Sustituto    | Significa cualesquier entidad financiera con experiencia en el mercado mexicano de arrendamiento puro o financiero de Vehículos, o en su caso, de la especie de Embarcaciones o Bienes Muebles de que se trate, que celebre un Contrato de Administración, Comisión Mercantil y Depósito en su carácter de administradora sustituta para el caso de que se dé por terminado el Contrato de Administración, Comisión Mercantil y Depósito con la Administradora.                                       |
| Aforo de Emisión           | Significa, respecto del Patrimonio Fideicomitado en cada Fecha de Cálculo de Excedentes, la relación entre <b>(1)</b> : la suma de: (i) el Valor Presente de los Derechos Fideicomitidos Vigentes, es decir que no constituyan Derechos Fideicomitidos Morosos ni que sean Derechos Fideicomitidos No Elegibles, y (ii) el monto del Efectivo Fideicomitado, y <b>(2)</b> : el valor nominal o Saldo Insoluto de los CB's Ordinarios correspondientes a la Emisión llevada a cabo por el Fideicomiso. |
| Aforo Requerido de Emisión | Se determinará para cada Emisión en el suplemento respectivo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Agencias Calificadoras     | Significa Standard and Poor's, S.A. de C.V. y HR Ratings de México, S.A. de C.V. Asimismo, dicho concepto podrá incluir a cualesquier otra agencia calificadora de valores que haya otorgado u otorgue en el futuro una calificación crediticia de los CB's en adición a o en sustitución de las calificaciones otorgadas por las agencias antes citadas.                                                                                                                                             |
| AMEAP                      | Asociación Mexicana de Empresas de Arrendamiento Puro.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Apoderado                  | Significa cada Persona en cuyo favor otorgue poderes el Fiduciario, en relación con, o para llevar a cabo, la defensa del Patrimonio Fideicomitado de los Fideicomisos de Emisión.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Apoyo Crediticio           | Significa aquel apoyo que podrá otorgar alguna entidad financiera con una calificación crediticia de “AAA” por parte de por lo menos una Agencia Calificadora hasta por una cantidad igual un porcentaje del monto de una Emisión. El Apoyo Crediticio que se podrá otorgar por las entidades mencionadas podrá consistir en una línea de crédito o de alguna otra forma que mejore la calidad crediticia de una Emisión. Para el caso de cada una de las Emisiones al amparo del presente que vayan a contar con un Apoyo Crediticio, la entidad que vaya a otorgar dicho apoyo deberá contar con la calificación crediticia referida de “AAA” por parte de alguna de las Agencias Calificadoras que otorguen la calificación de los CB’s de esa Emisión en particular.                                                                                             |
| Bienes Muebles             | Significa cualquier bien mueble distinto de un Vehículo o una Embarcación, incluyendo sin limitar, cualquier tipo de maquinaria, equipo publicitario, de oficina o similares, cuya propiedad haya sido adquirida por Unifin dentro del curso ordinario de sus negocios y que constituya el objeto de un Contrato de Arrendamiento celebrado por Unifin y cualquier Cliente. Todas y cada una de las referencias realizadas respecto de los Vehículos en el presente Prospecto y en los demás documentos relacionados con el mismo, se entenderán realizadas también respecto de los Bienes Muebles.                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Bienes Muebles Pignorados. | Significa cualquier Bien Mueble sobre el cual se haya constituido una prenda a favor del Fiduciario en términos del Contrato de Prenda, para garantizar el cumplimiento de las Obligaciones Garantizadas a cargo del Cliente conforme al Contrato de Arrendamiento correlativo a dicho Bien Mueble Pignorado. La prenda constituida sobre los Bienes Muebles Pignorados se extinguirá mediante el pago total de la Obligación Garantizada respectiva o mediante la liberación que haga constar el Fiduciario de la misma, en caso de sustitución de Derechos Fideicomitidos en términos de los Fideicomisos de Emisión. Todas y cada una de las referencias realizadas respecto de los Vehículos Pignorados en el presente Prospecto y en los demás documentos relacionados con el mismo se entenderán realizadas también respecto de los Bienes Muebles Pignorados. |
| BMV                        | Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Cartera Vencida            | Significa toda aquella cartera en cuentas por cobrar consistente en Derechos Fideicomitidos que tengan más de 31 (treinta y un) días naturales de atraso en el pago, ya sea total o parcial de principal o de intereses o ambos, bajo los instrumentos que documentan tales Derechos Fideicomitidos.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Causas de Vencimiento Anticipado | Significa los eventos descritos en cada uno de los Fideicomisos de Emisión que pueden dar lugar al vencimiento anticipado de los CB's Ordinarios en los términos de cada uno de los Fideicomisos de Emisión y de su Título correspondiente a dicha Emisión.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Criterios de Elegibilidad        | Significan los requisitos con los que deberá cubrir en su totalidad cada uno de los Derechos que se pretendan afectar a algún Fideicomiso de Emisión. Cada Fideicomiso de Emisión determinará los Criterios de Elegibilidad aplicables para dicha Emisión.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| CB's                             | Significa los CB's Ordinarios y los Certificados Subordinados.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| CB's Ordinarios                  | Significa los certificados bursátiles fiduciarios que el Fiduciario emitirá conforme a cada Emisión para su colocación entre el gran público inversionista, en cumplimiento de lo establecido en los fines del Fideicomiso de Emisión de que se trate de conformidad con el artículo 63, 64 y demás aplicables de la LMV; en el entendido que tales certificados tendrán preferencia en el pago respecto de los Certificados Subordinados.                                                                                                                                                                                                 |
| CB's Ordinarios Adicionales      | Significa aquellos CB's Ordinarios que el Fiduciario podrá emitir en adición a, e incremento de, una emisión previa de CB's Ordinarios (los CB's Ordinarios Originales) para su colocación entre el gran público inversionista, en cumplimiento de lo establecido en este Contrato de conformidad con el artículo 63, 64 y demás aplicables de la LMV; en el entendido que tales certificados bursátiles fiduciarios formarán parte de la misma emisión de los CB's Ordinarios previamente emitidos (los CB's Ordinarios Originales) y tendrán preferencia en el pago respecto de los Certificados Subordinados.                           |
| CB's Ordinarios Originales       | Significa aquellos CB's Ordinarios que el Fiduciario haya emitido originalmente en cumplimiento de los fines del Fideicomiso de conformidad con el artículo 63, 64 y demás aplicables de la LMV, en el en el entendido que tales certificados tendrán preferencia en el pago respecto de los Certificados Subordinados pero que, como consecuencia de una emisión de CB's Ordinarios Adicionales, el número de CB's Ordinarios de dicha emisión se ha incrementado, por lo que el número de CB's Ordinarios en circulación de dicha emisión será el resultado de sumar tales CB's Ordinarios Originales y los CB's Ordinarios Adicionales. |
| Certificados Subordinados        | Significa los certificados que el Fiduciario podrá emitir conforme a cada Emisión a la orden de Unifin para documentar los derechos fideicomisarios en segundo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

lugar de esta última, en cumplimiento de lo establecido en los fines del Fideicomiso de Emisión correspondiente. El Fiduciario podrá, respecto de cada Emisión, emitir o no Certificados Subordinados, dependiendo de las instrucciones que reciba de la Fideicomitente a este respecto. Dichos Certificados Subordinados podrán instrumentarse mediante la emisión de certificados bursátiles fiduciarios o de cualquier otra forma conforme lo instruya la Fideicomitente al Fiduciario. Lo anterior dependiendo si los Certificados Subordinados vayan a ser objeto de intermediación en el mercado, simplemente se desee por parte de la Fideicomitente que se documenten mediante títulos de crédito o bien que se instrumenten mediante simples constancias que no constituyan títulos de crédito.

|                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Clientes                                                  | Significa toda Persona que celebre un Contrato de Arrendamiento con Unifin para el arrendamiento de bienes muebles consistentes en Vehículos u otros Bienes Muebles o Embarcaciones y, en su caso, suscriba uno o más Pagarés para documentar sus adeudos con motivo del arrendamiento que otorga Unifin.                                                                                                                     |
| CNBV                                                      | Significa la COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Colocación                                                | Significa la colocación entre el gran público inversionista de los CB's Ordinarios emitidos por el Fiduciario conforme a cualquier Emisión, según sea el caso.                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Compañía o Unifin                                         | Unifin Financiera, S.A.B. de C.V., SOFOM, E.N.R.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Comité Técnico                                            | Significa respecto de cada Fideicomiso de Emisión, el órgano de dirección y decisión de dicho Fideicomiso.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Contraparte                                               | Significa la Persona que actúe como contraparte al amparo del Contrato de Cobertura; en el entendido que, cualquier contraparte, al momento de la celebración del Contrato de Cobertura, deberá ser una institución financiera que cuente con la más alta calificación crediticia en la escala nacional, o al menos su equivalente en la escala internacional, otorgada por Standard & Poor's.                                |
| Contrato de Administración, Comisión Mercantil y Depósito | Significa el contrato que el Fiduciario celebrará con Unifin, en su carácter de Administradora, y en su caso con el Administrador Sustituto_(y en el caso de un contrato con un Administrador Sustituto, con los cambios adicionales que resulten aceptables para las partes del mismo y con la previa aprobación del Comité Técnico), para la administración y cobranza de los Derechos que se afecten a los Fideicomisos de |

Emisión, en nombre y representación del Fiduciario, y, en su caso, la ejecución y liquidación de los Vehículos Pignorados, Embarcaciones Hipotecadas o Bienes Muebles Pignorados que se otorguen en prenda o hipoteca a favor de los Fideicomisos de Emisión.

#### Contratos de Arrendamiento

Significa todos y cada de los contratos de arrendamiento puro celebrados a la fecha de cada uno de los Fideicomisos de Emisión o que se celebren en futuro, entre Unifin, en carácter de arrendador, y un Cliente, en carácter de arrendatario en forma substancialmente igual al modelo de contrato de arrendamiento que se determinará para cada Emisión que celebra Unifin con los Clientes respecto de cada uno de sus Vehículos, Embarcaciones o Bienes Muebles y de los cuales deriven Derechos que se transmitan al Patrimonio Fideicomitado.

#### Contrato de Cesión

Significa el contrato de cesión que celebrarán Unifin, en carácter de cedente, y el Fiduciario, en carácter de cesionario, en virtud del cual Unifin cederá y aportará a cada Fideicomiso de Emisión, la titularidad de los Derechos que cumplan con los requisitos de elegibilidad establecidos en cada Fideicomiso de Emisión, ya sea como aportación inicial o como aportaciones adicionales durante el Periodo de Desembolso Inicial y durante el Periodo de Revolvencia.

#### Contrato de Cobertura

Significa el o los contratos de operaciones financieras derivadas conocidas como “swap” o “cap” con objeto de proveer una cobertura de fluctuaciones de la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE), que, según sea determinada por el Comité Técnico, celebre el Fiduciario con una Contraparte respecto de los CB's Ordinarios, al amparo de uno o más contratos marco para operaciones financieras derivadas o el “ISDA Master Agreement”, sus anexos, suplementos y confirmaciones respectivas.

#### Contrato de Hipoteca Marítima

Significa cada contrato de hipoteca marítima que celebren Unifin y el Fiduciario, en virtud del cual Unifin, como garante hipotecario, constituirá una hipoteca en primer lugar y grado de prelación a favor del Fiduciario, como acreedor hipotecario, sobre cada una de las Embarcaciones que sean objeto de cada uno de los Contratos de Arrendamiento de los cuales deriven Derechos Fideicomitados, con el objeto de garantizar el pago del saldo insoluto de cada uno de los Derechos Fideicomitados correlativos a cada una de las Embarcaciones, en el entendido de que cada una de las Embarcaciones permanecerá en posesión de los Clientes respectivos, quienes para efectos de la hipoteca serán depositarios de las mismas.

|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Contratos de Prenda          | Significa cada contrato de prenda mercantil que celebren Unifin, como garante prendario, y el Fiduciario, como acreedor prendario, en virtud del cual Unifin constituirá una prenda en primer lugar y grado de prelación a favor del Fiduciario sobre cada uno de los Vehículos o Bienes Muebles que sean objeto de cada uno de los Contratos de Arrendamiento de los cuales deriven Derechos Fideicomitidos, con el objeto de garantizar el pago del saldo insoluto de cada uno de los Derechos Fideicomitidos correlativos a cada uno de los Vehículos Pignorados, en el entendido de que cada uno de los Vehículos Pignorados o Bienes Muebles Pignorados permanecerá en posesión de los Clientes respectivos, quienes para efectos de la prenda serán depositarios de los mismos.                                                                                     |
| Derechos                     | Significa el conjunto de los derechos para cobrar, reclamar, demandar, recaudar y recibir todas y cada uno de las cantidades que deriven a favor de Unifin de los Contratos de Arrendamiento (incluyendo penalidades por incumplimiento y retraso) y de los documentos relacionados con los mismos, incluyendo, sin limitar, los Pagarés y los derechos derivados de los Seguros respecto de los Vehículos Pignorados, Embarcaciones Hipotecadas u otros Bienes Pignorados objeto de los Contratos de Arrendamiento. Para efectos del cálculo del Patrimonio Real del Fideicomiso, el Valor Presente de los Derechos Fideicomitidos y el Aforo de la Emisión se deberá considerar el valor nominal de la totalidad de los pagos mensuales a cargo de los Clientes de conformidad con, y hasta el vencimiento del plazo forzoso del, Contrato de Arrendamiento respectivo. |
| Derecho Fideicomitado        | Significa cualquier Derecho aportado por Unifin en términos de un Contrato de Cesión a un Fideicomiso de Emisión, en el entendido que dichos Derechos habrán de cumplir con los criterios de elegibilidad que se indican en cada uno de los Fideicomisos de Emisión. La aportación de Derechos por parte de Unifin, en todo caso incluirá adicionalmente la constitución de una hipoteca sobre la Embarcación o de una prenda sobre el Vehículo o Bien Mueble objeto del Contrato de Arrendamiento correspondiente a los mencionados Derechos, mediante la celebración de un Contrato de Hipoteca Marítima o Contrato de Prenda, según corresponda.                                                                                                                                                                                                                       |
| Derecho Fideicomitado Moroso | Significa cualquier Derecho Fideicomitado con relación al cual cualquier pago programado permanece sin pagar 31 (treinta y un) días o más después de la fecha de vencimiento de dicho pago o lo que resulte aplicable de conformidad con la normatividad aplicable. Para efectos del cálculo del Patrimonio Real de un Fideicomiso de Emisión y el Aforo de la Emisión se deberá excluir el Valor Presente de los                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

|                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                   | <p>Derechos Fideicomitidos que constituyan Derechos Fideicomitidos Morosos tomando, en consecuencia, en consideración el valor nominal de la totalidad de los pagos mensuales a cargo de los Clientes de conformidad con, y hasta el vencimiento del plazo forzoso, de los Contratos de Arrendamiento respecto de los cuales deriven tales Derechos Fideicomitidos Morosos.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Derecho Fideicomitado No Elegible | <p>significa cualquier Derecho Fideicomitado que, en su fecha de aportación o cesión al presente Fideicomiso, no cumplía con los Criterios de Elegibilidad que se indican en el Fideicomiso, o bien: (i) Derechos Fideicomitidos cuya cesión al Fideicomiso no se hayan inscrito en los registros públicos correspondientes en los términos y plazos indicados en el Fideicomiso; o (ii) Derechos Fideicomitidos sobre los cuales Unifin no ha realizado la notificación a los Clientes que son parte de los Contratos de Arrendamiento y suscriptores de los Pagarés Fideicomitidos, respecto de la transmisión a que se refiere la Cláusula Séptima del Fideicomiso dentro del plazo ahí señalado.</p> |
| Derecho Fideicomitado Vigente     | <p>Significa cualquier Derecho Fideicomitado que no sea un Derecho Fideicomitado Moroso.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Documentos del Fideicomiso        | <p>Significa conjunta e individualmente: (i) el contrato de Fideicomiso Emisor, (ii) los Contratos de Cesión celebrados por Unifin y el Fiduciario conforme al Fideicomiso de Emisión, (iii) el Contrato de Administración, Comisión Mercantil y Depósito, (iv) los Contratos de Prenda, (v) los Contratos de Hipoteca Marítima, y (vi) todos los anexos de dichos documentos, y todos y cada uno de los demás contratos, instrumentos, documentos y certificados relacionados con los mismos, según los mismos sean modificados, total o parcialmente, o adicionados en cualquier momento.</p>                                                                                                          |
| Día Hábil                         | <p>Significa cualquier día hábil bancario en que deben mantener abiertas sus oficinas las instituciones de crédito conforme al calendario que anualmente publica la CNBV.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Efectivo Fideicomitado            | <p>Significa respecto de cada Fideicomiso de Emisión, cualquier cantidad de dinero que en cualquier momento reciba y mantenga el Fiduciario y que formará parte del Patrimonio Fideicomitado, incluyendo, sin limitar, los recursos que Unifin aporte al Fideicomiso para constituir y mantener el Aforo de Emisión, todas las cantidades recibidas por el Fiduciario incluyendo aquellas cantidades recibidas por Unifin o cualquier Administrador Sustituto por cuenta y orden del Fiduciario conforme al Contrato de Administración, Comisión Mercantil y Depósito o algún Vehículo de Pago, en pago de los Derechos</p>                                                                              |

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                      | Fideicomitidos, una vez que los recursos correspondientes hayan sido efectivamente entregados a cada Fiduciario, así como el Producto de la Liquidación y de la de la colocación de CB's no correspondidos.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Embarcaciones                        | Significa cualquier tipo de embarcación o buque, tales como remolcadores, plataformas flotantes sin motor, dragas, embarcaciones para el transporte de pasajeros, lanchas rápidas, embarcaciones de suministros, etc.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Embarcación Hipotecada               | Significa cualquier Embarcación sobre la cual se haya constituido una Hipoteca Marítima a favor del Fiduciario Emisor en términos del Contrato de Hipoteca Marítima, para garantizar el cumplimiento de las Obligaciones Garantizadas a cargo del Cliente conforme al Contrato de Arrendamiento correlativo a dicha Embarcación Hipotecada. La hipoteca constituida sobre las Embarcaciones Hipotecadas se extinguirá mediante el pago total de la Obligación Garantizada respectiva o mediante la liberación que haga constar el Fiduciario Emisor de la misma en caso de sustitución de Derechos Fideicomitidos en términos del Fideicomiso de Emisión. |
| Emisión                              | Significa cada emisión de CB's Ordinarios (tanto CB's Ordinarios Originales como CB's Ordinarios Adicionales en su caso) llevada a cabo por el Fiduciario de conformidad con este Prospecto y en cumplimiento de los fines del Fideicomiso de Emisión correspondiente y que será hecha por el Fiduciario en los términos y condiciones y conforme a las instrucciones del Comité Técnico, de conformidad con los requisitos previstos por los artículos 61 a 64 de la Ley del Mercado de Valores.                                                                                                                                                         |
| Eventos de Aceleración               | Significa los eventos descritos en cada uno de los Fideicomisos de Emisión que pueden dar lugar al pago acelerado de los CB's Ordinarios antes del Periodo de Amortización en los términos de cada Fideicomiso de Emisión y del Título correspondiente a dicha Emisión.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Estados Financieros Auditados        | Significan los estados financieros al 31 de diciembre de 2012, 2013 y 2014 dictaminados por PricewaterhouseCoopers, S.C.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Estatutos Sociales y Otros Convenios | Significa los estatutos sociales vigentes de la Compañía, y los convenios existentes entre los accionistas de la sociedad.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Excedentes                           | Significa aquellas cantidades de dinero a que podrán tener derecho los Tenedores Subordinados o Unifin,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |



según sea el caso, que se determinará y calculará en los términos de cada Fideicomiso de Emisión.

|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fecha de Cálculo de Excedente               | Significa aquella fecha de cada mes en la cual el Fiduciario deberá calcular la situación patrimonial de cada Fideicomiso de Emisión y el monto de los Excedentes, en su caso, en términos de cada Fideicomiso de Emisión, en el entendido que dicho cálculo será determinado en función de la fecha de corte de cupón de cada mes de calendario con corte al último día de cada mes de calendario inmediato anterior durante la vigencia de los CB's.                                                                                                                                         |
| Fideicomiso de Emisión o Fideicomiso Emisor | Significa cualquiera de los contratos de fideicomiso que celebren Unifin y el Fiduciario con motivo de cada Emisión.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Fiduciario o Fiduciario Emisor              | Significa Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, o cualquier institución que lo sustituya en el desempeño de dichas funciones.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Flujo Esperado                              | Significa respecto de cada Emisión de CB's Ordinarios, la cantidad de recursos líquidos producto de la cobranza de Derechos Fideicomitados que correspondan a cada Fideicomiso de Emisión, que fueren suficientes para la amortización del valor nominal o Saldo Insoluto de los CB's Ordinarios y los intereses, en los términos y condiciones que se establezcan en los mismos.                                                                                                                                                                                                              |
| Funcionarios Autorizados                    | Significa aquellos funcionarios de Unifin que se indican a continuación, autorizados para certificar la veracidad de los datos e información relativa a los Derechos que se pretendan afectar a un Fideicomiso de Emisión. Para efectos del presente Prospecto y los Documentos del Fideicomiso, los Funcionarios Autorizados serán aquellas personas que ocupen los cargos de Director General, Director General Adjunto, Director de Administración y Finanzas y Director de Operaciones, y según las modificaciones a dichas designaciones que Unifin notifique, en su caso, al Fiduciario. |
| Garantía Corporativa                        | Significa aquella garantía que podrá otorgar alguna institución con una calificación crediticia en escala nacional de por parte de por lo menos una Agencia Calificadora. Para el caso de cada una de las Emisiones al amparo del presente que vayan a contar con una Garantía Corporativa, la entidad que vaya a otorgar dicha garantía deberá contar con la calificación crediticia referida de "AAA" por parte de las Agencias Calificadoras que otorguen la calificación de los CB's de esa Emisión en particular.                                                                         |

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gastos de Emisión          | Significa todos y cada uno de los gastos, honorarios, comisiones y otros pagos que se generen con motivo de la emisión y colocación de los CB's Ordinarios, incluyendo de manera enunciativa más no limitativa: los honorarios de los Intermediarios Colocadores, del Fiduciario, del Representante Común por la aceptación de su cargo, y de las Agencias Calificadoras; las comisiones pagaderas a aquellas entidades que otorguen una Garantía Corporativa o Apoyo Crediticio; los derechos de inscripción ante la CNBV y la BMV, los pagos que deban hacerse al Indeval por el depósito de los CB's, los honorarios de asesores, auditores, contadores, asesores fiscales externos y asesores legales externos, que hayan asesorado a la Fideicomitente, al Fiduciario en relación con el Fideicomiso de Emisión, y cualesquier otro gasto o comisión inherente a cada emisión de CB's Ordinarios llevada a cabo por el Fiduciario en cumplimiento de los fines del Fideicomiso de Emisión que corresponda y cualquier cantidad pagadera por concepto de impuesto al valor agregado en relación con lo anterior. |
| Intermediarios Colocadores | Significa Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte, Scotia Inverlat Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Integrante del Grupo Financiero Banamex o cualquier otra casa de bolsa que se determine respecto de una Emisión en el Suplemento correspondiente, según sea el caso.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Indeval                    | Significa la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Inversiones Permitidas     | Significa la inversión del Efectivo Fideicomitado por parte del Fiduciario en: (i) instrumentos que tengan una calificación otorgada por Standard and Poor's, S.A. de C.V. equivalente a AAA; (ii) reportos cuando la calificación de riesgo contraparte sea equivalente a AAA y/o (iii) Fondos de Inversión de deuda con calificación AAA/2 debiendo observar en todo momento las prohibiciones aplicables al régimen de inversión que señalan las disposiciones legales aplicables. Los plazos de vencimiento de los instrumentos respectivos deberán permitir que exista liquidez suficiente en el patrimonio del Fideicomiso de Emisión, a efecto de poder cumplir oportunamente con los pagos de intereses o amortización de principal correspondientes. Para los efectos anteriores, las calificaciones crediticias mencionadas en el presente párrafo deberán otorgarse por todas las Agencias Calificadoras que otorguen la calificación de los CB's Ordinarios de la Emisión. En el caso de depósitos temporales en efectivo en alguna institución de                                                       |

crédito, esta última deberá contar con una calificación de riesgo contraparte igual o superior a la calificación de la Emisión otorgada por Standard and Poor's, S.A. de C.V., salvo depósitos en el propio Fiduciario a plazo no superior de 24 horas. En ningún supuesto el Fiduciario Emisor deberá invertir las cantidades líquidas que se encuentren en el Patrimonio Fideicomitado en la adquisición de instrumentos o valores de cualquier especie emitidos o garantizados por cualquiera de las afiliadas, subsidiarias o controladora de la Fideicomitente. Las inversiones se realizarán en la medida de lo permitido por la legislación, reglas y reglamentos aplicables.

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| LGOAAC                    | Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| LGTOC                     | Significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| LIC                       | Significa la Ley de Instituciones de Crédito.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| LMV                       | Significa la Ley del Mercado de Valores.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| México                    | Significa los Estados Unidos Mexicanos.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Miembro                   | Significa cualquier Miembro Propietario o cualquier Miembro Suplente.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Miembro Propietario       | Significa cualquier persona física designada por Unifin o el Representante Común, en su caso, como miembro propietario del Comité Técnico, en los términos previstos en cada Fideicomiso de Emisión.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Miembro Suplente          | Significa cualquier persona física designada por Unifin, o el Representante Común, en su caso, como miembro suplente del Comité Técnico, en los términos previstos en cada Fideicomiso de Emisión.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Obligaciones Garantizadas | Significa el conjunto de todas las obligaciones de pago de cualesquiera cantidades a cargo de cada uno de los Clientes y a favor de Unifin conforme a los correspondientes Contratos de Arrendamiento y, en su caso, Pagarés, incluyendo, pero no limitado a: principal, intereses ordinarios y moratorios, cantidades adicionales, comisiones, penas convencionales y cualesquiera otras cantidades pagaderas conforme a dichos instrumentos; y cuyo puntual cumplimiento quede garantizado mediante la constitución y perfeccionamiento de un derecho de hipoteca en términos de un Contrato de Hipoteca Marítima sobre cada una de las Embarcaciones que sean objeto de los Contratos de Arrendamiento respectivos, o bien un derecho de prenda en términos de un Contrato de Prenda sobre cada uno de los Vehículos Pignorados o |

|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                              | de los Bienes Muebles Pignorados que sean objeto de los Contratos de Arrendamiento respectivos.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Pagaré                       | Significa cada pagaré suscrito por un Cliente a la orden de Unifin, para documentar la obligación de pago de dicho Cliente al amparo del Contrato de Arrendamiento respectivo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Pagaré Fideicomitado         | Significa, cualquier Pagaré aportado por Unifin a cualquier Fideicomiso de Emisión como accesorio de los Derechos Fideicomitados, previamente endosado en propiedad a favor del Fiduciario y a su vez endosado en administración y/o procuración por el Fiduciario a favor de Unifin en su carácter de Administradora, o del Administrador Substituto, en su caso.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Pago de Terminación del Swap | Significa cualquier pago por terminación pagadero, cuando el Contrato de Cobertura que se celebre sea de los denominados “swap”, por el Fiduciario a la Contraparte o por la Contraparte al Fiduciario de conformidad con el Contrato de Cobertura que se celebre.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Pago Neto del Swap           | Significa para cualquier fecha de pago, la cantidad neta, si la hubiere, pagadera por el Fiduciario a la Contraparte en dicha fecha de pago, excluyendo cualquier Pago de Terminación del Swap, cuando el Contrato de Cobertura que se celebre sea de los denominados “swap”.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Patrimonio Base              | Significa, la cantidad que resulte de sumar (i) el Saldo Insoluto de los CB's Ordinarios, (ii) aquella cantidad necesaria para pagar el monto de los intereses (ordinarios y moratorios) pagaderos en la fecha de pago inmediata siguiente a la fecha de cálculo que corresponda, (iii) el monto del Aforo Requerido de Emisión, (iv) los gastos y comisiones devengados a esa fecha y no pagados directamente por Unifin de acuerdo con el contrato correspondiente al Fideicomiso de Emisión, incluyendo honorarios fiduciarios, honorarios de las Agencias Calificadoras, del Representante Común, del o de los Intermediarios Colocadores y comisiones a la Administradora o Administrador Sustituto, (v) el Valor Presente de los Derechos Fideicomitados que se encuentren en Cartera Vencida es decir que sean Derechos Fideicomitados Morosos, y (vi) el monto del Pago Neto del Swap más, en caso de existir, el Pago de Terminación del Swap pagaderos a la Contraparte en la fecha de pago inmediata siguiente a la fecha de cálculo que corresponda. |
| Patrimonio Fideicomitado     | Significa, respecto de cada Fideicomiso de Emisión, el conjunto de Derechos Fideicomitados, Pagarés Fideicomitados, Efectivo Fideicomitado, los derechos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

del Fiduciario derivados de los Contratos de Prenda y los valores adquiridos por el Fiduciario como Inversiones Permitidas.

#### Patrimonio Real

Significa respecto de cada Fideicomiso de Emisión, el resultado de sumar: (i) el Efectivo Fideicomitado, incluyendo los intereses pagados hasta su fecha de cálculo, (ii) el Valor Presente de los Derechos Fideicomitados (excluyendo aquellos Derechos Fideicomitados Morosos y Derechos Fideicomitados No Elegibles), (iii) el monto de la Reserva para el Pago de Intereses, incluyendo los intereses devengados y cobrados hasta su fecha de cálculo sobre el monto de la reserva citada, y (iv) el monto de los Recursos Netos del Swap más, en caso de existir, el Pago de Terminación del Swap pagaderos por la Contraparte al Fiduciario en la fecha de pago inmediata siguiente a la fecha de cálculo que corresponda. Lo anterior en el entendido que, si bien la Reserva para el Pago de Intereses forma parte del Efectivo Fideicomitado, la misma deberá mantenerse separadamente al resto del efectivo que forme parte del Patrimonio Fideicomitado.

#### Periodo de Amortización

Significa respecto de cada Emisión, el periodo de tiempo durante el cual el Fiduciario llevará a cabo el pago de principal de los CB's Ordinarios, de conformidad con el título de CB's Ordinarios.

#### Periodo de Desembolso Inicial

Significa respecto de cada Emisión, el periodo de tiempo que siga a la fecha de colocación de los CB's Ordinarios de dicha Emisión durante el cual Unifin deberá llevar a cabo aportaciones de Derechos, que cumplan con los criterios de elegibilidad establecidos en cada emisión, al Fideicomiso de Emisión correspondiente, hasta por una cantidad igual al 50% (cincuenta por ciento) del monto de cada Emisión que se determinará para cada Emisión. Lo anterior, en el entendido que, salvo que en el Fideicomiso de Emisión correspondiente se determine otra cosa, por cada Emisión el Periodo de Desembolso Inicial no será mayor a 180 (ciento ochenta) días naturales contados a partir de la fecha de colocación de los CB's Ordinarios de dicha Emisión.

#### Periodo de Revolvencia

Significa respecto de cada Emisión, el periodo de tiempo durante el cual el Fiduciario podrá llevar a cabo adquisiciones de Derechos que cumplan con los criterios de elegibilidad aquí establecidos por concepto de aportaciones subsecuentes. Lo anterior, en el entendido que, salvo que haya tenido lugar algún Evento de Aceleración que no haya sido subsanado por la Fideicomitente o alguna Causa de Vencimiento Anticipado, el Periodo de Revolvencia será el período de tiempo comprendido entre la fecha de Colocación de los CB's Ordinarios de dicha Emisión y la fecha en

|                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                      | la que inicie el Periodo de Amortización de los CB's Ordinarios de dicha Emisión.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Persona                                              | Significa cualquier persona física o moral.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Pesos                                                | Significa la moneda de curso legal de México.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Presidente                                           | Significa respecto de cada Fideicomiso de Emisión, el presidente del Comité Técnico, quien será designado conforme a cada Fideicomiso de Emisión y presidirá todas las sesiones del Comité Técnico a las que asista.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Procesos Judiciales,<br>Administrativos y Arbitrales | Significa aquellos procesos judiciales, administrativos y/o arbitrales en contra de la Compañía, o en contra de algunos Clientes que no han cumplido con sus obligaciones.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Producto de la Liquidación                           | Significa aquella cantidad de recursos que se obtenga por la ejecución de la hipoteca constituida sobre las Embarcaciones en términos de un Contrato de Hipoteca Marítima, según corresponda, así como aquella cantidad de recursos que se obtenga por la ejecución de la prenda constituida sobre los Vehículos Pignorados o Bienes Muebles Pignorados en términos de un Contrato de Prenda. Lo anterior, en el entendido de que la ejecución de cada hipoteca o prenda se realizará única y exclusivamente para la recuperación del saldo insoluto de los Derechos Fideicomitados correspondientes a las Embarcaciones Hipotecadas, Vehículos Pignorados o Bienes Muebles Pignorados respectivos y en términos de la cláusula Séptima del Fideicomiso, por lo que en ningún caso se podrá ejecutar las hipotecas o prendas respecto de Embarcaciones Hipotecadas, Vehículos Pignorados u otros Bienes Muebles Pignorados que sean objeto de Contratos de Arrendamiento que no hayan sido incumplidos por los respectivos Clientes. |
| Producto Neto de la Colocación                       | Significa aquella cantidad de recursos que se obtenga por la Colocación de los CB's Ordinarios entre el gran público inversionista, descontando los Gastos de Emisión correspondientes.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Recursos Netos del Swap                              | Significa para cualquier fecha de pago, la cantidad neta, si la hubiere, pagadera por la Contraparte al Fiduciario en o antes de dicha fecha de pago al amparo del Contrato de Cobertura.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Representante Común                                  | Significa Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, o quien lo sustituya como representante común de los Tenedores Ordinarios, que se designe en el título de los CB's Ordinarios.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

|                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Reserva para el Pago de Intereses               | Significa aquella cantidad de dinero del Patrimonio Fideicomitado, destinada al pago de intereses de los CB's Ordinarios, que se forma, determina y liquida de conformidad con lo establecido en cada Fideicomiso de Emisión, el título que ampare cada Emisión bajo el presente Programa conforme lo decida el Comité Técnico y se señale en el Suplemento correspondiente. |
| RNV                                             | Significa el Registro Nacional de Valores que lleva la CNBV.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Saldo Insoluto                                  | Significa el Saldo Insoluto de los CB's Ordinarios o el Saldo Insoluto de los Certificados Subordinados, según sea el caso.                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Saldo Insoluto de los CB's Ordinarios           | Significa el valor nominal ajustado que tendrá cada CB Ordinario, una vez hecha la amortización de parte de su valor nominal original, conforme al procedimiento que se establece en cada Fideicomiso de Emisión, y que será el valor al que se amorticen los CB's Ordinarios.                                                                                               |
| Saldo Insoluto de los Certificados Subordinados | Significa el valor nominal que tendrán los Certificados Subordinados, una vez hecha la amortización total de los CB's Ordinarios, conforme al procedimiento que se establece en cada Fideicomiso de Emisión, y que será el valor al que se amorticen los Certificados Subordinados.                                                                                          |
| Secretario                                      | Significa el secretario del Comité Técnico, quien será designado por Unifin.                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Seguros                                         | Significa los contratos o pólizas de seguro contratados por Unifin, con cargo a los Clientes, que mediante cobertura amplia amparen a las Embarcaciones, Vehículos o Bienes Muebles objeto de los Contratos de Arrendamiento.                                                                                                                                                |
| SHCP                                            | Significa la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Suplemento                                      | Significa cada uno de los Suplementos que la Compañía prepare al amparo de este Prospecto respecto de cada una de las Emisiones bajo el Programa.                                                                                                                                                                                                                            |
| Tenedor                                         | Significa cualquier y toda Persona que en cualquier momento sea legítima propietaria o titular de uno o más CB's.                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Tenedor Ordinario                               | Significa cualquier y toda Persona que en cualquier momento sea legítima propietaria de uno o más CB's Ordinarios.                                                                                                                                                                                                                                                           |

|                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tenedor Subordinado                           | Significa Unifin o cualquier otra Persona que en cualquier momento sea legítima propietaria de uno o más Certificados Subordinados para el caso en que Unifin haya decidido documentar sus derechos (como Fideicomisario en Segundo Lugar de cada uno de los Fideicomisos de Emisión) mediante Certificados Subordinados y haya cedido dichos Certificados Subordinados a un tercero.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| TIIE                                          | Significa la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio, misma que es calculada por el Banco de México con base en cotizaciones presentadas por las instituciones de banca múltiple, mediante un mecanismo diseñado para reflejar las condiciones del mercado de dinero en moneda nacional.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Unifin                                        | Unifin Financiera, S.A.B. de C.V., SOFOM, E.N.R.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Valor Presente de los Derechos Fideicomitidos | Significa el resultado de aplicar a la suma total de los Derechos Fideicomitidos (a su valor nominal) que no constituyan Cartera Vencida, la tasa de descuento que, para cada Emisión en particular, determine el Comité Técnico. El Comité Técnico determinará la tasa de descuento aplicable debiendo considerar la tasa de descuento que fijen las Agencias Calificadoras que otorguen la calificación de los CB's de esa Emisión en particular. El Valor Presente de los Derechos Fideicomitidos se determinará aplicando la tasa de descuento determinada por el Comité Técnico <u>únicamente</u> a la suma de dichos Derechos Fideicomitidos (a su valor nominal) a partir de su adquisición por parte del Fiduciario y hasta el término del plazo de los CB's Ordinarios, <u>y excluyendo</u> , todas y cualesquiera cantidades de principal, intereses y cualesquiera otros accesorios financieros cuyo pago, generación o vencimiento en términos de dichos Derechos Fideicomitidos sea posterior a la fecha de vencimiento de los CB's Ordinarios. |
| Vehículo                                      | Significa (i) automóviles, (ii) motocicletas, (iii) autobuses, (iv) camiones, (v) grúas, (vi) montacargas, o (vii) tractocamiones (con o sin caja), cuya propiedad haya sido adquirida por la Fideicomitente dentro del curso ordinario de sus negocios y que constituya el objeto de un Contrato de Arrendamiento celebrado por la Fideicomitente y cualquier Cliente.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Vehículo de Pago                              | Significa cualquier fideicomiso u otro vehículo creado o promovido por el Fideicomitente con el objeto de recibir pagos de Clientes al amparo de los Contratos de Arrendamiento y distribuirlos, entre otros, al presente Fideicomiso.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |



#### Vehículo Pignorado

Significa cualquier Vehículo sobre el cual se haya constituido una prenda a favor del Fiduciario en términos del Contrato de Prenda, para garantizar el cumplimiento de las Obligaciones Garantizadas a cargo del Cliente conforme al Contrato de Arrendamiento correlativo a dicho Vehículo Pignorado. La prenda constituida sobre los Vehículos Pignorados se extinguirá mediante el pago de la Obligación Garantizada respectiva o mediante la liberación que haga constar el Fiduciario de la misma, en caso de sustitución de Derechos Fideicomitidos en términos de cada Fideicomiso de Emisión.

## **2. RESUMEN EJECUTIVO**

Este resumen no pretende contener toda la información que pueda ser relevante para tomar decisiones de inversión sobre los valores que aquí se mencionan. Por lo tanto, el público inversionista deberá leer todo el presente Prospecto, incluyendo los estados financieros y en su caso, las notas correspondientes, antes de tomar una decisión de inversión.

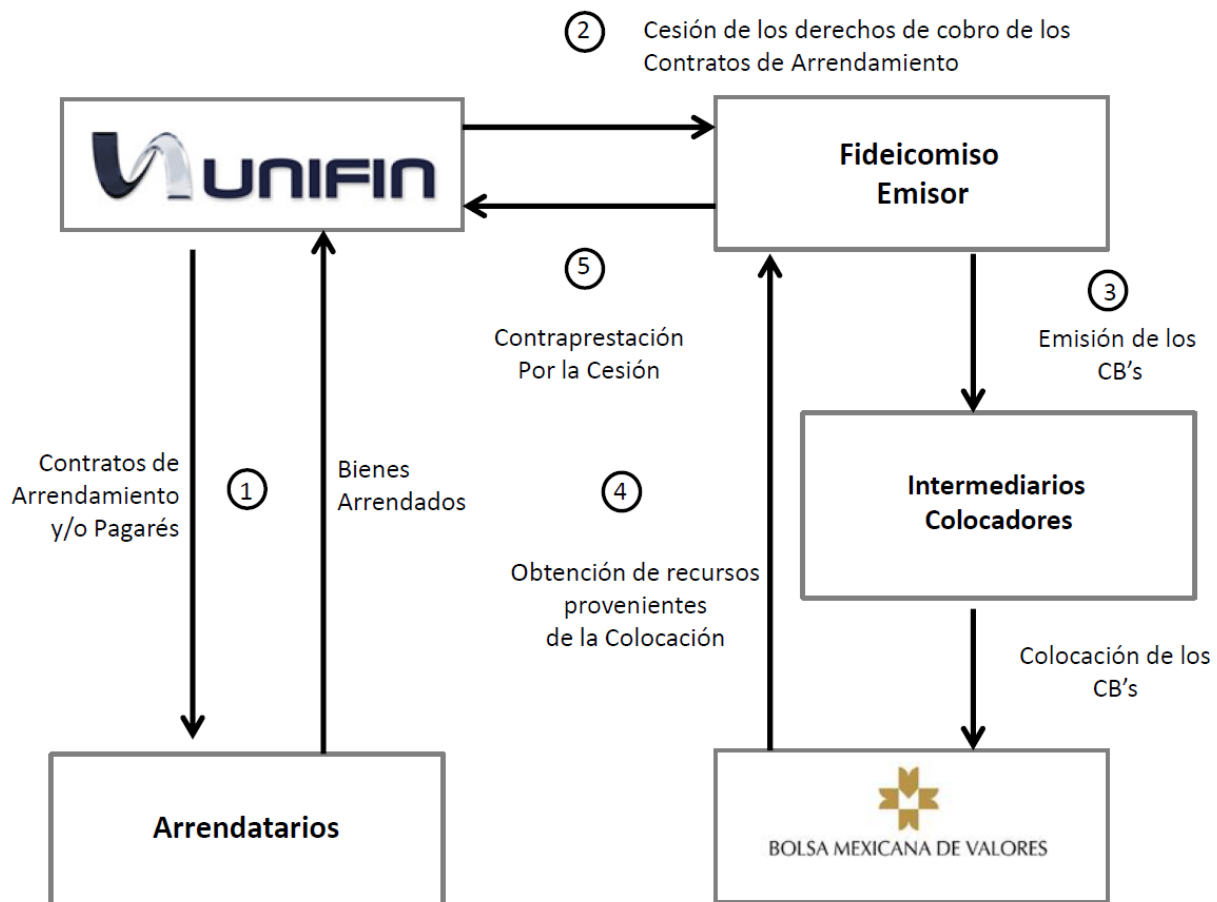
### ***La Operación***

Unifin celebra operaciones de arrendamiento puro con sus Clientes mediante las cuales les otorga el uso y goce temporal de Vehículos, Embarcaciones u otros Bienes Muebles durante un término forzoso, y Unifin adquiere el derecho a percibir periódicamente el pago de las rentas correspondientes. Dichas operaciones de arrendamiento son documentadas por la Compañía y sus Clientes mediante la celebración de Contratos de Arrendamiento y, en su caso, la suscripción de uno o más pagarés a la orden de Unifin.

Los Contratos de Arrendamiento son celebrados por escrito por la Compañía y dichos Clientes en términos del formato de Contrato de Arrendamiento que la Compañía utiliza normalmente. Dicho Contrato de Arrendamiento establece el marco legal bajo el cual Unifin y cada uno de sus Clientes arriendan uno o más Vehículos, Embarcaciones o Bienes Muebles que se identifican y determinan en los anexos de dichos contratos y cuyas rentas ahí se señalan. En virtud de lo anterior, los Contratos de Arrendamiento documentan debidamente las operaciones de arrendamiento de Unifin y contienen ciertos términos y condiciones que la Compañía considera como de uso generalizado en el sector, tales como penas convencionales a cargo de los Clientes por terminación anticipada, limitaciones al uso de los Vehículos, Embarcaciones o Bienes Muebles arrendados, los alcances de la responsabilidad de los Clientes respecto de los mismos, causas de rescisión, etc.

El objetivo de las emisiones de CB's Ordinarios es establecer una fuente de recursos que le permita a la Compañía generar una alternativa de fondeo para originar operaciones de arrendamiento puro de Vehículos, Embarcaciones o Bienes Muebles con sus Clientes en México.

Los recursos se obtendrán del público inversionista a través de los Fideicomisos Emisores diseñados para procurar asegurar a los inversionistas que los CB's Ordinarios serán pagados con el flujo de la cobranza de los Derechos derivados de tales operaciones de arrendamiento puro.



Para llevar a cabo una emisión en particular de CB's Ordinarios al amparo del presente Programa, Unifin, el Fiduciario y el Representante Común deberán constituir y operar cuando menos un Fideicomiso de Emisión. Cualquier contrato de fideicomiso con base en el cual el Fiduciario emita los CB's Ordinarios y donde se deberá establecer los términos, condiciones y características específicas bajo las cuales se realicen las emisiones de CB's Ordinarios a que se refiere el presente Prospecto. En resumen, los Fideicomisos de Emisión serán los vehículos mediante los cuales el Fiduciario emitirá y operará los CB's Ordinarios y con arreglo a los cuales actuará Unifin respecto de cada una de dichas emisiones de CB's Ordinarios, en el entendido de que en adición a lo anterior, cada emisión al amparo del Programa habrá de ser debidamente autorizada conforme a las disposiciones legales aplicables.

El Fiduciario, con cargo al Patrimonio Fideicomitado que corresponda, llevará a cabo las emisiones de los CB's Ordinarios. Los recursos obtenidos de la colocación no serán entregados a la Compañía, sino que serán conservados por el Fiduciario, para adquirir de Unifin, mediante los Contratos de Cesión, Derechos que sean originados a partir de esa fecha o con anterioridad y que reúnan los requisitos necesarios para ser cedidos al propio Fideicomiso Emisor y cumplan con los Criterios de Elegibilidad acordados entre la Fideicomitente, el Fiduciario y el Representante Común. Asimismo, con el objeto de garantizar el cumplimiento de las obligaciones a cargo de los Clientes bajo los Contratos de Arrendamiento, Unifin otorgará a favor del Fiduciario Emisor una hipoteca sobre las Embarcaciones o una prenda sobre aquellos Vehículos o Bienes Muebles objeto de tales Contratos de Arrendamiento.

Con las emisiones de los CB's Ordinarios inicia el Periodo de Desembolso Inicial, en el que en una primera etapa el Patrimonio Fideicomitado respectivo consistirá principalmente de efectivo (producto de la colocación de los CB's Ordinarios) y los derechos de cobro derivados de los Derechos cedidos que forman el Aforo de Emisión. Durante el Periodo de Desembolso Inicial, la Compañía cederá al

Fiduciario, para beneficio del Fideicomiso Emisor, los Derechos citados. El Fiduciario será responsable de verificar que los Derechos que se cedan cumplan con los Criterios de Elegibilidad. Al finalizar el Periodo de Desembolso Inicial que determine el Comité Técnico de cada Fideicomiso Emisor, la mayoría del Patrimonio Fideicomitado deberá integrarse por Pagares y Derechos.

En ningún caso podrá el Fiduciario, con cargo al Patrimonio Fideicomitado, otorgarle crédito a Unifin ni entregarle recursos del Patrimonio Fideicomitado, con la excepción del precio por la adquisición de Derechos y las cantidades de remanente a que se tenga derecho.

Al finalizar el Periodo de Desembolso Inicial continuará el Periodo de Revolvencia. Durante éste, todas las cantidades recibidas de los pagos de las rentas de los Vehículos, Embarcaciones y Bienes Muebles serán utilizadas para adquirir otros Derechos correspondientes a otras operaciones de arrendamiento.

Durante el Periodo de Revolvencia, la Compañía tendrá derecho a retirar en forma mensual cualquier remanente que exista en el Fideicomiso Emisor respectivo, siendo la aplicación y uso del mismo, decisión del Comité Técnico, el cual deberá considerar los comentarios de las Agencias Calificadoras. Se considerará que existe un remanente en el Fideicomiso Emisor si la emisión se encuentra al corriente en el pago de los Gastos de Emisión, los gastos operativos del Fideicomiso Emisor, se han pagado todos los intereses devengados bajo los CB's Ordinarios, se cumple con el Aforo Requerido de Emisión y la Reserva para el Pago de Intereses está completamente fondeada.

Durante los Periodos de Desembolso Inicial y Revolvencia, Unifin será responsable de originar nuevos Contratos de Arrendamiento de acuerdo con sus políticas actuales. Una vez que éstos se hayan celebrado, los cederá al Fiduciario para beneficio del Fideicomiso Emisor respectivo.

Todas las cesiones de Derechos por parte de Unifin a favor del Fiduciario se instrumentarán mediante la celebración de un Contrato de Cesión en virtud del cual el Fiduciario adquirirá de Unifin dichos Derechos debidamente documentados, y Unifin recibirá la cantidad correspondiente al Valor Presente de dichos Derechos.

Simultáneamente a la celebración del Contrato de Cesión, Unifin, en su carácter de propietario de los Vehículos, Embarcaciones y Bienes Muebles que arrienda a sus Clientes, celebrará un Contrato de Hipoteca Marítima o Contrato de Prenda con el Fiduciario del Fideicomiso de Emisión que corresponda. En virtud de dichos contratos, Unifin constituirá una hipoteca sobre cada una de las Embarcaciones o un derecho de prenda sobre cada uno de los Vehículos o Bienes Muebles que sean objeto de los Contratos de Arrendamiento puro cuyos derechos haya cedido al Fiduciario mediante la celebración del Contrato de Cesión. Consecuentemente, cada uno de los Derechos aportados al Fiduciario quedará individualmente garantizado con una prenda o hipoteca constituida a favor del Fiduciario por Unifin. No obstante lo anterior, cabe aclarar que las prendas o hipotecas constituidas conforme a lo anterior no constituyen una garantía respecto de las emisiones de CB's Ordinarios que se lleven a cabo conforme al Programa, en virtud de que únicamente garantizan de forma individual el cumplimiento de las obligaciones de pago a cargo de cada uno de los Clientes de Unifin conforme a sus respectivos Contratos de Arrendamiento, y en su caso, Pagares.

Conforme a dichos Contratos de Cesión y Prenda o Hipoteca Marítima, los Clientes de Unifin mantendrán la posesión de sus respectivos Vehículos, Embarcaciones o Bienes Muebles arrendados. Al momento de celebrar dichos contratos, Unifin habrá de notificar a cada uno de sus Clientes sobre la cesión de los Derechos conforme al Contrato de Cesión y habrá de recabar la aceptación de sus Clientes para actuar como depositarios respecto del Vehículo, Embarcación o Bien Mueble objeto del Contrato de Prenda o del Contrato de Hipoteca Marítima. En virtud de lo anterior, la notificación a dichos Clientes respecto de la celebración del Contrato de Cesión y su aceptación respecto del Contrato de Prenda y Contrato de Hipoteca Marítima conforme a lo anterior, se realizarán de forma simultánea, de tal forma que no sea posible que se aporten Derechos que no se encuentren garantizados por la prenda correspondiente a los Fideicomisos de Emisión. Una vez realizada dicha notificación por parte de Unifin a los Clientes, los mismos únicamente podrán liberarse de sus obligaciones conforme a sus respectivos contratos de arrendamiento, y en su caso, pagarés, mediante

el pago de cualesquiera prestaciones a favor del Fiduciario y mediante su aceptación como depositarios respecto del Contrato de Prenda o Hipoteca Marítima, habrán perfeccionado la constitución de dicha garantía.

Con respecto a todos los Contratos de Arrendamiento, Derechos y Pagarés cedidos, la Compañía será responsable de llevar a cabo la cobranza de los mismos, de acuerdo al Contrato de Administración, Comisión Mercantil y Depósito. Asimismo, el Fiduciario Emisor deberá cuidar que siempre exista una institución que haga las veces de Administrador Sustituto para el caso de que la Compañía no continúe en la administración de dichos Contratos de Arrendamiento, Derechos y Pagarés cedidos conforme al Contrato de Administración, Comisión Mercantil y Depósito.

Al vencimiento de cada emisión, los CB's Ordinarios deberán haber sido amortizados en su totalidad. Si en esa fecha aún quedara pendiente cualquier monto de principal y/o intereses bajo los CB's Ordinarios los Tenedores Ordinarios tendrán el derecho de exigir su pago. Solo a partir de esta fecha correrán intereses moratorios sobre las cantidades no pagadas en esa fecha. Los CB's Ordinarios pueden vencer antes de esta fecha en el caso de que ocurra un evento de amortización anticipada. Asimismo, el Fiduciario Emisor por instrucciones de la Fideicomitente se reserva el derecho de anticipar el pago total o parcial de los CB's Ordinarios que emitirá al amparo del Programa, en cualquier fecha de pago que ocurra durante la vigencia de cada emisión de acuerdo a los lineamientos establecidos en el Título que documente cada emisión.

Si en cualquier momento durante la vigencia de cada una de las emisiones ocurre una causa de amortización anticipada, o se presenta la amortización anticipada total por falta de revolvencia, el Fiduciario dejará de celebrar contratos de cesión para adquirir nuevos Derechos y en este caso los Certificados de la emisión respectiva serán amortizados y además en ciertos casos los inversionistas tendrán derecho a recibir una prima por prepago anticipado.

Las causas de amortización anticipada y el monto de la prima por prepago anticipado se determinarán para cada una de las emisiones de CB's Ordinarios bajo el Programa, mismas que se señalarán en el Suplemento y en el Título correspondiente a cada emisión.

**UNIFIN NO TIENE RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO DE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CB'S ORDINARIOS. EN CASO DE QUE EL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO CORRESPONDIENTE A UNA EMISIÓN RESULTE INSUFICIENTE PARA PAGAR ÍNTEGRAMENTE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CB'S ORDINARIOS LOS TENEDORES ORDINARIOS DE LOS MISMOS NO TENDRÁN DERECHO DE RECLAMAR A UNIFIN EL PAGO DE DICHAS CANTIDADES. ASIMISMO, ANTE UN INCUMPLIMIENTO Y EN CASO EXTREMO DE FALTA DE LIQUIDEZ EN EL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO RESPECTIVO, LOS TENEDORES ORDINARIOS PODRÁN VERSE OBLIGADOS A RECIBIR LOS ACTIVOS NO LÍQUIDOS AFECTADOS AL PROPIO FIDEICOMISO EMISOR.**

### **3. FACTORES DE RIESGO.**

Al evaluar la posible adquisición de los CB's Ordinarios, los posibles Tenedores Ordinarios deben analizar y evaluar cuidadosamente toda la información contenida en este Prospecto y sobre todo considerar los siguientes factores de riesgo que pudieran afectar a los CB's Ordinarios y a Unifin. Los riesgos e incertidumbres que se describen a continuación son los únicos que tiene conocimiento Unifin.

Los factores de riesgo que a continuación se describen pudiesen tener un impacto significativo en el desarrollo y evolución de Unifin, así como en la capacidad de éste para cumplir oportunamente con sus obligaciones.

#### ***FACTORES DE RIESGO DE LA EMISIÓN DE LOS CB'S ORDINARIOS***

##### **a) Cambios en el Régimen Fiscal Aplicable.**

La Compañía y el Fiduciario no pueden garantizar que el régimen fiscal aplicable descrito en este Prospecto, o en los Suplementos respectivos, no sufrirá modificaciones en el futuro que pudiesen afectar el tratamiento fiscal aplicable a: (i) los intereses generados por los CB's Ordinarios (incluyendo retenciones mayores); (ii) las operaciones que se realicen con los CB's Ordinarios, (iii) los propios Tenedores de CB's Ordinarios, o (iv) el Fideicomiso Emisor que corresponda. (Ver *"II. El Programa – 1. Características del Programa – Régimen Fiscal"*)

##### **b) Mercado Limitado para los Certificados.**

Actualmente no existe un mercado secundario activo con respecto a los CB's Ordinarios y es posible que dicho mercado no se desarrolle una vez concluida la oferta y colocación de los mismos. El precio al cual se negocien los CB's Ordinarios puede estar sujeto a diversos factores, tales como el nivel de las tasas de interés en general, las condiciones de mercado de instrumentos similares, las condiciones macroeconómicas de México, el régimen fiscal aplicable y la situación financiera de la Compañía. En caso de que dicho mercado secundario no se desarrolle, la liquidez de los CB's Ordinarios puede verse afectada negativamente y los tenedores podrán no estar en posibilidad de enajenar los CB's Ordinarios en el mercado, recuperando así la totalidad o una parte del precio pagado inicialmente por ellos.

##### **c) Eventual falta de solvencia por parte del Fideicomiso Emisor.**

Los CB's Ordinarios se repagarán únicamente con los recursos del Patrimonio Fideicomitado relativo a la Emisión que corresponda. Si en un momento dado dicho Patrimonio no fuese suficiente para pagar a los Tenedores Ordinarios las cantidades adeudadas bajo los CB's Ordinarios, éstos no tendrán recurso alguno en contra de Unifin, del Fiduciario Emisor o de otras Personas.

De conformidad con lo dispuesto por la Ley de Instituciones de Crédito, el Fiduciario tampoco será responsable de pagar a los tenedores de los CB's Ordinarios las cantidades que se les adeuden, toda vez que los pagos que deba realizar el Fiduciario Emisor bajo el Fideicomiso Emisor respectivo y los CB's Ordinarios serán efectuados exclusivamente con cargo al Patrimonio Fideicomitado correspondiente a dicha Emisión, y el Fiduciario Emisor en ningún caso tendrá responsabilidad de pago alguna respecto de los CB's Ordinarios con cargo a su patrimonio propio, liberándosele de cualquier responsabilidad a dicho respecto. El Fiduciario Emisor en ningún caso garantizará rendimiento alguno de los CB's Ordinarios. Ver *"VI. Anexos – 3. Fideicomiso de Emisión"*.

En caso de que el patrimonio de cualquier Fideicomiso Emisor correspondiente a una emisión resulte insuficiente para pagar íntegramente las cantidades adeudadas bajo los CB's Ordinarios, los tenedores de los mismos no tendrán derecho a reclamar a Unifin el pago de dichas cantidades. Asimismo, en caso de incumplimiento o en un caso extremo de falta de liquidez en el Patrimonio Fideicomitado respectivo, los Tenedores de los CB's Ordinarios podrán verse obligados a recibir los activos no líquidos afectados al propio Fideicomiso Emisor.

**d) Problemas de pago de los Clientes.**

A pesar de que los Derechos derivados de los Contratos de Arrendamiento celebrados por Unifin y cedidos al Fideicomiso Emisor son fondeados después de haber realizado un minucioso análisis de crédito del Cliente potencial y siguiendo un procedimiento que busca minimizar el riesgo de incumplimientos en el pago de dichos Contratos de Arrendamiento, esto no significa que no puedan existir condiciones futuras que puedan alterar que las cantidades adeudadas bajo los Contratos de Arrendamiento sean liquidadas en los tiempos pactados, lo cual podría resultar en una disminución en el Patrimonio Fideicomitado, mismo que es la única fuente de pago del principal e intereses adeudados bajo los CB's Ordinarios.

**e) Recuperación de los adeudos por vía judicial o extrajudicial.**

Aún y cuando la diversificación de la cartera minimiza los riesgos de recuperación de los adeudos derivados de los Contratos de Arrendamiento que forman y formarán parte del Patrimonio Fideicomitado que corresponda, en caso de existir incumplimientos por parte de los Clientes en el pago de sus adeudos y que Unifin no haya realizado los trámites correspondientes para su substitución o haya aportado efectivo adicional conforme a lo establecido en cada uno de los Fideicomisos de Emisión, se procederá a la recuperación de los mismos por medio de procesos judiciales y/o extrajudiciales lo cual pudiese implicar que estos procesos tomen varios meses, afectando así la posición financiera del Fideicomiso Emisor respectivo al tener cartera vencida que requiere además de salidas de efectivo adicionales para la recuperación de los adeudos vencidos y no pagados.

**f) Incumplimiento de Pagos.**

En caso de presentarse incumplimiento de pago por parte de los Clientes se ocasionarían aumentos en los saldos de cartera vencida, provocando que la Compañía, por cuenta del Fiduciario, inicie los procesos judiciales para la recuperación de la cartera vencida y la solicitud de las garantías del crédito. Durante este proceso de recuperación la Compañía deberá crear las reservas de cartera correspondientes a cada Cliente. El monto de las reservas disminuye en forma directa el resultado de operación del periodo. Esta circunstancia podría afectar adversamente las funciones de la Compañía en su carácter de Administradora de los Derechos Fideicomitados.

Desde el 2002 a la fecha, la Compañía ha aplicado una estricta política en el otorgamiento de nuevos arrendamientos realizando estudios cualitativos y cuantitativos de cada arrendatario, determinando así su capacidad de pago, nivel de endeudamiento, y las garantías necesarias para el otorgamiento del arrendamiento. Sin embargo, la Compañía no está exenta de que dichos estudios no pudieran reflejar la situación real de cada Cliente por lo que podría presentarse incumplimiento en los pagos de las rentas por parte de los mismos.

**g) Procedimiento de ejecución de garantías o apoyo crediticio.**

En caso de que cualquier Emisión de CB's Ordinarios conforme al presente Programa cuente con cualquier Apoyo Crediticio o Garantía Corporativa, los tenedores de los CB's Ordinarios estarán a lo que los otorgantes de dichas garantías establezcan respecto de las mismas en términos del Fideicomiso de Emisión correspondiente. Actualmente no es posible anticipar los términos y condiciones bajo los cuales quedarán obligados los garantes de las emisiones bajo el presente Programa. En virtud de lo anterior, en caso de que eventualmente resulte necesario ejercer cualquier Apoyo Crediticio o Garantía Corporativa que se otorgue en el futuro para cubrir los montos pagaderos bajo los CB's Ordinarios, los tenedores podrían no tener derecho de requerir directamente a la entidad garante para que cumpla con sus obligaciones de pago, o bien, contar con una cobertura condicional o de alguna otra forma limitada respecto del pago de sus CB's Ordinarios. Asimismo, el eventual ejercicio del Apoyo Crediticio o de la Garantía Corporativa, podría implicar que el propio Fiduciario, siguiendo el procedimiento que corresponda y en términos de los contratos que se hayan celebrado al efecto, solicite directamente al otorgante el cumplimiento de la garantía a efecto de contar con ciertos recursos para pagar a los tenedores el monto que corresponda de los CB's Ordinarios. La estructura, exigibilidad

y procedimiento de ejecución del Apoyo Crediticio que podrán otorgar otras instituciones con una calificación crediticia de “AAA” se indicarán en el Suplemento respectivo. Finalmente, no es posible asegurar que las entidades que otorguen cualesquiera Apoyos Crediticios o Garantías Corporativas cuenten con la liquidez necesaria para honrar sus obligaciones conforme a las mismas ante un eventual incumplimiento bajo los CB’s.

**h) Posesión de los Vehículos y Bienes Muebles Pignorados, así como de las Embarcaciones Hipotecadas por parte de los Clientes.**

Los Vehículos, Bienes Muebles y Embarcaciones propiedad de Unifin que sean pignorados o hipotecadas a favor del Fiduciario conforme a los Contratos de Prenda y a los Contratos de Hipoteca Marítima, respectivamente, quedarán en posesión de los Clientes que acepten fungir como depositarios de dichos Vehículos o Bienes Muebles Pignorados o Embarcaciones Hipotecadas. A pesar de que las prendas e hipotecas constituidas sobre los Vehículos y Bienes Muebles Pignorados o Embarcaciones Hipotecadas tienen como objeto garantizar las obligaciones del Cliente respectivo conforme al Contrato de Arrendamiento y, en su caso, Pagarés correspondientes, y de que el incumplimiento de dichas obligaciones por parte del Cliente constituiría una causa de rescisión del Contrato de Arrendamiento, el hecho de que el Vehículo o Bien Mueble Pignorado o Embarcación Hipotecada se encuentre en posesión del Cliente podría retrasar y/o dificultar el procedimiento de ejecución de la prenda o hipoteca constituida sobre los mismos, e incluso hacerlas nugatorias debido al eventual incumplimiento de cargas procesales durante el procedimiento de ejecución, o bien, por la pérdida del objeto pignorado o hipotecado.

**i) Falta de información sobre el comportamiento histórico de los Derechos.**

Durante la vigencia de cada una de las Emisiones que se realicen al amparo del Programa, Unifin aportará al Fideicomiso de Emisión respectivo Derechos Fideicomitidos que genere en el curso ordinario de sus negocios y respecto de los cuales no contará con información histórica sobre su comportamiento. La falta de información histórica sobre los Derechos que Unifin aporte a los Fideicomisos de Emisión correspondientes en el futuro, dificulta la estimación de la calidad de dichos activos así como la proyección de su comportamiento en el futuro o bajo determinadas circunstancias. Asimismo, y a pesar de que el comportamiento histórico de los Derechos Fideicomitidos que Unifin haya aportado a cada Fideicomiso de Emisión puede constituir una base indicativa del comportamiento futuro de los Derechos que Unifin genere y aporte con posterioridad, no se tiene la certeza de que los Derechos que Unifin aporte al Fiduciario de los Fideicomisos de Emisión correspondientes y que genere durante el curso ordinario de su negocio se comportarán de forma similar a aquellos Derechos respecto de los cuales eventualmente se cuente con información histórica.

**j) Riesgos relativos a la readquisición de los Derechos Fideicomitidos.**

La Fideicomitente tiene la posibilidad de readquirir los Derechos Fideicomitidos; de presentarse este supuesto en el Periodo de Revolvencia y si la Fideicomitente no aporta nuevos Derechos al Fideicomiso Emisor, entonces podría presentarse un evento de amortización anticipada por la acumulación de efectivo en el Patrimonio Fideicomitado.

**k) Posible transferencia de los Certificados Subordinados.**

En el caso de que los derechos de Unifin se documenten a través de Certificados Subordinados, y Unifin enajenara tales Certificados Subordinados a favor de un tercero, puede presentarse el riesgo que la Compañía, como administrador de los Derechos, tenga un incentivo menor en la recuperación de los mismos, toda vez que como resultado de la enajenación de tales certificados perdería el derecho a recibir los Excedentes del Patrimonio Fideicomitado que corresponda.

**l) Riesgo de Reinversión.**



En caso que los CB's Ordinarios sean amortizados anticipadamente como consecuencia de falta de originación de Derechos por parte de Unifin, por una readquisición excesiva de Derechos previamente aportados por Unifin o por cualquier otro motivo, los Tenedores de CB's Ordinarios estarán expuestos al correspondiente riesgo de reinversión de los recursos recibidos por dicha amortización anticipada. Los supuestos en los cuales los Tenedores de los CB's Ordinarios tendrán derecho a recibir una prima por prepago que compense parcial o totalmente dicho riesgo de reinversión se incluirán en el Título que documente cada Emisión y en el Suplemento correspondiente a cada Emisión.

**m) Recursos depositados por los Clientes en cuentas del Fideicomitente.**

En términos del Contrato de Administración y Comisión Mercantil, el Fideicomitente actuará como depositario de los recursos derivados de los Derechos en caso de que aun siendo notificados los Clientes sigan depositando a las cuentas del Fideicomitente, por lo cual puede existir retrasos en transferir los recursos de dicha cobranza al Patrimonio Fideicomitado por parte de Unifin y dependencia en esta última a que efectivamente transfiera tales recursos al Fideicomiso Emisor.

**n) El Fideicomitente y el Administrador son la misma persona.**

En términos del Contrato de Administración y Comisión Mercantil, el Fiduciario otorgará una comisión mercantil al Fideicomitente para que este lleve a cabo: (i) el cobro efectivo de los Derechos Fideicomitados en los Fideicomisos de Emisión, (ii) en su caso, la reivindicación y desposesión de los Clientes que incumplan los Contratos de Arrendamiento, a efecto de recuperar los Vehículos Pignorados, Bienes Muebles Pignorados y Embarcaciones Hipotecadas respectivos cuando así lo instruya la Comitente y faculte a la Comisionista al efecto; y (iii) la defensa ante cualquier tribunal, agencia gubernamental o árbitro, de cualquier acción, demanda o procedimiento relativo a cualquiera de los Derechos Fideicomitados, Vehículos Pignorados, Bienes Muebles Pignorados y/o Embarcaciones Hipotecadas. En virtud de lo anterior, Unifin Financiera S.A.B. de C.V., SOFOM, E.N.R. tiene la calidad de Fideicomitente y Administrador en la presente Emisión.

**o) Estimaciones Futuras.**

Las estimaciones del apartado "c) Estimaciones Futuras" pueden no cumplirse. Dichas estimaciones fueron realizadas con la información disponible a la fecha del presente Suplemento, misma que puede cambiar y por lo tanto, el comportamiento real puede diferir, en mayor o menor medida, de dichas estimaciones.

**p) Posible Interés de los Intermediarios Colocadores en la Operación.**

Los Intermediarios Colocadores pueden tener un interés particular toda vez que puede ser que parte de los recursos de la colocación se canalizarán para pagar adeudos a favor de entidades afiliadas a tales Intermediarios Colocadores.

**q) El Fideicomiso Emisor no es un Fideicomiso de Garantía.**

El Fideicomiso Emisor es un fideicomiso irrevocable de administración que funge como administrador del Patrimonio Fideicomitado y emisor de los CB's. En consecuencia, exclusivamente en su carácter de fiduciario, es directamente el emisor y deudor de las obligaciones de pago consignadas en el Título. Lo anterior en el entendido que la fuente exclusiva de pago a favor de los tenedores son los bienes, derechos, valores y efectivo afectos a dicho Fideicomiso. El Fiduciario no asume ninguna obligación de pago como institución de crédito, ni garantiza pago o rendimiento alguno.

El Fideicomiso tampoco garantiza el cumplimiento de ninguna obligación o su preferencia en el pago, es decir, no constituye un fideicomiso de garantía, sino que es directamente el emisor de los CB's en los términos y con las limitaciones antes indicadas.

**r) Falta de Administrador Maestro.**

La estructura de la operación no contempla la existencia de un administrador maestro que supervise la cobranza y administración de los recursos por parte de Unifin. En caso que Unifin no lleve a cabo de manera adecuada la administración y cobranza de los Derechos Fideicomitidos el patrimonio del Fideicomiso podría verse afectado de manera adversa lo que perjudicaría los derechos de los tenedores de los CB's.

Lo anterior, sin perjuicio de que el Fiduciario puede remover a Unifin y designar a un Administrador Sustituto en caso de que Unifin incumpla con sus obligaciones bajo el Contrato de Administración, Comisión Mercantil y Depósito.

**s) La prenda e hipoteca sobre Vehículos, Bienes Muebles y Embarcaciones no constituyen una garantía para el pago de los CB's.**

La prenda y la hipoteca marítima constituidas de conformidad con el Contrato de Prenda y la Hipoteca Marítima, respectivamente, únicamente garantizan el pago del saldo insoluto de cada uno de los Derechos Fideicomitidos correlativos a cada una de los Vehículos, Bienes Muebles o Embarcaciones, según corresponda, y no una garantía de pago de los CB's.

**t) Revisión limitada por parte de los Contadores Públicos Independientes en relación con los Derechos a ser aportados.**

La revisión por parte de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C., miembro de Deloitte Touche Tohmatsu ("Deloitte"), que los Derechos cumplen con los criterios de elegibilidad establecidos en el Fideicomiso de Emisión se lleva a cabo conforme a las normas para atestiguar emitidas por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos de México. No obstante, dicha revisión se ha llevado a cabo sobre una muestra y no sobre la totalidad de los Derechos a ser aportados a dicho Fideicomiso de Emisión.

**u) Riesgos de concentración de la cartera.**

Cada Fideicomiso Emisor establecerá límites de concentración de cartera atendiendo a distintos criterios, tales como límites en función de un Cliente o grupo de Clientes que representen el mismo riesgo, límites en atención al tipo de activo o industria, etc. Para cada emisión al amparo del Programa se pueden establecer límites de concentración particulares, mismos que, en cada ocasión de una emisión en específico se definirán entre la Fideicomitente, los Intermediarios Colocadores y las Agencias Calificadoras. En caso de que los límites que se establezcan resulten incorrectos o inadecuados, puede presentarse una concentración que represente un riesgo para el Patrimonio Fideicomitado y para los Tenedores de los CB's. Los inversionistas deberán revisar y considerar los límites de concentración que se fijen para cada emisión al amparo del Programa.

**FACTORES DE RIESGO RELACIONADOS CON LA COMPAÑÍA**

**a) Incumplimiento de Unifin; Falta de Pena en caso de Incumplimiento.**

En el supuesto de que Unifin incumpliera con las obligaciones derivadas de los Fideicomisos de Emisión junto con sus anexos que ha celebrado con el Fiduciario en lo que respecta a su obligación de originar, ceder, administrar y cobrar los Derechos derivados de los Contratos de Arrendamiento, dicho contrato podrá darse por terminado, a consecuencia de lo cual, la administración y cobranza de los Derechos Fideicomitidos que forman parte del Patrimonio Fideicomitado respectivo podría verse sustancialmente afectada, pudiendo, inclusive, afectarse el patrimonio del mismo. La falta de originación, cesión, administración y cobranza de Derechos derivados de los Contratos de Arrendamiento podría resultar en una amortización anticipada de los CB's Ordinarios.

Asimismo, en el supuesto que la Compañía reciba pagos de rentas directamente de los Clientes y no entregue puntual y oportunamente las cantidades derivadas de la cobranza de los Derechos a favor del Fideicomiso Emisor, el Contrato de Administración, Comisión Mercantil y Depósito no prevé penalidad

alguna a cargo de la propia Compañía. Sin perjuicio de lo anterior, dicha circunstancia no se estima relevante toda vez que la falta de entrega de recursos constituiría un incumplimiento de los Fideicomisos cuya consecuencia sería la pérdida por parte de la Compañía del derecho a recibir los Excedentes que a los que de otra forma tendría derecho.

**b) Concurso Mercantil de Unifin.**

En caso de concurso mercantil de Unifin, el Patrimonio Fideicomitado se vería afectado en el sentido que la Compañía no podrá generar más Derechos a ser adquiridos con recursos líquidos provenientes del Patrimonio Fideicomitado. Unifin también estaría imposibilitada de dar cumplimiento a su obligación de administrar y cobrar los adeudos bajo los Contratos de Arrendamiento que formen parte del Patrimonio Fideicomitado. Dentro de la estructura bajo la cual se llevará a cabo la emisión de los CB's Ordinarios, la Compañía cederá algunos adeudos derivados de tales Contratos de Arrendamiento al Fiduciario, mismos que formarán parte del Patrimonio Fideicomitado, por lo que podría darse el supuesto que en caso de concurso mercantil las cesiones de dichos Derechos puedan considerarse como fraude de acreedores o pudieran bajo ciertas circunstancias verse rescindidas.

**c) Administrador Substituto o ausencia de Administrador**

Bajo el esquema por medio del cual se llevará a cabo la emisión de los CB's Ordinarios, Unifin será la responsable de la administración y cobranza de los Derechos que forman y que formarán parte del Patrimonio de cada Fideicomiso de Emisión. En caso de que Unifin deje de tener a su cargo la administración y cobranza de los Derechos, el Fiduciario deberá contratar a una entidad financiera con experiencia en el mercado mexicano de arrendamiento puro o financiero de Vehículos para que actúe como Administrador Substituto. Este Administrador Sustituto será seleccionado considerando distintos aspectos entre los que deberán destacar: su posición en el mercado de arrendamiento de automóviles, así como su capacidad para administrar y cobrar éstos. No podemos asegurar que la transferencia y la continuación de las obligaciones de administración de los Derechos por parte del Administrador Substituto no resultarán en pérdidas para el Patrimonio Fideicomitado respectivo.

**d) Riesgos de Originación por parte de la Fideicomitente; Riesgo de Concentración.**

En la fecha de emisión de los CB's Ordinarios el Patrimonio Fideicomitado correspondiente estará integrado por el efectivo producto de la colocación de dichos CB's Ordinarios y por Derechos derivados de los Contratos de Arrendamiento que representen por lo menos el Aforo Requerido de Emisión, menos aquella cantidad equivalente al valor nominal de tales contratos y los gastos de la Emisión. Unifin tiene la obligación de originar Contratos de Arrendamiento durante la vigencia de la Emisión cuyo incumplimiento puede dar lugar a un pago anticipado de los CB's Ordinarios; en consecuencia existe dependencia respecto de la capacidad de la Fideicomitente de generar Contratos de Arrendamiento cuyos Derechos sean elegibles de ser adquiridos por el Fideicomiso Emisor que corresponda. En caso que tales Contratos de Arrendamiento no sean originados por la Fideicomitente, los CB's Ordinarios pueden ser objeto de amortización anticipada generando el consecuente riesgo de reinversión para los inversionistas.

En el supuesto que durante el Periodo de Desembolso Inicial se acumulen en efectivo en el Patrimonio Fideicomitado de una Emisión, el equivalente al 50% del valor nominal original de los CB's Ordinarios de dicha Emisión (sin considerar la Reserva para el Pago de Cupón de la misma), así como en otros supuestos de acumulación de efectivo, los CB's Ordinarios de la Emisión correspondiente será prepagados. Asimismo, si al término del Periodo de Desembolso Inicial, Unifin no ha aportado al Fideicomiso de Emisión de que se trate, como mínimo, Derechos por un importe equivalente al 50% del monto de los CB's Ordinarios correspondientes a dicha Emisión, o bien, si Unifin no sustituye las cantidades en efectivo que integren el Aforo Requerido de Emisión por Derechos Fideicomitados dentro de los 20 (veinte) días hábiles siguientes a que realice la aportación de las cantidades en efectivo que integren dicho Aforo Requerido de Emisión, la Emisión será prepagada. En adición a dicho requerimiento de uso de los recursos afectos al Fideicomiso Emisor no existen montos, números de

Contratos de Arrendamiento ni plazos mínimos para originar o ceder Derechos. No existe penalización en caso de incumplimiento de la obligación de originar suficiente cartera por parte de la Fideicomitente.

De conformidad con los términos del Fideicomiso de Emisión correspondiente, el Fiduciario está facultado solamente para adquirir Derechos originados por la Fideicomitente. En consecuencia, el Fiduciario no podrá adquirir Derechos generados por otras arrendadoras puras, ni se tiene contemplado que lo lleve a cabo.

**e) No Sustitución de Cartera; No Aportación de Cartera Adicional.**

De conformidad con los términos del Fideicomiso de Emisión correspondiente, la Compañía no tiene la obligación de sustituir los Derechos derivados de aquellos Contratos de Arrendamiento que hayan observado algún incumplimiento en el pago. Igualmente, Unifin no está obligada a llevar a cabo aportaciones adicionales de Derechos o efectivo en el caso que como consecuencia de los incumplimientos mencionados se vea mermado el Aforo de una Emisión. En consecuencia, existe el riesgo de que la Compañía no sustituya aquellos Derechos derivados de Contratos de Arrendamiento que observen retrasos en cualquier pago de rentas por nuevos Derechos, o bien, que no lleve a cabo aportaciones adicionales de Derechos o efectivo, en cuyo caso el Patrimonio Fideicomitado respectivo podría verse afectado adversamente.

**f) Indevida cesión de Derechos derivados de los Contratos de Arrendamiento; falta de inscripción en el RUG.**

En caso que la Compañía no cumpla con el procedimiento que señalan las leyes aplicables y con lo establecido en el Fideicomiso de Emisión correspondiente, en lo que se refiere a las formalidades que deben reunirse para la aportación de Derechos a favor del Fideicomiso Emisor (incluyendo la falta de inscripción en el Registro Único de Garantías Mobiliarias), existe un riesgo a que el Patrimonio de dicho Fideicomiso Emisor se vea mermado por esa situación, lo cual resultaría en una disminución de la masa de rentas con base en la cual se harán pagos de principal e interés a los Tenedores de los CB's Ordinarios. Los dictámenes otorgados por las Agencias Calificadoras asumen que se dará cumplimiento con las disposiciones aplicables, incluyendo las inscripciones respectivas de las cesiones de Derechos a favor del Fideicomiso de Emisión en el citado Registro Único de Garantías Mobiliarias.

**g) Incumplimiento y Falta de Liquidez en el Fideicomiso de Emisión.**

Ante un incumplimiento y en un caso extremo de falta de liquidez en el Patrimonio Fideicomitado correspondiente a una Emisión, los Tenedores Ordinarios podrían verse obligados a recibir los activos no líquidos afectados al Fideicomiso Emisor respectivo. El Fiduciario y Unifin no asumen responsabilidad alguna, más que la de entregar el efectivo que se encuentre en posesión del Fiduciario, por lo que en caso de no contar con el efectivo suficiente para amortizar los CB's Ordinarios será por cuenta y riesgo de los Tenedores Ordinarios, a través de la asamblea general de los mismos, el resolver todos los aspectos relacionados con la administración, cobranza, venta, descuento o de cualquier otra manera liquidación, gastos y costos relacionados con dichos Derechos.

**h) Cambios en Políticas y Procedimientos de Administración y Cobranza.**

La Compañía ha establecido ciertas políticas, procedimientos y sistemas para la administración y cobranza de los arrendamientos que otorga, los cuales influyen directamente en su operación diaria y consecuentemente en su posición financiera y en la calidad de los Derechos que aportará a los Fideicomisos Emisores. La administración de Unifin puede modificar en mayor o menor grado sus políticas y procedimientos actuales de administración y cobranza crediticia. No es posible asegurar que la modificación de las políticas y procedimientos de administración y cobranza de los arrendamientos otorgados por la Compañía necesariamente resultarán en una administración y cobranza crediticia más eficiente, o bien, que dichos cambios no alterarían durante cierto periodo la administración y cobranza

de la cartera de Unifin, afectando a los Derechos, o que dichos cambios no resultarán en pérdidas para el Patrimonio de los Fideicomisos Emisores.

**i) Riesgo del Ejercicio de Acción Cambiaria.**

Las obligaciones de pago bajo cada uno de los Contratos de Arrendamiento que otorga la Compañía, en la mayoría de los casos, están documentadas mediante un pagaré suscrito a su favor. Los citados pagarés son indispensables para que, en caso de algún incumplimiento por parte de algún arrendatario, se pueda iniciar una acción cambiaria derivada de estos títulos de crédito.

Si bien la Compañía conservará la custodia de dichos pagarés de conformidad con el Contrato de Administración, Comisión Mercantil y Depósito, y Unifin está obligada a entregarlos al Fiduciario Emisor en caso de que desee ejercer la mencionada acción, el incumplimiento de la Compañía de su obligación de entregar los pagarés impediría el inicio de una acción cambiaria al amparo de los mismos.

**j) Riesgos Económicos.**

Son fundamentalmente factores de tipo económico los que pueden incrementar los factores de riesgo dentro de la Compañía, ya que por la experiencia observada, los Clientes en este tipo de negocios en los que están de por medio las variables financieras, se sienten mucho más seguros con condiciones económicas estables que en situaciones de volatilidad, las cuales podrían implicar una menor demanda de nuestro producto.

La Compañía ha mostrado a lo largo de estos últimos años que, a pesar de que la economía nacional atravesó por sus peores crisis económicas y financieras, pudo salir adelante no solo en el cumplimiento de todas sus obligaciones sino mostrando un crecimiento.

**k) Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios.**

La partida de estimación preventiva para riesgos crediticios representa la estimación para cubrir pérdidas derivadas de cartera de arrendamientos con problemas de recuperación y se determina con base a criterios de la CNBV.

Los intereses devengados no cobrados en 3 días posteriores a la fecha de la primera amortización vencida deben ser traspasados a cartera vencida, creándose simultáneamente la estimación preventiva para riesgos crediticios por el importe total de los mismos.

Cuando existe evidencia de arrendamientos incobrables, se castigan directamente contra la estimación preventiva para riesgos crediticios y cualquier recuperación previamente castigada se acredita contra la citada estimación.

Al 30 de junio de 2015 la Compañía presenta un saldo de estimaciones preventivas para riesgo crediticio de \$87.969 millones de pesos. Durante los últimos años no se ha hecho uso de dicha reserva y no se vislumbra en el futuro ninguna necesidad de aplicación sobre la misma.

**l) Falta de Liquidez de los Arrendatarios.**

Los arrendamientos otorgados por la Compañía se otorgan después de haberse efectuado una serie de pasos consistentes en un análisis minucioso del solicitante y de su capacidad de pago; lo anterior no significa que el principal y los intereses puedan ser liquidados en los tiempos pactados, lo cual podría resultar en un incremento de la cartera vencida y una falta de liquidez de Unifin para cubrir sus compromisos de pago.

**m) Dependencia del Personal Directivo.**

La Compañía se ha preocupado en construir una estructura de funcionarios y ejecutivos con una gran capacidad y experiencia en el sector con el objeto que sus resultados futuros tengan una mayor seguridad. En este sentido el riesgo consistiría en una posible ruptura del actual personal directivo.

**n) Capacidad de Unifin para administrar los Derechos.**

La Compañía ha implementado políticas, establecido mecanismos de operación y realizado diversas inversiones tendientes a incrementar su capacidad para administrar adecuadamente los Contratos de Arrendamiento respecto de los cuales derivarán los Derechos Fideicomitidos. En virtud de lo anterior, la Compañía actualmente cuenta con cierta capacidad para administrar los Contratos de Arrendamiento, incluyendo la gestión de los expedientes correspondientes la contratación de Seguros, la cobranza de las rentas, la recuperación de los Vehículos, etc. No podemos asegurar que la Compañía mantendrá dichas políticas, mecanismos operativos e inversiones o que en el futuro no las modificará de forma que puedan afectar de forma adversa la administración que actualmente ejerce respecto de los Contratos de Arrendamiento.

**o) Riesgos asociados principalmente al tipo de cambio e instrumentos financieros derivados o estructurados.**

Actualmente la Empresa no está expuesta a riesgos asociados con el tipo de cambio ni relacionados con operaciones financieras derivadas o estructuradas. Asimismo Unifin para el caso de responsabilidades denominadas en moneda extranjera se abstiene de llevar a cabo operaciones de especulación en tales mercados.

**p) Disminución en la demanda.**

En la medida que la economía continúe reportando un nulo o muy bajo crecimiento, afectando así la inversión empresarial, la demanda por maquinaria y equipo puede mostrar una reducción significativa. Lo anterior impactaría adversamente la demanda por invertir en maquinaria y equipo y por ende en la contratación de esquemas de arrendamiento puro y/o factoraje financiero, afectándose así las posibilidades de crecimiento y rentabilidad de la Compañía.

**q) La actividad del arrendamiento puro no está regulada.**

La Compañía no está sujeta a una supervisión específica aplicable al sector en el que opera, por lo que sus operaciones no tienen requisitos en cuanto al nivel de capitalización, ni a la estructura financiera de las mismas. Asimismo, las empresas de arrendamiento puro en general, tampoco están obligadas a reportar su información financiera de manera trimestral o a ninguna autoridad en específico, hecho que obligaría a las empresas de este sector a darle a sus clientes, acreedores y público en general una mayor transparencia de sus operaciones.

**r) Información Financiera de Unifin Financiera, S.A.B. de C.V., SOFOM, E.N.R.**

La información financiera del Fideicomitente que se incluye en el capítulo de “Información Financiera del Fideicomitente”, solamente pretende ilustrar la capacidad del Fideicomitente de generar Derechos que puedan ser aportados al Patrimonio del Fideicomitido, y por lo tanto no es indicativo de que existe dependencia parcial del Fideicomitente.

En consecuencia, no existe dependencia en la Fideicomitente y la información financiera de Unifin no es indicativa del comportamiento futuro de la cartera que se aporte ni de los CB's de la presente Emisión.

**FACTORES DE RIESGO DE MERCADO**

**a) Mejores Condiciones de Crédito por parte de los Competidores.**

Prevalece como un factor de riesgo importante el hecho de que otros intermediarios financieros reactiven el otorgamiento de crédito con condiciones competitivas y que dieran como resultado que la Compañía presentara la pérdida de una parte del mercado que Unifin ha logrado captar a lo largo de la historia de sus operaciones.

Existen otros intermediarios financieros dedicados a actividades que compiten con las de Compañía las cuales podrían implementar diversas estrategias que resultaran en una competencia más intensa en el futuro.

La Compañía ha diseñado e implementado nuevas estrategias para ser más competitivos, ofreciendo un mejor servicio, mayor eficiencia y rapidez, factores que sin duda la distinguen de sus competidores, estrategias necesarias para mantener e incrementar la participación en el mercado de arrendamiento, presentando un constante crecimiento en la cartera vigente total, sin embargo no se puede asegurar que no disminuya la cartera de Clientes de la Compañía teniendo como consecuencia menores ingresos y por lo tanto menores flujos.

**b) Mercado en el que Participa.**

Las operaciones de la Compañía están concentradas en el Distrito Federal. En consecuencia, si estas operaciones no marchan conforme a la planeación y estrategias diseñadas por la Compañía, esto podría tener un efecto significativo adverso sobre las operaciones, la situación financiera y los resultados de operación de Unifin.

El riesgo que presenta el mercado se basa primordialmente en la estabilidad económica del país, la cual está sujeta a afectación, ya sea por devaluaciones en nuestra moneda o bien, por fluctuaciones en la inflación que presente el país, los cuales afectan directamente en la volatilidad de las tasa de interés.

**c) Ciclicidad del negocio.**

Existe una importante ciclicidad económica y política del negocio en el que Unifin participa, la cual depende directamente de la estabilidad de las variables macroeconómicas del país ya que uno de los principales factores que afectan al mismo son los incrementos en las tasas de interés, normalmente acompañadas por depresiones económicas, las cuales derivan en el rechazo por parte del consumidor hacia cualquier decisión encaminada a la obtención de crédito, lo cual se reflejaría directamente en el crecimiento y mantenimiento de la cartera de arrendatarios, tanto en cantidad, como en número de Clientes activos.

**d) Deterioro del valor de las garantías.**

Como resultado de factores que se encuentran fuera del control del Fiduciario, como podría ser una severa desaceleración económica, el valor de las unidades a ser rentadas por los Clientes bajo los Contratos de Arrendamiento se pueden ver deteriorados, disminuyendo, en consecuencia, el valor de las garantías otorgadas por la Compañía para asegurar el pago de las rentas a cargo de los Clientes. Adicionalmente, los Vehículos arrendados por los Clientes pueden sufrir menoscabos y deterioros de mayor o menor magnitud y que incidan directamente en su valor. La disminución del valor de los Vehículos debido al deterioro o menoscabo de los mismos puede derivarse de diversas causas que no se encuentran dentro del control del Fiduciario, incluyendo el uso inadecuado del Vehículo, daños no amparados por los Seguros, incumplimiento de la obligación del Cliente para conservar el Vehículo, etc.

**e) Desastres naturales que afecten las garantías otorgadas.**

Los Tenedores Ordinarios deben considerar que puede darse el caso de que se presente una causa de fuerza mayor, la cual ni Unifin ni el arrendatario bajo los Contratos de Arrendamiento pueden controlar,

como es el caso de robo total o, daños materiales causados por cualquier desastre natural que tenga como consecuencia una afectación sustancial en los Vehículos o Bienes Muebles pignorados para garantizar los montos debidos bajo dichos Contratos de Arrendamiento. Tampoco se tiene la certeza de que en caso de presentarse uno de dichos sucesos, los seguros contratados respecto de los Vehículos o Bienes Muebles se paguen en sus términos.

**f) Cambios en disposiciones gubernamentales.**

Cualquier cambio en políticas y estrategias gubernamentales, o cualquier disposición que las autoridades pudiesen señalar para las SOFOMES podrían afectar la operación y el régimen jurídico de la Compañía y el mercado de las arrendadoras, pudiendo afectarse los resultados de dichas operaciones.

**g) Reforma Financiera.**

El pasado 10 de enero de 2014, se publicaron en el Diario Oficial de la Federación diversas reformas en materia financiera, incluyendo entre otros, reformas a la LGOAAC. Dicha reforma a la LGOAAC prevé, entre otros temas, que las sociedades financieras de objeto múltiple que emitan valores de deuda inscritos en el RNV, serán consideradas como Sofomes reguladas, así como aquellas que voluntariamente adopten el régimen de sociedad regulada, las cuales estarán sujetas a las disposiciones de carácter general que emita la CNBV en cualquiera de las siguientes materias: (i) calificación de cartera crediticia y constitución de estimaciones preventivas por riesgo crediticio; (ii) revelación y presentación de información financiera y auditores externos; (iii) contabilidad; y (iv) prevención de operaciones con recursos de probable procedencia ilícita. En el pasado, Unifin ha emitido certificados bursátiles inscritos en el RNV al amparo de diversos programas de certificados bursátiles autorizados por la CNBV. A esta fecha Unifin no cuenta con valores suscritos en el RNV ni ha presentado una solicitud para adoptar de forma voluntaria el régimen de sociedad financiera de objeto múltiple, entidad regulada. No obstante, en caso de que la Compañía emita en el futuro valores de deuda inscritos en el RNV o adopte dicho régimen voluntariamente, Unifin será una sociedad financiera de objeto múltiple regulada conforme a lo previsto en la LGOAAC y deberá adoptar las medidas necesarias para ajustar sus operaciones y políticas internas aplicables a dichas entidades conforme a las Disposiciones de carácter general aplicables a los almacenes generales de depósito, casas de cambio, uniones de crédito y sociedades financieras de objeto múltiple reguladas, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 9 de enero de 2009, según las mismas han sido modificadas.

## ***FACTORES DE RIESGO ECONÓMICOS Y POLÍTICOS***

**a) Entorno económico internacional.**

Un escenario de turbulencia en los mercados financieros internacionales ocasionada por acontecimientos económicos relevantes en mercados extranjeros podría desencadenar una crisis financiera en México que pudiera afectar la situación económica de los arrendatarios, lo cual se reflejaría directamente en el crecimiento y mantenimiento de la cartera de arrendamientos con recursos del Fideicomiso, tanto en cantidad, como en número de Clientes activos.

Dentro del conjunto de variables económicas que incidieron los resultados globales del 2007 y 2008, los altos precios del petróleo, la crisis del sector hipotecario subprime en la economía de Estados Unidos de América así como la fuerte baja en las tasas de la reserva federal se conformaron como componentes de la volatilidad observada en el entorno económico mundial.

El riesgo de una baja en la actividad económica de los Estados Unidos de América pudiera implicar cambios en la demanda de los productos mexicanos de exportación lo que provocaría disminuciones en el crecimiento económico de nuestro país.



Adicionalmente los riesgos internos que limitarían el crecimiento económico de México serían la falta de acuerdos políticos y retraso en la implementación de las reformas estructurales desalentando así la puesta en marcha de un número importante de proyectos de inversión. El encarecimiento del crédito interno reflejado con incremento significativo en las tasas de interés postergaría las decisiones de consumo, debilitando así el gasto interno.

Las expectativas mencionadas por el Banco de México, señalan que los factores susceptibles de entorpecer el ritmo de la actividad económica en México durante los próximos años son en gran medida de origen externo. La lista es encabezada por la debilidad de los mercados externos y de la economía mundial, y seguida por la inestabilidad política internacional.

#### **b) Inflación.**

En 2012, 2013 y 2014 el índice de inflación en México, medido en términos de los cambios en el Índice Nacional de Precios al Consumidor fue de 3.6%, 4.0% y 4.1% respectivamente. A junio 2015, la inflación acumulada del año se observó en -09% En el caso de volver a niveles de inflación por arriba del 10% como los registrados en años anteriores, éstos podrían afectar la capacidad de pago de los arrendatarios, afectando el ritmo de pago de la cartera de arrendamiento, ya que, en caso de vivir una carrera inflacionaria en la economía del país, los negocios productivos de los Clientes de Unifin, podrían verse afectados en sus ventas, derivado por una escalada de precios en sus productos, lo cual podría reflejarse en menor volumen de ventas y, por ende, menores ingresos.

Por lo que corresponde al arrendamiento otorgado por Unifin, sus Clientes se encuentran protegidos contra una carrera inflacionaria por la economía, ya que estos financiamientos están pactados a tasa fija.

#### **c) Tasa de Interés.**

A pesar de que a principios del 2009 México experimentó una disminución importante de la tasa TIEE comenzando en 8.70% y terminando el año en 4.91%.. La expectativa es que se mantengan estables, sin embargo, una variación significativa a la alza en las tasas de interés podría afectar en forma adversa la capacidad de financiamiento de las arrendadoras y de los adquirentes potenciales de los automóviles y bienes muebles, lo cual podría resultar en que la economía mexicana y el mercado de arrendadoras en México se viera afectado negativamente.

Situaciones adversas de este tipo en la economía del país, podrían afectar la rentabilidad de Unifin, ya que la Compañía tiene contratados parte de sus pasivos a tasas variables, independientemente podría afectar la demanda de arrendamiento y el ritmo de pago de los Clientes de la cartera vigente. Lo anterior ocasionaría un aumento en la cartera vencida de la Compañía.

#### **d) Devaluación.**

El peso ha sido objeto de devaluaciones significativas frente al dólar y puede estar sujeto a fluctuaciones significativas en el futuro. Reciente, en el 2014, el valor del peso frente al dólar se deprecio en 12.7%. Debido a que prácticamente todos los ingresos de Unifin son y se espera que continúen siendo, en Pesos, en caso de que el valor del peso disminuya frente al dólar como ha sucedido recientemente, el costo de financiamiento relacionada con deuda denominada en dólares existente o futura de Unifin, aumentaría en la medida en que dichas obligaciones no estén cubiertas de otra forma mediante instrumentos financieros derivados. Una depreciación severa del peso también puede dar lugar a la interrupción de los mercados internacionales de divisas. Esto puede limitar la capacidad de Unifin para transferir o convertir pesos a dólares y otras monedas, con el propósito de realizar oportunamente los pagos de intereses y principal de los valores de deuda denominados en moneda extranjera emitidos por Unifin, y de cualquier otra deuda en moneda extranjera, en la medida en que dichas obligaciones no sean objeto de cobertura mediante instrumentos financieros derivados.

Actualmente, el tipo de cambio peso-dólar se determina sobre una base de flotación de libre mercado, de acuerdo con la política establecida por el Banco de México. Unifin no puede garantizar que el Banco de México mantendrá el régimen de tipo de cambio actual o que el Banco de México no va a adoptar una política monetaria diferente que afecte el tipo de cambio en sí, incluyendo la imposición de controles de cambios generalizados. Cualquier cambio en la política monetaria, el régimen de tipo de cambio o en el tipo de cambio en sí mismo, como consecuencia de las condiciones de mercado sobre las cuales Unifin no tiene control, podría tener impacto considerable, ya sea positivo o negativo, en su negocio, condición financiera y resultados de operación.

**e) Disminución en la Cartera.**

Una disminución en la demanda de arrendamientos por parte de los Clientes podría resultar en una amortización anticipada de los CB's Ordinarios.

**f) Cambios en disposiciones gubernamentales.**

Cualquier cambio en políticas y estrategias gubernamentales, o cualquier disposición que las autoridades pudiesen señalar para las SOFOMES podrían afectar la operación y el régimen jurídico de Unifin y el mercado de las arrendadoras que formen parte del Patrimonio de los Fideicomisos, pudiendo afectarse los resultados de dichas operaciones.

Los cambios en las disposiciones gubernamentales pueden afectar el desempeño de la Compañía, así como el crecimiento en sus operaciones. Dichos cambios pudieran ser, por ejemplo, en los límites de la deducibilidad permitida en el arrendamiento de automóviles o cambios en la Ley del Impuesto al Valor Agregado que impactan directamente el valor de adquisición de los vehículos.

**g) Crecimiento económico.**

Una disminución en el crecimiento de la economía del país podría ocasionar una disminución en los volúmenes de arrendamientos a ser otorgados con base en el Patrimonio Fideicomitado.

#### **4. OTROS VALORES EMITIDOS POR EL FIDEICOMISO.**

A la fecha del presente Prospecto, el Fiduciario (en su carácter de fiduciario de los Fideicomisos Emisores) no cuenta con valores inscritos en el RNV.

En términos de la LMV y de los artículos 33, 34, 50 y demás aplicables de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores emitidas por la CNBV, el Fiduciario tiene y tendrá la obligación de entregar a la BMV y a la CNBV, información financiera, económica, contable, administrativa y jurídica, de forma mensual y/o trimestral y anual, tales como estados financieros anuales dictaminados por el auditor externo del Fideicomiso. Asimismo, el Fiduciario tendrá la obligación de divulgar periódicamente cualquier hecho o acontecimiento que se considere como evento relevante, de conformidad con la LMV y la regulación aplicable.

#### **5. DOCUMENTOS DE CARÁCTER PÚBLICO**

Toda la información contenida en el presente Prospecto y/o cualquiera de sus Anexos, y que se presenta como parte de la solicitud de inscripción de los CB's Ordinarios en el RNV, podrá ser consultada por los inversionistas a través de la BMV, en sus oficinas, o en su página de Internet: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx).

El Fiduciario Emisor tendrá a disposición de los Tenedores de los CB's Ordinarios la información relevante del Fideicomiso Emisor que corresponda, incluyendo lo relativo a su constitución, su administración y su situación al momento de la consulta.

**Así mismo y a solicitud del inversionista se otorgarán copias de dichos documentos, refiriéndose al Lic. Luis Gerardo Barroso González en las oficinas de Unifin ubicadas en Presidente Masaryk 111, Piso 5, Polanco V Sección, Delegación Miguel Hidalgo, México, D.F., C.P. 11570 con número telefónico 5249-5800 y/o al correo electrónico [lbarroso@unifin.com.mx](mailto:lbarroso@unifin.com.mx)**

## **II. EL PROGRAMA**

### **1. CARACTERÍSTICAS DEL PROGRAMA**

El programa de CB's Ordinarios a que se refiere este Prospecto ha sido diseñado bajo un esquema en el que podrán existir una o varias Emisiones con características de crédito y de colocación diferentes para cada una de ellas. Cada Emisión que el Fiduciario lleve a cabo tendrá sus propias características, como plazo, tasa de interés, amortización, fecha, forma y lugar de pago, sobretasa y monto.

Asimismo, cada vez que se realice una nueva Emisión de CB's Ordinarios, serán agregados al presente Prospecto los Suplementos correspondientes en los cuales se darán a conocer las características de cada Emisión.

#### **Monto Total Autorizado del Programa**

La CNBV, mediante Oficio número 153/5726/2015 de fecha 8 de septiembre de 2015, autorizó a la Compañía y al Fiduciario un Programa de CB's Ordinarios por un monto de hasta \$10,000'000,000.00 (diez mil millones de pesos 00/100 M.N.).

#### **Denominación**

Los CB's Ordinarios se denominarán en Moneda Nacional.

#### **Vigencia del Programa**

El Programa de CB's Ordinarios tendrá una vigencia de hasta 5 (cinco) años contados a partir de la fecha del oficio de autorización de la CNBV, y cada Emisión tendrá su propia fecha de vencimiento de acuerdo a las características y plazo a los cuales se emita.

#### **Plazo de los CB's Ordinarios**

Será determinado individualmente por acuerdo de la Fideicomitente, el Fiduciario Emisor y el o los Intermediarios Colocadores correspondientes, en el momento de cada Emisión al amparo del Programa, en el entendido de que dicho plazo no podrá ser menor de 1 año ni mayor a 10 años, contados a partir de la fecha de emisión respectiva.

#### **Modalidades del Programa**

En Pesos y con características de colocación independientes para cada Emisión, hasta por un monto de \$10,000'000,000.00 (diez mil millones de pesos 00/100 M.N.).

#### **Fiduciario Emisor**

Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero actuará como Fiduciario Emisor de los CB's Ordinarios.

#### **Fideicomitente**

Unifin Financiera, S.A.B. de C.V., SOFOM, E.N.R.

#### **Fideicomisarios en Primer Lugar**

Los Tenedores de los CB's Ordinarios únicamente con respecto al reembolso del valor nominal de los mismos y los rendimientos que se devenguen.

#### **Fideicomisarios en Segundo Lugar**

La Fideicomitente será fideicomisario en segundo lugar, o cualquier cesionario de éste o los Tenedores de los Certificados Subordinados, para el caso en que Unifin haya decidido documentar sus derechos (como Fideicomisario en Segundo Lugar) mediante Certificados Subordinados y haya cedido dichos Certificados Subordinados a un tercero.

#### **Acto Constitutivo**

Las emisiones de CB's Ordinarios al amparo del Programa a que se refiere este Prospecto, se efectuarán por el Fiduciario Emisor de acuerdo con lo previsto en los fideicomisos irrevocables a ser

constituidos por la Fideicomitente ante el Fiduciario Emisor y conforme al Título que documente cada una de dichas Emisiones.

### **Patrimonio Fideicomitado**

El Patrimonio de cada Fideicomiso Emisor, se integrará por los bienes y derechos que sean cedidos o de cualquier forma aportados al Fiduciario para beneficio y a cuenta del Fideicomiso Emisor mismos que se describirán en el Suplemento correspondiente a cada Emisión, junto con sus frutos, productos y accesorios.

### **Garantía**

Cada una de las emisiones al amparo del Programa podrá o no contar con la garantía o apoyo de una institución con una calificación crediticia de “AAA”, ya sea mediante una línea de crédito o de alguna otra forma. En el entendido de que cada una de las emisiones al amparo del presente que vayan a contar con una garantía o apoyo, la entidad que vaya a otorgar dicha garantía deberá contar con la calificación crediticia referida de “AAA” por parte de las agencias calificadoras que otorguen la calificación de los CB’s de esa emisión en particular.

### **Aforo**

La Fideicomitente cederá al Fideicomiso Emisor correspondiente Derechos (valuados a su Valor Presente) por un monto de principal de cada Emisión colocada al amparo del Programa equivalente a un porcentaje adicional del valor nominal de los CB’s Ordinarios que acuerde la Fideicomitente, el Fiduciario Emisor y el o los Intermediarios Colocadores considerando las sugerencias de las agencias calificadoras, de lo que resultará, una vez concluida la colocación de cada emisión en un aforo. Asimismo, se determinará para cada emisión la tasa de descuento a ser utilizada para determinar el Valor Presente de los Derechos Fideicomitados.

### **Valor Nominal**

El valor nominal de los CB’s Ordinarios será de \$100.00 (Cien pesos 00/100 M.N.).

### **Tasa de Interés**

A partir de su fecha de colocación y en tanto no sean amortizados, los CB’s Ordinarios generarán un Interés Bruto Anual sobre su valor nominal que el Representante Común determinará con base en la fórmula para determinación de intereses que en su caso se establezca en el Título y en el Suplemento correspondientes a cada Emisión.

### **Intereses Moratorios**

En caso de incumplimiento en el pago de principal, se causará una tasa de intereses moratorios sobre el principal igual a multiplicar por 2 (dos) veces la última Tasa de Interés Anual de los CB’s Ordinarios que haya determinado el Representante Común. Los intereses moratorios resultantes serán pagaderos a la vista desde la fecha correspondiente y hasta que la suma principal haya quedado íntegramente cubierta. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en el domicilio del Fiduciario Emisor y en la misma moneda que la suma principal.

### **Amortización del Principal**

La amortización para cada Emisión de CB’s Ordinarios se efectuará contra entrega del propio título en la fecha de vencimiento del mismo, y su forma de amortización (incluyendo en su caso, amortización anticipada) será definida en cada Suplemento al presente Prospecto.

### **Fuente de Pago**

La fuente de pago de principal e intereses de los CB’s Ordinarios de las emisiones realizadas al amparo del Programa será únicamente el Patrimonio Fideicomitado de cada Fideicomiso Emisor integrado por aquellos bienes, derechos, valores y efectivo que constituya el fondo de dicha Emisión, de conformidad con las disposiciones de cada Fideicomiso de Emisión.

Los CB's Ordinarios se pagarán exclusivamente con los recursos que integren el patrimonio de cada Fideicomiso de Emisión. En esa virtud, los Tenedores de los CB's Ordinarios serán designados Fideicomisarios en Primer Lugar en cada Fideicomiso de Emisión.

### **Régimen Fiscal**

La tasa de retención aplicable, en la fecha de este Prospecto, respecto de los intereses pagaderos conforme a los CB's Ordinarios, se encuentra sujeto (i) para las personas físicas o morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 9, 133, 134 135 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente, y (ii) para las personas físicas o morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 153, 166 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la duración del Programa. Los posibles adquirentes de los CB's Ordinarios deberán consultar con sus asesores fiscales, las consecuencias fiscales resultantes de la compra, el mantenimiento o la venta de los CB's Ordinarios, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto de su situación particular.

### **Lugar de Amortización de Principal y Pago de Intereses**

El lugar de amortización y pago de los intereses de cada Emisión, será en las oficinas de Indeval, ubicadas en Paseo de la Reforma N° 255-3er piso, Col. Cuauhtémoc, 06500, México, D.F., a través del Representante Común mediante transferencias electrónicas a los intermediarios correspondientes. Los intereses que devenguen los CB's Ordinarios se liquidarán en forma individual al vencimiento de cada período de intereses, en la fecha señalada en el título correspondiente, así como en los Suplementos al presente Prospecto del Programa, mismo que será definido para cada Emisión.

### **Inscripción y Registro de los Valores**

Los CB's Ordinarios que se emiten al amparo del Programa que se describe en este Prospecto fueron autorizados por la CNBV y se encuentran inscritos con el número 2362-4.15-2015-083-01 en el RNV; y son aptos para ser inscritos en el listado correspondiente de la BMV.

### **Depositorio**

El título que amparará cada una de las Emisiones de CB's Ordinarios, se mantendrá en depósito en la Indeval, para los efectos del artículo 282 de la Ley del Mercado de Valores.

En los términos del artículo 282 de la Ley del Mercado de Valores, Indeval y el Fiduciario Emisor convienen que los títulos no lleven cupones adheridos, haciendo las veces de éstos, para todos los efectos legales, las constancias que la propia depositaria expida.

### **Representante Común**

Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, o el representante común de los Tenedores Ordinarios, que se designe en el título de los CB's Ordinarios.

### **Posibles Adquirientes**

Personas físicas y morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente, de nacionalidad mexicana o extranjera; Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros, Instituciones de Fianzas; Organizaciones Auxiliares de Crédito; Sociedades de Inversión y Fondos de Pensiones o Jubilaciones de personal o de primas de antigüedad; conforme a la legislación que las rige.

### **Legislación**

Los CB's Ordinarios que se emitan al amparo del Programa se sujetarán e interpretarán de conformidad con la legislación mexicana que resulte aplicable.

### **Suplemento**

Cada Emisión efectuada con base en el presente Programa será documentada en un Suplemento del presente Prospecto. Dicho Suplemento contendrá las características de la Emisión de que se trate.

## **2. DESTINO DE LOS FONDOS**

Los fondos netos provenientes de cada una de las Emisiones de CB's Ordinarios bajo este Programa se utilizarán por el Fideicomiso Emisor respectivo para la adquisición de Derechos originados por la Fideicomitente. Para cada emisión en particular, los recursos que reciba la Compañía serán utilizados por esta conforme lo determine el Comité Técnico de cada Fideicomiso de Emisión. Esto será comunicado en el Suplemento de cada emisión en particular.

### 3. PLAN DE DISTRIBUCIÓN.

El Programa contempla la participación de Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte, Acciones y Valores Banamex S.A. de C.V. Casa de Bolsa, Integrante del Grupo Financiero Banamex y Scotia Inverlat Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, quienes actuarán como intermediarios colocadores líderes conjuntos (los “Intermediario Colocadores”) y ofrecerá los Certificados Bursátiles Fiduciarios que se emitan al amparo del Programa bajo la modalidad de toma en firme o mejores esfuerzos, según se indique en el Suplemento correspondiente. En caso de ser necesario, los Intermediarios Colocadores celebrarán contratos de sub-colocación con otras casas de bolsa para formar un sindicato colocador de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que se emitan en cada una de las posibles Emisiones al amparo del Programa.

En cuanto a su distribución, a través de los Intermediarios Colocadores, los Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos al amparo del Programa contarán con un plan de distribución el cual tiene como objetivo primordial tener acceso a una base de inversionistas diversa y representativa del mercado institucional mexicano.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios se colocarán a través de oferta pública utilizando el método de asignación directa o mediante un proceso de subasta. Los términos y la forma de colocar para cada Emisión se determinarán en el Suplemento correspondiente. Al tratarse de ofertas públicas, cualquier persona que desee invertir en los Certificados Bursátiles Fiduciarios que se emitan al amparo del Programa, tendrá la posibilidad de participar en el proceso de oferta en igualdad de condiciones que otros inversionistas, así como adquirir dichos valores, salvo que su régimen de inversión no lo permita. Para efectuar colocaciones, el Fiduciario Emisor y/o el Fideicomitente, junto con los Intermediarios Colocadores, podrán realizar uno o varios encuentros bursátiles con inversionistas potenciales, vía telefónica y, en algunos casos, sosteniendo reuniones separadas con dichos inversionistas u otros inversionistas potenciales.

Los Intermediarios Colocadores y sus afiliadas mantienen relaciones de negocios con el Emisor y le prestan diversos servicios financieros periódicamente, a cambio de contraprestaciones en términos de mercado (incluyendo los que recibirán por los servicios prestados como Intermediarios Colocadores por la colocación de los Certificados Bursátiles que sean emitidos al amparo del Programa). Los Intermediarios Colocadores estiman que no tienen conflicto de interés alguno con el Emisor respecto de los servicios que ha convenido prestar para la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que sean emitidos al amparo del Programa.

Por último, en cada Suplemento se explicará con mayor detalle el mecanismo de colocación correspondiente a cada Emisión.



#### **4. GASTOS RELACIONADOS CON EL PROGRAMA**

|                                      |                    |
|--------------------------------------|--------------------|
| Pago por Estudio y Trámite a la CNBV | \$19,797.00        |
| Pago por Estudio y Trámite a la BMV  | \$19,617.12        |
| <b>Costos Totales</b>                | <b>\$39,414.12</b> |

Los gastos aquí relacionados fueron cubiertos directamente la Fideicomitente.

## 5. FUNCIONES DEL REPRESENTANTE COMÚN

Para cada Emisión se designará en el título de los CB's Ordinarios la persona que funja como representante común de los Tenedores Ordinarios.

El Representante Común tendrá los derechos y obligaciones que se contemplan en la legislación aplicable, en la LGTOC y en el título que ampare la emisión correspondiente. Para todo aquello no expresamente previsto en el título que ampare cada emisión, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la mayoría de los Tenedores Ordinarios computada conforme a lo dispuesto en el título que ampara la emisión respectiva, para que éste proceda a llevar a cabo cualquier acto en relación con los CB's Ordinarios. Las obligaciones específicas del Representante Común respecto de cada emisión se darán a conocer en el Suplemento respectivo.

Entre las funciones del Representante Común destacan las siguientes:

- a) La facultad de supervisar en todo momento el estado que guarde el Patrimonio Fideicomitado, así como la documentación que ampara los Derechos Fideicomitados y los Vehículos o Bienes Muebles Pignorados, pudiendo contratar a terceros con cargo al Patrimonio del Fideicomiso para tales efectos.
- b) Solicitar al Fiduciario y/o a Unifin y/o a cualquier Administrador Sustituto cualquier información que obre en su poder y que sea necesaria para cumplir con las obligaciones derivadas de su cargo, incluyendo enunciativamente más no limitativamente, revisar el estado de la cobranza de los Derechos Fideicomitados. Para tal efecto, deberá recibir del Fiduciario la información financiera de manera periódica e informar a los Tenedores Ordinarios de su disponibilidad.
- c) La facultad de supervisar el debido cumplimiento de las obligaciones contenidas en cada Fideicomiso de Emisión, así como las que deriven de cualesquiera convenios relacionados con el mismo.
- d) La facultad de solicitar del Fiduciario, del Fideicomitente, de la Administradora o Administrador Sustituto toda la información y documentación que se encuentre en su posesión y que sea necesaria para el cumplimiento de las funciones del Representante Común en los términos del Fideicomiso. En este sentido, las partes indicadas deberán proporcionarle de manera pronta y oportuna la información relacionada con el Fideicomiso, los Derechos Fideicomitados, y demás información relativa que razonablemente requiera; en el entendido que el Representante Común asumirá que la información presentada por las partes es exacta y veraz, por lo que podrá confiar en ella para sus funciones de supervisión y en el entendido además que el Representante Común podrá revelar cualquier información de la que tenga conocimiento que no haya sido clasificada como confidencial por el titular de dicha información o por la parte reveladora.
- e) La facultad de notificar cualquier incumplimiento del Fiduciario y/o de la Administradora o Administrador Sustituto a sus obligaciones conforme al Contrato y el Contrato de Administración, Comisión Mercantil y Depósito, a través de los medios que considere adecuados.
- f) La facultad de vigilar el cumplimiento del destino de los recursos obtenidos producto de la Emisión correspondiente, conforme a lo que establezca en el Contrato de Fideicomiso respectivo.
- g) Calcular los intereses devengados por los CB's Ordinarios así como los pagos de principal que deban realizarse respecto de los mismos conforme a lo establecido en el Título que ampare los CB's Ordinarios.
- h) Efectuar los cálculos y llevar a cabo los avisos de conformidad con lo establecido en el título.
- i) Designar a los Miembros Propietarios y Suplentes del Comité Técnico que le correspondan conforme a los Fideicomisos de Emisión correspondientes.

- j) Proporcionar a cualquier Tenedor de CB's Ordinarios que así lo solicite, una copia de cualquier reporte que el Representante Común haya recibido. Para estos efectos, los Tenedores Ordinarios acreditarán su tenencia con la constancia de depósito de Indeval y el listado de posiciones de su intermediario financiero, en su caso, con fecha actualizada.
- k) Las demás facultades derivadas de las estipulaciones del Fideicomiso de Emisión y de los demás Documentos del Fideicomiso.
- l) En caso de que lo considere conveniente o así se requiera por ley o contrato o por los Tenedores que representen al menos el 10% (diez por ciento) de la totalidad de los CB's Ordinarios en circulación o por la Fideicomitente, convocar y presidir la asamblea general de Tenedores de CB's Ordinarios y ejecutar sus decisiones.
- m) Otorgar, en nombre de los Tenedores Ordinarios, los documentos, convenios o contratos que deban celebrarse con el Fiduciario, así como cualquier modificación a los mismos.
- n) Así mismo el Representante Común ejercerá todas las funciones y obligaciones que le son atribuibles conforme a la LGTOC, LMV, el título que ampare la Emisión de CB's Ordinarios y las demás disposiciones aplicables.
- ñ) Publicar cualquier información al gran público inversionista respecto del estado que guarda la Emisión y cualquier otra obligación que se desprenda del Fideicomiso de Emisión y de los Documentos del Fideicomiso.
- o) Notificar al Fiduciario, a la CNBV, a la BMV y al Indeval en caso de que se verifique cualquier Evento de Aceleración o Causa de Vencimiento Anticipado de los CB's Ordinarios, para que pague a los Tenedores de los CB's Ordinarios el valor nominal o el Saldo Insoluto de dichos CB's Ordinarios, junto con los intereses respectivos, conforme a lo previsto en el Fideicomiso de Emisión y a los términos y condiciones del título de los CB's Ordinarios correspondientes.

Asimismo, ejercerá todas las funciones y obligaciones que le son atribuibles conforme a lo previsto en la LGTOC y en la LMV, incluyendo la obligación de convocar a asamblea de Tenedores Ordinarios, dentro de los diez días naturales siguientes, en caso de que tuviese conocimiento del incumplimiento de Unifin de cualquier obligación a su cargo derivada de algún Fideicomiso de Emisión, o bien, de los Documentos del Fideicomiso.

El Representante Común pondrá a disposición de los Tenedores Ordinarios que así se lo soliciten, los informes mensuales del Fiduciario correspondientes, así como los comentarios o aclaraciones que a juicio del Representante Común sean necesarios o convenientes respecto de dichos informes dentro de los 2 (dos) días hábiles siguientes a que reciba dichos informes del Fiduciario al cierre de cada mes.

El Representante Común sólo podrá ser removido o sustituido por acuerdo de la asamblea de Tenedores Ordinarios, la que designará al que lo substituya.

El Representante Común concluirá sus funciones en la fecha en que los CB's Ordinarios sean totalmente amortizados por el Fiduciario Emisor en los términos establecidos en la emisión y los intereses devengados sean totalmente pagados.

Así mismo, ejercerá todas las funciones, facultades y obligaciones que le sean aplicables en la LGTOC, la LMV y las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores, emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

## 6. ASAMBLEA GENERAL DE TENEDORES DE LOS CB'S ORDINARIOS

- a)** Las asambleas generales de Tenedores de CB's Ordinarios representarán al conjunto de éstos y se regirán en todo caso por las disposiciones que se establecen en el Contrato de Fideicomiso y en la LMV y por analogía en la LGTOC, siendo válidas sus decisiones respecto de todos los tenedores, aún de los ausentes y disidentes.
- b)** La asamblea general de Tenedores de CB's Ordinarios se reunirá siempre que sea convocada por el Representante Común. Cualquier tenedor o grupo de Tenedores de CB's Ordinarios que represente por lo menos el diez por ciento de los CB's Ordinarios en circulación, de una Emisión o Serie, según sea el caso, podrán pedir al Representante Común que convoque la asamblea general especificando en su petición los puntos del orden del día que en la asamblea deberán tratarse. El Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la asamblea se reúna dentro del término de 1 (un) mes contado a partir de la fecha en que reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumple con esta obligación, el juez de primera instancia del domicilio del Fiduciario, a petición de los Tenedores de CB's Ordinarios solicitantes, deberá expedir la convocatoria para celebración de la asamblea.
- c)** La convocatoria para la asamblea de Tenedores de CB's Ordinarios se publicará una vez, por lo menos, en periódico de amplia circulación nacional, con diez días naturales de anticipación, por lo menos, a la fecha en que la asamblea deba celebrarse. En la convocatoria se expresarán los puntos del orden del día que en la asamblea deberán tratarse.
- d)** Para que la asamblea de Tenedores de CB's Ordinarios se considere legalmente instalada, en virtud de primer convocatoria, deberán estar representados en ella, los Tenedores Ordinarios que representen, por lo menos, la mitad más uno de los CB's Ordinarios en circulación de la Emisión o Serie respectiva; y en segunda y ulteriores convocatorias la asamblea se considerará legalmente instalada con cualquiera que sea el número de CB's Ordinarios en ella representados. Las decisiones adoptadas serán válidas, cuando sean aprobadas por los Tenedores Ordinarios que representen la mayoría de los CB's Ordinarios presentes en la asamblea.
- e)** No obstante lo anterior, para los asuntos a que se refieren los incisos a, b y c. siguientes se requerirá en primera convocatoria que esté representado en la asamblea los Tenedores Ordinarios que representen, cuando menos, el setenta y cinco por ciento de los CB's Ordinarios en circulación de la Emisión o Serie respectiva; y en segunda o ulteriores convocatorias la asamblea se considerará legalmente instalada con cualquiera que sea el número de CB's Ordinarios en ella representados. Las decisiones adoptadas serán válidas cuando sean aprobadas por los Tenedores Ordinarios que representen la mitad más uno de los CB's Ordinarios presentes en la asamblea:
- 1) Cuando se trate de revocar la designación de Representante Común;
  - 2) Cuando se trate de designar un nuevo Representante Común;
  - 3) Cuando se trate de consentir u otorgar prórrogas o esperas al Fiduciario, o de introducir cualquier otra modificación en los respectivos títulos de CB's Ordinarios o los Documentos del Fideicomiso;
- f)** Para concurrir a las asambleas, los Tenedores Ordinarios deberán entregar al Representante Común las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado que al efecto expida el intermediario financiero correspondiente, de conformidad con lo señalado en el artículo 290 de la LMV en el lugar que se designe en la convocatoria de la asamblea, el día anterior, por lo menos, a la fecha en que ésta deba celebrarse. Los Tenedores Ordinarios podrán hacerse representar en la asamblea por apoderado acreditado con simple carta poder, firmada por dos testigos, o por cualquier otro medio previsto en la legislación aplicable. Una vez que se declare instalada la asamblea de Tenedores Ordinarios, los Tenedores Ordinarios no podrán desintegrarla para evitar su celebración. Respecto de aquellos Tenedores Ordinarios que se retiren o que no concurren a la reanudación de una asamblea que haya sido aplazada en los términos que autoriza la legislación aplicable, se considerará que se abstienen de emitir su voto respecto del(los) asunto(s) que se trate(n).

**g)** De cada asamblea se levantará acta que será suscrita por quienes hayan fungido en la asamblea como presidente y secretario. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los concurrentes y por los escrutadores. Las actas y demás datos y documentos que se refieran a la actuación de las asambleas o del Representante Común, serán conservadas por este y podrán, en todo tiempo, ser consultadas por los Tenedores Ordinarios, los cuales tendrán derecho a que, a expensas de estos, el Representante Común les expida copias certificadas de los documentos mencionados.

**h)** La asamblea será presidida por el Representante Común o, en su defecto, por el juez y en ella los Tenedores Ordinarios tendrán derecho a tantos votos como les correspondan, en virtud de los CB's Ordinarios que posean, computándose un voto por cada CB's Ordinarios emitido.

**i)** Nada de lo contenido en el presente instrumento limitará o afectará los derechos que, en su caso, tuvieren los Tenedores Ordinarios de conformidad con el Artículo 223 de la LGTOC.

**j)** Las asambleas generales de Tenedores Ordinarios se celebrarán en el domicilio social del Representante Común y a falta o imposibilidad de ello, en el lugar que se exprese en la convocatoria respectiva dentro del domicilio social del Fiduciario.

**k)** Las resoluciones unánimes aprobadas fuera de asamblea por aquellos Tenedores Ordinarios que representen la totalidad de los CB's Ordinarios en circulación con derecho a voto, tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieran sido aprobadas en asamblea de Tenedores Ordinarios, siempre que dichas resoluciones consten por escrito.

## 7. NOMBRES DE PERSONAS CON PARTICIPACIÓN RELEVANTE DEL PROGRAMA

| NOMBRE                                                                                                      | CARGO                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| <b>FIDEICOMITENTE</b>                                                                                       |                                                 |
| <b>Unifin Financiera, S.A.B. de C.V., SOFOM, E.N.R.</b>                                                     |                                                 |
| Luis Gerardo Barroso González                                                                               | Director General del Grupo                      |
| José María Muñiz Liedo                                                                                      | Director General Adjunto                        |
| Fernando Manuel Rangel Zorrilla                                                                             | Director Jurídico                               |
| <b>INTERMEDIARIOS COLOCADORES</b>                                                                           |                                                 |
| <b>Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V.,<br/>Grupo Financiero Banorte</b>                                |                                                 |
| Pablo de la Peza Gándara                                                                                    | Director de Banca de Inversión                  |
| Roberto García Quezada                                                                                      | Subdirector de Banca de Inversión               |
| <b>Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa,<br/>Integrante del Grupo Financiero Banamex</b> |                                                 |
| Francisco de Asis Vicente Romano Smith                                                                      | Director Local Debt Capital Markets             |
| <b>Scotia Inverlat Casa de Bolsa, S.A. de C.V.,<br/>Grupo Financiero Scotiabank Inverlat</b>                |                                                 |
| Vinicio Álvarez Acevedo                                                                                     | Managing Director and Head Debt Capital Markets |
| Roberto Guzmán Aldana                                                                                       | Director Debt Capital Markets                   |
| Eduardo Ávalos Muzquiz                                                                                      | Subdirector Jurídico                            |
| <b>REPRESENTANTE COMÚN</b>                                                                                  |                                                 |
| <b>Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero</b>                                            |                                                 |
| Elena Rodríguez Moreno                                                                                      | Delegada Fiduciario                             |
| <b>ABOGADOS EXTERNO INDEPENDIENTE</b>                                                                       |                                                 |
| <b>Villa, Medina, Guzmán y Gil Abogados, S.C.</b>                                                           |                                                 |
| F. Alejandro Guzmán                                                                                         | Socio                                           |
| César Campos Morales                                                                                        | Asociado                                        |
| <b>FIDUCIARIO</b>                                                                                           |                                                 |
| <b>Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple,<br/>Invex Grupo Financiero</b>                         |                                                 |
| Edgar Figueroa Pantoja                                                                                      | Director de Operación Fiduciaria                |
| Mauricio Rangel Laisequilla                                                                                 | Subdirector Jurídico Fiduciario                 |
| Edgar Valdez Ortiz                                                                                          | Fiduciario Legal                                |
| <b>AUDITORES EXTERNOS</b>                                                                                   |                                                 |
| <b>PricewaterhouseCoopers, S.C.</b>                                                                         |                                                 |
| Nicolás Germán Ramírez                                                                                      | Socio de Auditoría                              |
| Antonio Salinas Velasco                                                                                     | Representante Legal                             |

La relación con los inversionistas estará bajo la responsabilidad del Lic. Luis Gerardo Barroso González, en las oficinas de Unifin ubicadas en Presidente Masaryk 111-5, Polanco V Sección, Delegación Miguel Hidalgo, México, D.F., C.P. 11650 con número telefónico 5249-5800 al 34 y / o al correo electrónico [lbarroso@unifin.com.mx](mailto:lbarroso@unifin.com.mx)

### **III. LA OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN**

#### **1. DESCRIPCIÓN GENERAL**

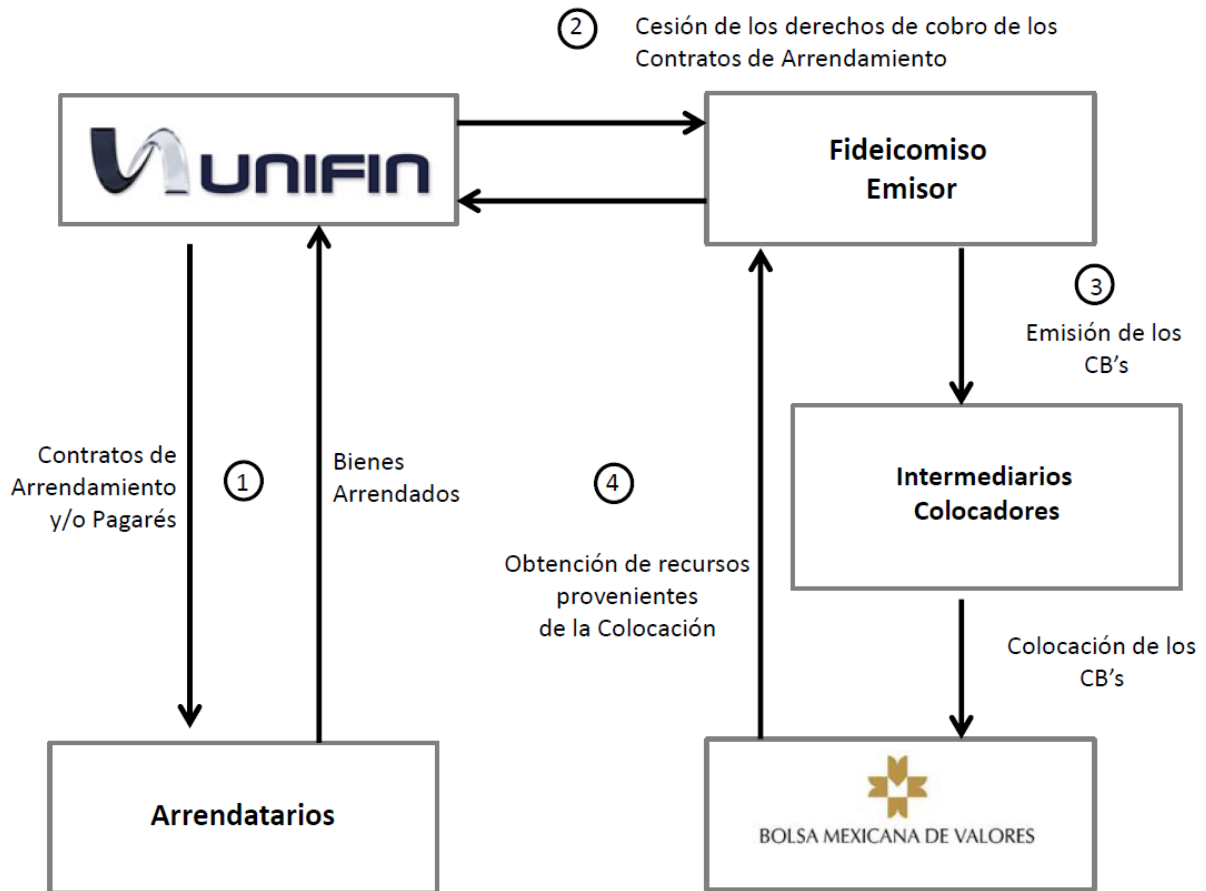
Unifin celebra operaciones de arrendamiento puro con sus Clientes mediante las cuales les otorga el uso y goce temporal de Vehículos, Embarcaciones u otros Bienes Muebles durante un término forzoso, y Unifin adquiere el derecho a percibir periódicamente el pago de las rentas correspondientes. Dichas operaciones de arrendamiento son documentadas por la Compañía y sus Clientes mediante la celebración de Contratos de Arrendamiento y, en su caso, la suscripción de uno o más pagarés a la orden de Unifin.

Los Contratos de Arrendamiento son celebrados por escrito por la Compañía y dichos Clientes en términos del formato de Contrato de Arrendamiento que la Compañía utiliza normalmente. Dicho Contrato de Arrendamiento establece el marco legal bajo el cual Unifin y cada uno de sus Clientes arriendan uno o más Vehículos, Embarcaciones o Bienes Muebles que se identifican y determinan en los anexos de dichos contratos y cuyas rentas ahí se señalan. En virtud de lo anterior, los Contratos de Arrendamiento documentan debidamente las operaciones de arrendamiento de Unifin y contienen ciertos términos y condiciones que la Compañía considera como de uso generalizado en el sector, tales como penas convencionales a cargo de los Clientes por terminación anticipada, limitaciones al uso de los Vehículos, Embarcaciones o Bienes Muebles arrendados, los alcances de la responsabilidad de los Clientes respecto de los mismos, causas de rescisión, etc.

El objetivo de las emisiones de CB's Ordinarios es establecer una fuente de recursos que le permita a la Compañía generar una alternativa de fondeo para originar operaciones de arrendamiento puro de Vehículos, Embarcaciones o Bienes Muebles con sus Clientes en México.

Los recursos se obtendrán del público inversionista a través de los Fideicomisos Emisores diseñados para asegurar a los inversionistas que los CB's Ordinarios serán pagados con el flujo de la cobranza de los Derechos derivados de tales operaciones de arrendamiento puro.





Para llevar a cabo una emisión en particular de CB's Ordinarios al amparo del presente Programa, Unifin, el Fiduciario y el Representante Común deberán constituir y operar cuando menos un Fideicomiso de Emisión. Cualquier contrato de fideicomiso con base en el cual el Fiduciario emita los CB's Ordinarios deberá establecer los términos, condiciones y características específicas bajo las cuales se realicen las emisiones de CB's Ordinarios a que se refiere el presente Prospecto. En resumen, los Fideicomisos de Emisión serán los vehículos mediante los cuales el Fiduciario emitirá y operará los CB's Ordinarios y con arreglo a los cuales actuará Unifin respecto de cada una de dichas emisiones de CB's Ordinarios, en el entendido de que en adición a lo anterior, cada emisión al amparo del Programa habrá de ser debidamente autorizada conforme a las disposiciones legales aplicables.

El Fiduciario, con cargo al Patrimonio Fideicomitado que corresponda, llevará a cabo las emisiones de los CB's Ordinarios. Los recursos obtenidos de la colocación no serán entregados a la Compañía, sino que serán conservados por el Fiduciario, para adquirir de Unifin, mediante cesión, Derechos que sean originados a partir de esa fecha o con anterioridad y que reúnan los requisitos necesarios para ser cedidos al propio Fideicomiso Emisor y cumplan con los Criterios de Elegibilidad acordados entre la Fideicomitente, el Fiduciario y el Representante Común. Asimismo, con el objeto de garantizar el cumplimiento de las obligaciones a cargo de los Clientes bajo los Contratos de Arrendamiento, Unifin otorgará a favor del Fiduciario Emisor una hipoteca sobre las Embarcaciones o un prenda sobre aquellos Vehículos o Bienes Muebles objeto de tales Contratos de Arrendamiento.

Cada Fideicomiso tendrá un Comité Técnico que estará integrado por 3 miembros propietarios y sus respectivos suplentes, los cargos de los miembros de cada Comité Técnico serán honoríficos y no darán derecho a retribución alguna. Unifin tendrá derecho a designar un miembro propietario y a su

respectivo suplente, y el Representante Común tendrá derecho a designar 2 miembros propietarios y a sus respectivos suplentes, así como a designar al Presidente.

Con las emisiones de los CB's Ordinarios inicia el Periodo de Desembolso Inicial, en el que en una primera etapa el Patrimonio Fideicomitado respectivo consistirá principalmente de efectivo (producto de la colocación de los CB's Ordinarios) y los derechos de cobro derivados de los Pagarés y Derechos cedidos que forman el Aforo Requerido de Emisión. Durante el Periodo de Desembolso Inicial, la Compañía cederá al Fiduciario, para beneficio del Fideicomiso Emisor, los Derechos citados. El Fiduciario será responsable de verificar que los Derechos que se cedan cumplan con los Criterios de Elegibilidad. Al finalizar el Periodo de Desembolso Inicial que determine el Comité Técnico de cada Fideicomiso Emisor, la mayoría del Patrimonio Fideicomitado deberá integrarse por Pagarés y Derechos.

En ningún caso podrá el Fiduciario, con cargo al Patrimonio Fideicomitado, otorgarle crédito a Unifin ni entregarle recursos del Patrimonio Fideicomitado, con la excepción del precio por la adquisición de Derechos y las cantidades de remanente a que se tenga derecho.

Al finalizar el Periodo de Desembolso Inicial continuará el Periodo de Revolvencia. Durante éste, todas las cantidades recibidas de los pagos de las rentas de los Vehículos o Bienes Muebles serán utilizadas para adquirir otros Derechos correspondientes a otras operaciones de arrendamiento.

Durante el Periodo de Revolvencia, la Compañía tendrá derecho a retirar en forma mensual cualquier remanente que exista en el Fideicomiso Emisor respectivo, siendo la aplicación y uso del mismo, decisión del Comité Técnico, el cual deberá considerar los comentarios de las Agencias Calificadoras. Se considerará que existe un remanente en el Fideicomiso Emisor si la emisión se encuentra al corriente en el pago de los Gastos de Emisión, los gastos operativos del Fideicomiso Emisor, se han pagado todos los intereses devengados bajo los CB's Ordinarios, se cumple con el Aforo Requerido de Emisión y la Reserva para el Pago de Intereses está completamente fondeada.

Durante los Periodos de Desembolso Inicial y Revolvencia, Unifin será responsable de originar nuevos Contratos de Arrendamiento de acuerdo con sus políticas actuales. Una vez que éstos se hayan celebrado, los cederá al Fiduciario para beneficio del Fideicomiso Emisor respectivo.

Todas las cesiones de Derechos por parte de Unifin a favor del Fiduciario se instrumentarán mediante la celebración de un Contrato de Cesión en virtud del cual el Fiduciario adquirirá de Unifin dichos Derechos debidamente documentados, y Unifin recibirá la cantidad correspondiente al Valor Presente de dichos Derechos.

Simultáneamente a la celebración del Contrato de Cesión, Unifin, en su carácter de propietario de los Vehículos, Embarcaciones o Bienes Muebles que arrienda a sus Clientes, celebrará un Contrato de Prenda o un Contrato de Hipoteca Marítima con el Fiduciario del Fideicomiso de Emisión que corresponda. En virtud de dicho contrato, Unifin constituirá una hipoteca sobre las Embarcaciones o un derecho de prenda sobre cada uno de los Vehículos o Bienes Muebles que sean objeto de los Contratos de Arrendamiento puro cuyos derechos haya cedido al Fiduciario mediante la celebración del Contrato de Cesión. Consecuentemente, cada uno de los Derechos aportados al Fiduciario quedará individualmente garantizado con una hipoteca o prenda constituida a favor del Fiduciario por Unifin. No obstante lo anterior, cabe aclarar que las prendas constituidas conforme a lo anterior no constituyen una garantía respecto de las emisiones de CB's Ordinarios que se lleven a cabo conforme al Programa, en virtud de que únicamente garantizan de forma individual el cumplimiento de las obligaciones de pago a cargo de cada uno de los Clientes de Unifin conforme a sus respectivos Contratos de Arrendamiento, y en su caso, Pagarés.

Conforme a dichos Contratos de Cesión, Hipoteca Marítima y Prenda, los Clientes de Unifin mantendrán la posesión de sus respectivos Vehículos, Embarcaciones o Bienes Muebles arrendados. Al momento de celebrar dichos contratos, Unifin habrá de notificar a cada uno de sus Clientes sobre la cesión de los Derechos conforme al Contrato de Cesión y habrá de recabar la aceptación de sus Clientes para actuar como depositarios respecto de la Embarcación, Vehículo o Bien Mueble objeto del

Contrato de Hipoteca Marítima o Contrato de Prenda. En virtud de lo anterior, la notificación a dichos Clientes respecto de la celebración del Contrato de Cesión y su aceptación respecto del Contrato de Hipoteca o Prenda conforme a lo anterior, se realizarán de forma simultánea, de tal forma que no sea posible que se aporten Derechos que no se encuentren garantizados por la prenda correspondiente a los Fideicomisos de Emisión. Una vez realizada dicha notificación por parte de Unifin a los Clientes, los mismos únicamente podrán liberarse de sus obligaciones conforme a sus respectivos contratos de arrendamiento, y en su caso, pagarés, mediante el pago de cualesquiera prestaciones a favor del Fiduciario y mediante su aceptación como depositarios respecto del Contrato de Hipoteca Marítima o Contrato de Prenda, habrán perfeccionado la constitución de dicha garantía.

Con respecto a todos los Contratos de Arrendamiento, Derechos y Pagarés cedidos, la Compañía será responsable de llevar a cabo la cobranza de los mismos, de acuerdo al Contrato de Administración, Comisión Mercantil y Depósito. Asimismo, el Fiduciario Emisor deberá cuidar que siempre exista una institución que haga las veces de Administrador Sustituto para el caso de que la Compañía no continúe en la administración de dichos Contratos de Arrendamiento, Derechos y Pagarés cedidos conforme al Contrato de Administración, Comisión Mercantil y Depósito.

Al vencimiento de cada emisión, los CB's Ordinarios deberán haber sido amortizados en su totalidad. Si en esa fecha aún quedara pendiente cualquier monto de principal y/o intereses bajo los CB's Ordinarios los Tenedores Ordinarios tendrán el derecho de exigir su pago. Solo a partir de esta fecha correrán intereses moratorios sobre las cantidades no pagadas en esa fecha. Los CB's Ordinarios pueden vencer antes de esta fecha en el caso de que ocurra un evento de amortización anticipada. Asimismo, el Fiduciario Emisor por instrucciones de la Fideicomitente se reserva el derecho de anticipar el pago total o parcial de los CB's Ordinarios que emitirá al amparo del Programa, en cualquier fecha de pago que ocurra durante la vigencia de cada emisión de acuerdo a los lineamientos establecidos en el Título que documente cada emisión.

Si en cualquier momento durante la vigencia de cada una de las emisiones ocurre una causa de amortización anticipada, o se presenta la amortización anticipada total por falta de revolvencia, el Fiduciario dejará de celebrar contratos de cesión para adquirir nuevos Derechos y en este caso los Certificados de la emisión respectiva serán amortizados y además en ciertos casos los inversionistas tendrán derecho a recibir una prima por prepago anticipado.

Las causas de amortización anticipada y el monto de la prima por prepago anticipado se determinarán para cada una de las emisiones de CB's Ordinarios bajo el Programa, mismas que se señalarán en el Suplemento y en el Título correspondiente a cada emisión.

## **2. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO**

### **a. DESCRIPCIÓN DE LOS ACTIVOS FIDEICOMITIDOS**

El activo a fideicomitir son contratos de arrendamiento puro de automóviles, maquinaria de construcción, equipo industrial, equipo médico, equipo de cómputo y algunas embarcaciones. Los arrendatarios son empresas pequeñas, medianas y en algunos casos empresas grandes y grupos corporativos.

En el Suplemento de cada una de las emisiones hechas al amparo del Programa se describirán las principales características de los Derechos Fideicomitidos tales como grado de concentración, distribución geográfica, etc.

### **b. EVOLUCIÓN DE LOS ACTIVOS FIDEICOMITIDOS**

Todos los Derechos Fideicomitidos tendrán que cumplir con las siguientes características para que puedan ser cedidos al Fideicomiso Emisor:

- a. Que estén debidamente documentados con sus respectivos Pagares (si aplica el caso, de lo contrario deberán estar ratificados ante fedatario público)
- b. Que a la fecha de aportación, Unifin haya cumplido con todas las obligaciones a su cargo exigibles
- c. Que los derechos constituyan obligaciones legales y válidas de los Clientes
- d. Que hayan sido suscritos bajo el marco legal correspondiente
- e. Que no formen parte de la Cartera Vencida de Unifin
- f. Que no tengan un atraso mayor a 30 días
- g. Que no tengan antecedentes de crédito negativos (Buró de Crédito)
- h. Que no hayan caído previamente en Cartera Vencida
- i. Que el Cliente no sea una empresa en la que participe algún accionista, director, funcionario o consejero de Unifin
- j. Contratos de Arrendamiento en Pesos
- k. Propiedad del bien debidamente documentada con sus facturas respectivas
- l. Los bienes consistentes en equipo para la construcción, equipo médico, de cómputo y uso industrial en general podrán presentar un porcentaje máximo establecido en el Fideicomiso Emisor de cada Emisión.
- m. La concentración máxima por cliente estará limitada a un porcentaje establecido en el Fideicomiso Emisor de cada Emisión con respecto al total de los Derechos Fideicomitidos.

Asimismo, cada Fideicomiso Emisor podrá establecer criterios adicionales específicos.

Adicionalmente en el Suplemento de cada Emisión se describirá el año de originación de los Derechos Fideicomitidos.

### **c. CONTRATOS Y ACUERDOS**

En el Suplemento de cada Emisión se presentará un resumen del contrato del Fideicomiso Emisor, así como resúmenes de otros contratos que formen parte de cada una de las Emisiones hechas al amparo del Programa.

### **d. PROCESOS JUDICIALES, ADMINISTRATIVOS O ARBITRALES**

A la fecha Unifin no tiene procesos judiciales, administrativos o arbitrales de relevancia en los que sea la parte demandada.

## **3. ESTIMACIONES FUTURAS**

En el Suplemento de cada Emisión se incluirán estimaciones sobre el desempeño futuro de los Derechos Fideicomitados, durante el plazo de vigencia de la emisión, así como distintos escenarios de pago de tales Derechos, proporcionando una descripción de los supuestos utilizados.

## **4. FIDEICOMITENTE U ORIGINADOR**

### **Unifin como Originador**

Unifin realiza operaciones de arrendamiento puro a particulares y a empresas, conformando su cartera con automóviles y otros bienes muebles nuevos. El negocio se ha desarrollado dentro de un nicho de mercado que brinda un potencial de permanencia y crecimiento dentro del sector. Por otro lado, el producto que se ofrece permite manejar una gama de alternativas atractivas e interesantes para el mercado. La fortaleza principal es el conocimiento del mercado nacional de venta de autos, así como una ágil capacidad de respuesta a sus solicitantes.

Al modificar sus estatutos sociales mediante escritura pública número 1460 de fecha 8 de noviembre de 2006, y quedar organizada como una Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada, Unifin comienza a realizar operaciones de Factoraje Financiero. Aprovechando la relación de negocios, se establecieron Líneas de Crédito de Factoraje Financiero con Clientes que se tenían en el área de Leasing.

A partir de octubre de 2009, Unifin lleva a cabo las operaciones de factoraje financiero a través de su subsidiaria Unifin Credit, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada ("Unifin Credit"), que pertenece en un 99.99% a Unifin. Unifin Credit fue constituida como Unifin Factoring, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad no Regulada el 22 de octubre de 2009; y posteriormente en Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 18 de octubre de 2011, los accionistas de dicha sociedad acordaron el cambio de denominación a Unifin Credit, quedando inscrito dicho cambio de denominación social ante el Servicio de Administración Tributaria el 6 de enero de 2012.

Mediante resoluciones unánimes de accionistas en asamblea el 1 de octubre de 2009 fue aprobado el cambio de denominación social de "sociedad anónima de capital variable" a una "sociedad anónima promotora de inversión de capital variable", cuya escritura fue protocolizada con el número 5,429 de fecha 1 de octubre de 2009, otorgada ante la fe del Lic. José Alfonso Portilla Balmori, notario público número 140 del Estado de México.

El 13 de abril de 2015, Unifin Capital, S.A. de C.V., entonces accionista de control de Unifin, se fusionó con el carácter de fusionada con Unifin, ésta última con el carácter de fusionante. Como resultado de la

fusión, los accionistas de Unifin Capital recibieron directamente las acciones representativas del capital social de Unifin que eran propiedad de Unifin Capital.

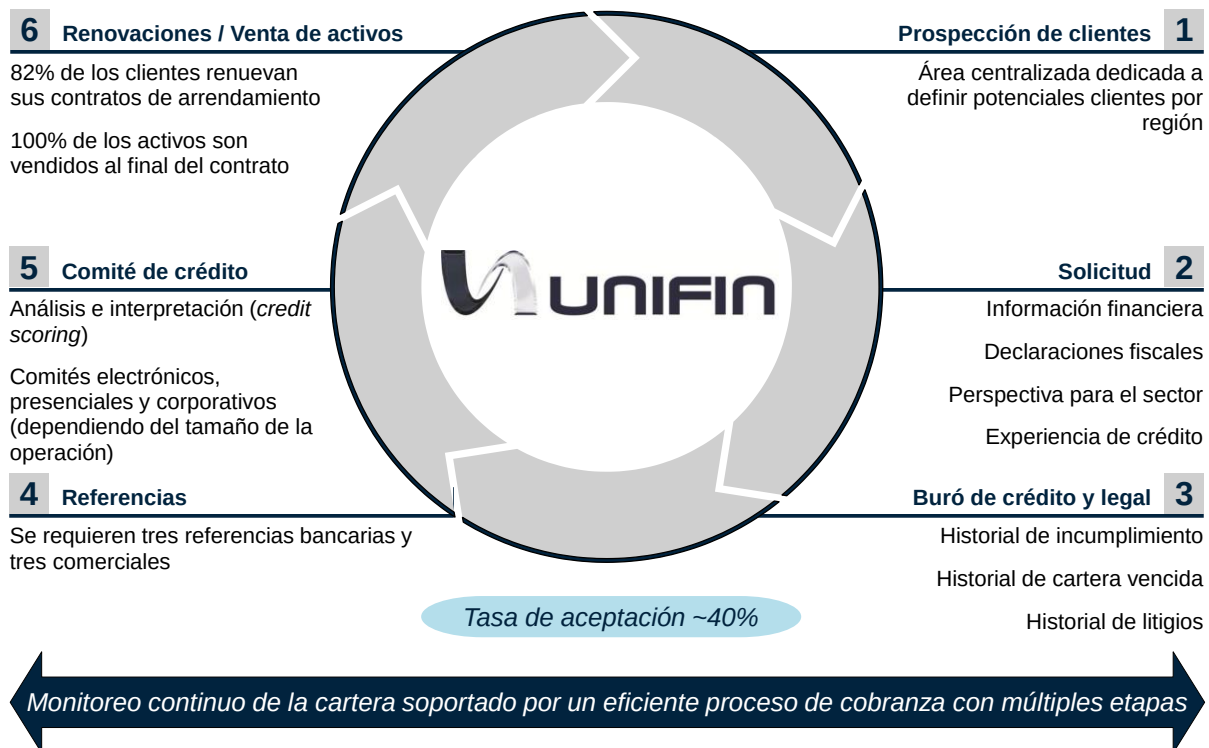
El 22 de mayo de 2015, Unifin llevó a cabo una oferta pública inicial global que consistió en una oferta primaria y secundaria a través de la BMV y una colocación privada de acciones con inversionistas institucionales en los Estados Unidos y otras jurisdicciones bajo la Regla 144A y la Regulación S de la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos. En base a dicha oferta pública inicial global y conforme a las resoluciones adoptadas por los accionistas de Unifin en febrero, abril y mayo de 2015, los accionistas de Unifin aprobaron adoptar el régimen de sociedad anónima bursátil de capital variable y reformar en su totalidad sus estatutos sociales.

Asimismo, Unifin ofrece otros servicios alrededor de los arrendamientos de autos que permiten ofrecer un servicio integral al cliente. Estos servicios consisten en controlar la cobranza de seguros para sus autos, gestión para la obtención de placas y pago de tenencia, servicio de taller, tanto mecánico como de hojalatería y pintura, servicio de administración de flotillas con características técnicas de vanguardia para que todos los usuarios sepan día a día cuál es el estatus de su automóvil, así como también la venta de contado de automóviles; adicionalmente, en caso de que así lo requiera el cliente, tenemos la ventaja de conocer el inventario de unidades de todas las agencias con quienes se mantiene relación, facilitando así la localización del auto con las características específicas que el cliente desea.

Respecto a los canales de distribución utilizados, Unifin cuenta con un departamento de promoción propio, que da servicio de diferentes formas, como son:

1. Contacto directo con clientes repetitivos: Constantemente nuestros promotores están en contacto con los clientes que ha tenido la Compañía desde su inicio, logrando tener un buen número de clientes que decide seguir contratando nuestros servicios.
2. Clientes recomendados: Una de las formas de promoción para este tipo de servicios y productos es el de persona a persona, obteniendo también un buen número de clientes por recomendaciones directas.
3. Distribuidores de autos: La relación que se mantiene con más de 50 agencias de autos, nos permite que los vendedores de dichas agencias ofrezcan nuestro producto a sus clientes; así mismo, nuestro departamento de promoción mantiene comunicación constante con los vendedores de las agencias.
4. Bases de datos de diferentes organizaciones: Son bases de datos que se obtienen en eventos que se patrocinan, así como de instituciones o grupos que nos las facilitan. Por ejemplo, listas de médicos de hospitales, de Cámaras de Comercio, de Sociedades de Exalumnos, etc. Estas bases se utilizan para ponerse en contacto directo con los representantes o ejecutivos de las empresas, o bien, para realizar *mailings*.
5. Eventos promocionales: En ocasiones se patrocinan eventos que se considera pueden tener resultados para la promoción de acuerdo al nicho de mercado que se está atacando, como pueden ser: Torneos de Golf, Eventos Hípicos, Exposiciones, etc.

De forma esquemática se presente el proceso de originación de créditos:



Adicionalmente cabe señalar que Unifin cuenta con una presencia enfocada y creciente en las principales zonas económicas de México, como se puede observar en el siguiente mapa:



Las regiones en las que Unifin tiene presencia física representan 53.8% del PIB de México y el 47.9% de las PyMEs.

|                       | <b>% PIB</b> | <b>% PyMEs</b> |
|-----------------------|--------------|----------------|
| Presencia consolidada | 52.3%        | 45.6%          |
| Aperturas recientes   | 1.5%         | 2.3%           |
| Próximas aperturas    | 5.3%         | 6.1%           |

A la fecha de este Prospecto y durante los últimos tres ejercicio, la Compañía ha cumplido en forma completa y oportuna con la presentación de los informes en materia de eventos relevantes e información pública de acuerdo con la legislación aplicable.



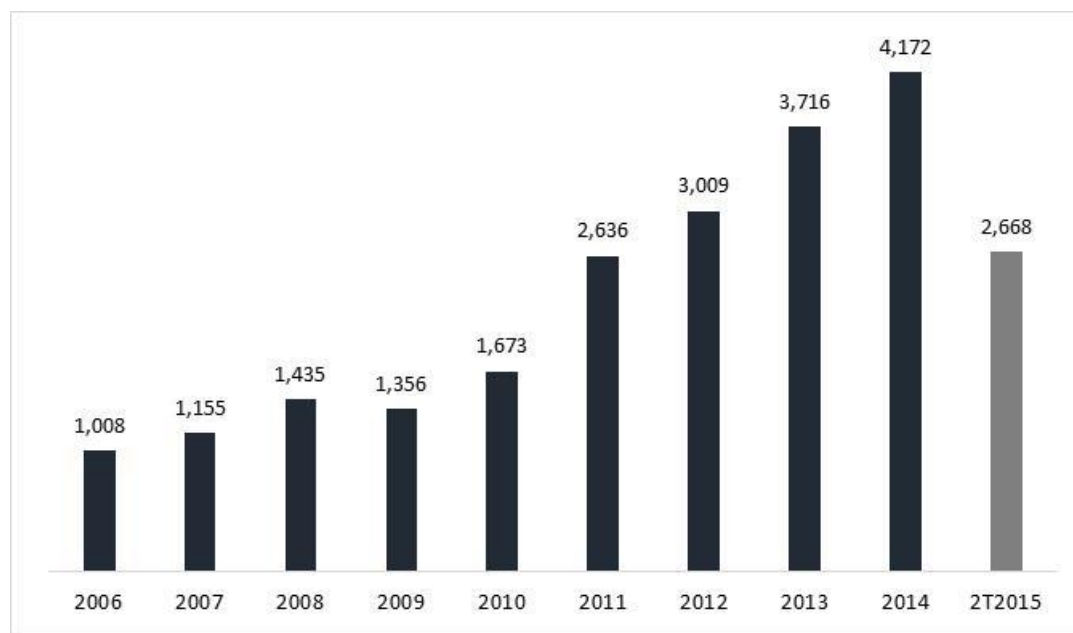
## Descripción de la Cartera y la Cobranza

Al 30 de junio de 2015 Unifin registró un saldo de cartera de arrendamiento puro de \$10,999 millones de pesos (cifras no auditadas). La cartera vencida fue de \$82 millones de pesos, que equivale al 0.57% del total de la cartera (cifras no auditadas). El índice de cartera vencida refleja el buen manejo en las políticas de crédito y cobranzas así como el sano comportamiento de la clientela.

Las gráficas que a continuación se presentan muestran el crecimiento de la Compañía.

Los contratos colocados durante el 2014 fueron 4,172, lo que significa un 12.3% más que en el 2013, como se puede apreciar en la siguiente gráfica<sup>1</sup>. Al 30 de junio de 2015 se han colocado 2,668 contratos que corresponden a \$4,758 millones de pesos<sup>2</sup>.

Gráfica I. Número de Contratos de Arrendamiento Históricos<sup>3</sup>



(Nota: Las cifras al 2015 no han sido auditadas).

Las barras representan el número de contratos al cierre de cada periodo.

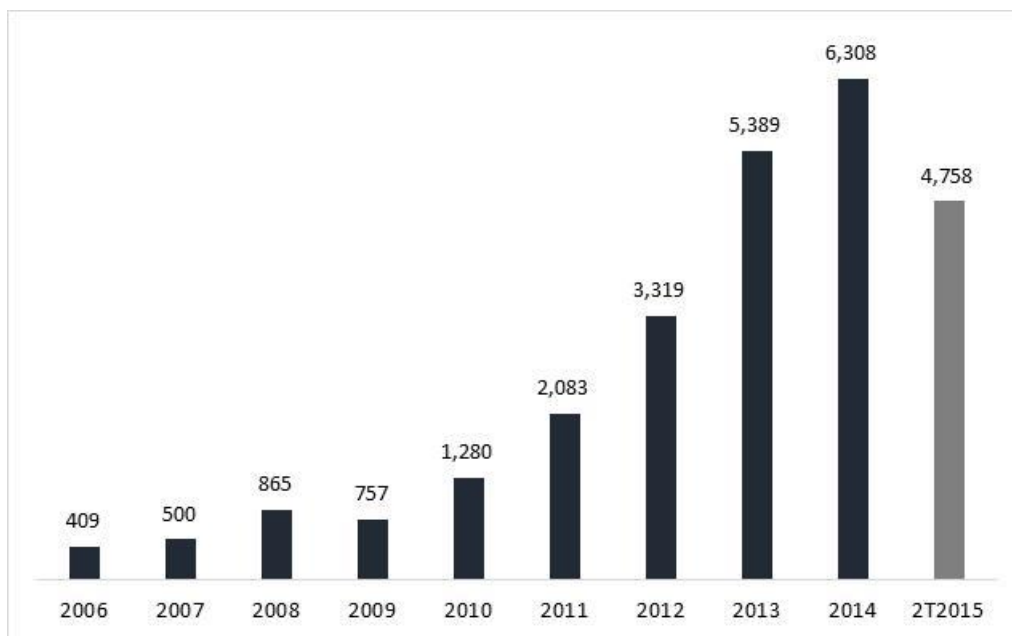
Gráfica II. Histórico de Colocación Arrendamiento (millones de pesos)<sup>4</sup>

<sup>1</sup> Fuente: los estados financieros dictaminados de Unifin Financiera S.A.P.I. de C.V., SOFOM ENR al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012; así como el Reporte Anual para el ejercicio 2014 el cual puede ser consultado en la página de internet de la CNBV <http://www.cnbv.gob.mx>, de la BMV en la dirección <http://emisnet.bmv.com.mx> y de la Emisora en la dirección <http://www.unifin.com.mx>.

<sup>2</sup> Fuente: Estados financieros de Unifin Financiera S.A.P.I. de C.V., SOFOM ENR al segundo trimestre de 2015, presentado a la CNBV y BMV el 22 de julio de 2015, el cual puede ser consultado en la página de internet de la CNBV <http://www.cnbv.gob.mx>, de la BMV en la dirección <http://emisnet.bmv.com.mx> y de la Emisora en la dirección <http://www.unifin.com.mx>

<sup>3</sup> Fuente: Información interna del Área de Sistemas de la Emisora.

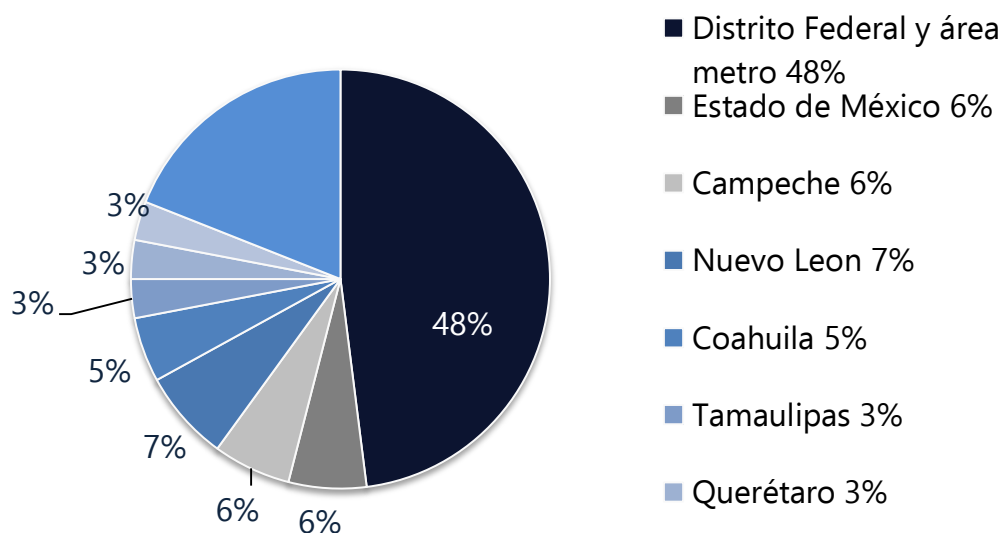
<sup>4</sup> Fuente: Información interna del Área de Sistemas de la Emisora.



(Nota: Las cifras al 2015 no han sido auditadas).

La gráfica presenta los montos colocados en arrendamientos en cada periodo.

Gráfica III. Distribución Geográfica de la cartera de Arrendamiento<sup>5</sup>



(Nota: Las cifras al 2015 no han sido auditadas).

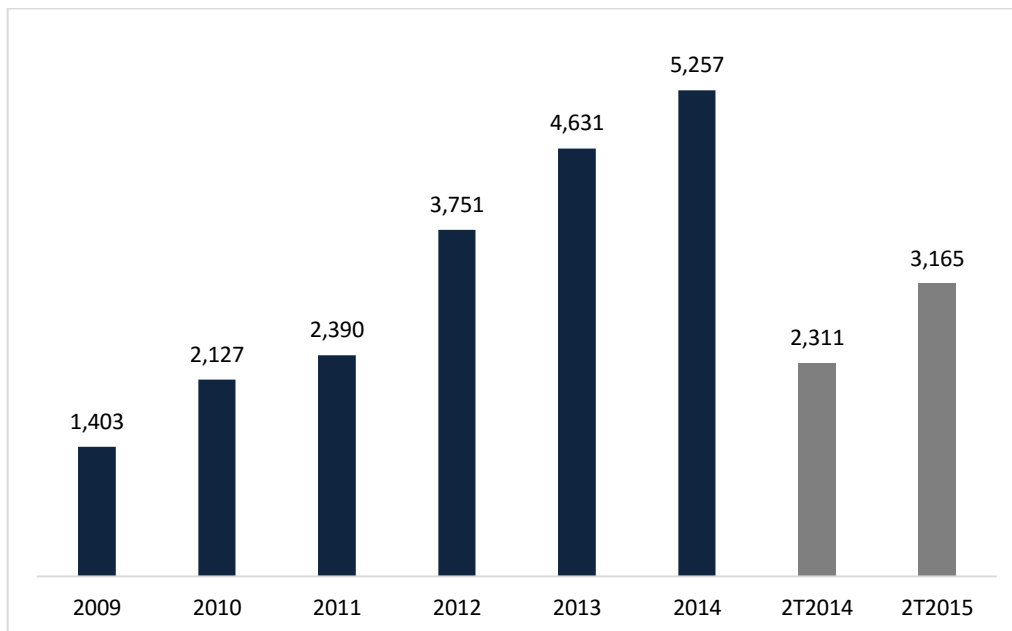
La gráfica presenta la distribución geográfica de la cartera de arrendamiento.

Gráfica IV. Histórico de Volumen Operado Factoraje (millones de pesos)<sup>6</sup>

<sup>5</sup> Fuente: Información interna del Área de Sistemas de la Emisora.

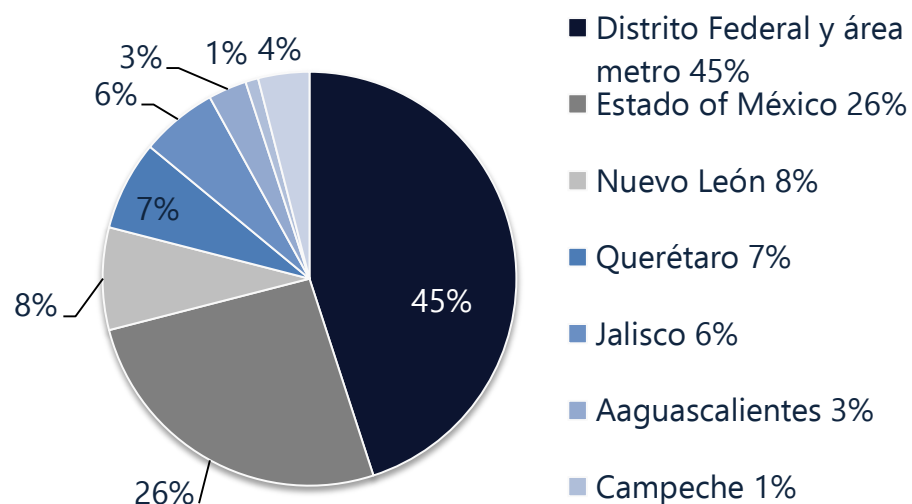
<sup>6</sup> Fuente: Información interna del Área de Sistemas de la Emisora.

La gráfica presenta los montos colocados en factoraje en cada periodo.



(Nota: Las cifras al 2015 no han sido auditadas).

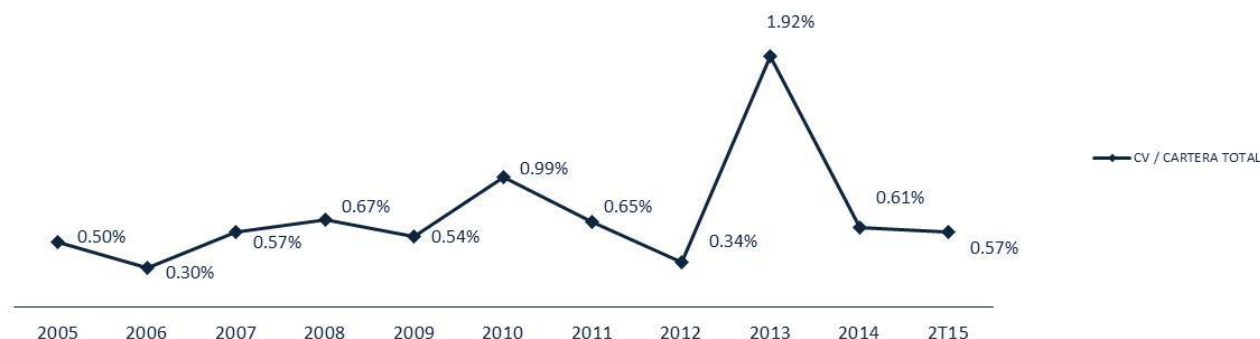
Gráfica V. Distribución Geográfica de la cartera de Factoraje<sup>7</sup>



(Nota: Las cifras al 2015 no han sido auditadas).  
La gráfica presenta la distribución geográfica de la cartera de factoraje.

<sup>7</sup> Fuente: Información interna del Área de Sistemas de la Emisora.

Gráfica VI. Histórico de Cartera Vencida (respecto al total de la cartera de arrendamiento)<sup>8</sup>



(Nota: Las cifras al 2015 no han sido auditadas).

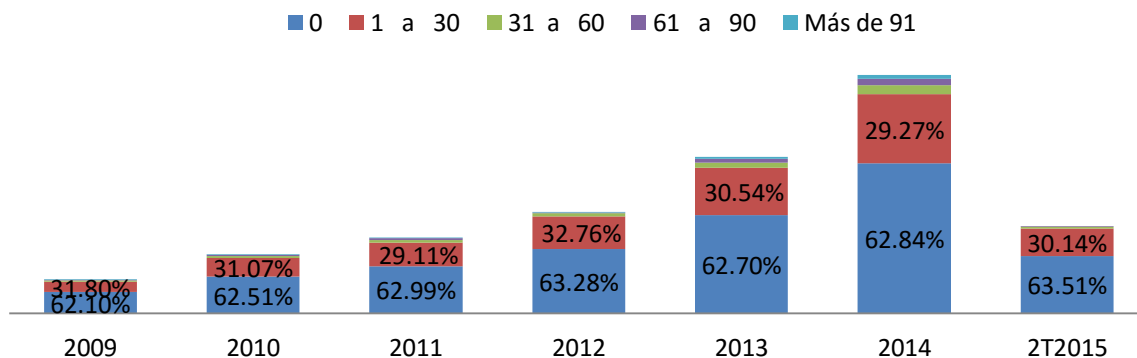
Como se muestra en la gráfica, la cartera de Unifin presenta saldos vencidos por menos del 2% de la cartera total de arrendamiento, esto confirma la eficiencia tanto en la cobranza como en los controles para seleccionar a sus Clientes.

Gráfica V. Histórico de Cobranzas (respecto al total de la cartera de arrendamiento)<sup>9</sup>

A continuación se presenta también una tabla que indica el comportamiento de la cobranza anualizado. Es importante observar que el 63.5% de la cobranza se realiza en el día de su vencimiento, es decir el día cero. El 30.14% se cobra en el plazo de 1 a 30 días, observando que el porcentaje de la cobranza llevada a cabo en un plazo mayor a 90 días ha ido disminuyendo, al cierre del 2T15 se encuentra en 0.57%.

<sup>8</sup> Fuente: los estados financieros dictaminados de Unifin Financiera S.A.P.I. de C.V., SOFOM ENR al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2011; así como el Reporte Anual para el ejercicio 2014 y los estados financieros al segundo trimestre de 2015; los cuales pueden ser consultados en la página de internet de la CNBV <http://www.cnbv.gob.mx>, de la BMV <http://emisnet.bmv.com.mx> y de la Emisora en la dirección <http://www.unifin.com.mx>

<sup>9</sup> Fuente: Información interna del Área de Sistemas de la Emisora.

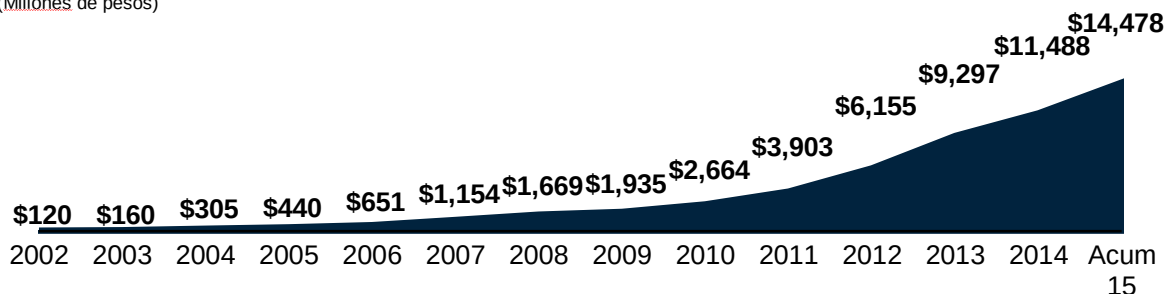


(Nota: Las cifras al 2015 no han sido auditadas).

Gráfica VI. Evolución de la cartera de crédito<sup>10</sup>

A continuación se presenta también una gráfica que indica el crecimiento de la cartera total de crédito de Unifin desde el 2002. Cabe hacer notar que la cartera de crédito de Unifin ha crecido más de 120 veces durante los últimos 12 años, con una tasa anual de crecimiento compuesta de 26% durante la crisis de 2008-2010.

(Millones de pesos)



### Perfil general de Unifin

El modelo de negocios y presencia de Unifin le han permitido crear barreras de entrada, entre las que se incluyen:

#### Conocimiento específico del negocio

- 22 años de operación, atendiendo principalmente al segmento PyME
- Sistemas y tecnología hechos a la medida
- Procesos de originación y cobranza robustos
- Modelo de análisis de crédito hecho a la medida (16 scorecards)

<sup>10</sup> Fuente: Reportes públicos de la compañía.

### Escala y presencia

- Activos totales de Ps\$19,512 millones al cierre de Junio 2015
- 399 empleados y oficinas en 9 ciudades en las principales zonas económicas del país
- Infraestructura establecida para sostener el crecimiento esperado
- Alto volumen de compras nos permite negociar con proveedores y concesionarias

### Capital y fondeo

- Capital de Ps\$3,963 millones al cierre de Junio 2015
- Líneas de crédito autorizadas por Ps\$21,167 millones (Ps\$7,597 millones disponibles)
- Acceso a múltiples y competitivas fuentes de financiamiento
  - Bursatilizaciones, deuda de mercado (local e internacional), deuda bancaria, créditos de banca de desarrollo y sólida generación de flujo de efectivo

A continuación se exhiben tablas con información financiera de Unifin. La información financiera que se detalla a lo largo de la presente sección y a lo largo del presente Prospecto se incluye únicamente con la finalidad de informar sobre la experiencia de Unifin como originador y de su experiencia como administrador de cartera, en el entendido, que bajo ninguna circunstancia, la inclusión de dicha información actualizará los supuestos de dependencia a que se refiere la Circular Única de Emisoras.

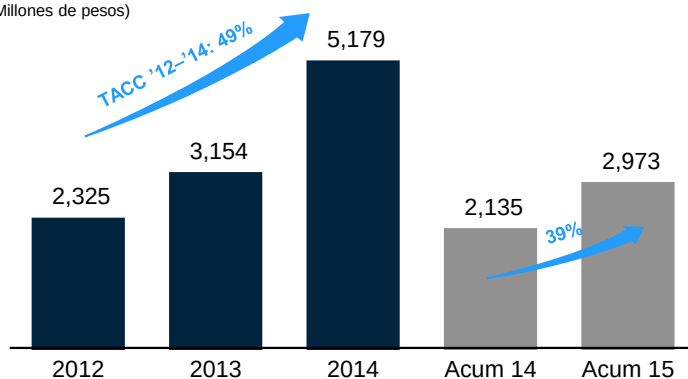
### Información financiera seleccionada

|                           |        |        |
|---------------------------|--------|--------|
| (Millones de pesos)       |        |        |
| Activos totales           | 15.348 | 19.512 |
| Cartera total bruta       | 11.488 | 14.478 |
| Capital contable          | 1.535  | 3.963  |
| Utilidad neta             | 482    | 595    |
| ROAE                      | 33.9%  | 37.9%  |
| ROAA                      | 3.2%   | 5.0%   |
| Índice de cartera vencida | 0.6%   | 0.6%   |
| Capital / Activos         | 10.0%  | 20.3%  |

La cartera de crédito y la utilidad neta han crecido a una tasa anual de crecimiento compuesta (TACC) de 2012 a 2014 de 37% y 41%, respectivamente. Asimismo se ha logrado alta rentabilidad, presentando un ROAE y ROAA de 39% y 4%, respectivamente en los últimos 3 años. Para efectos de claridad, ROAE significa Retorno sobre capital promedio, ROAA significa Retorno sobre activos promedio, y la cartera vencida se contabiliza a partir de 30 días de la fecha de pago.

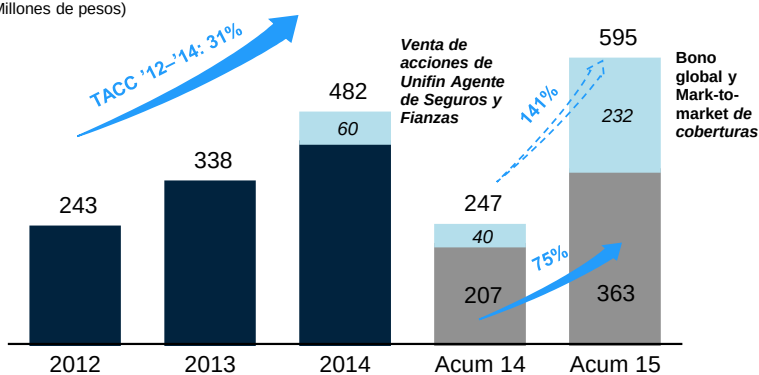
## Ingresos

(Millones de pesos)



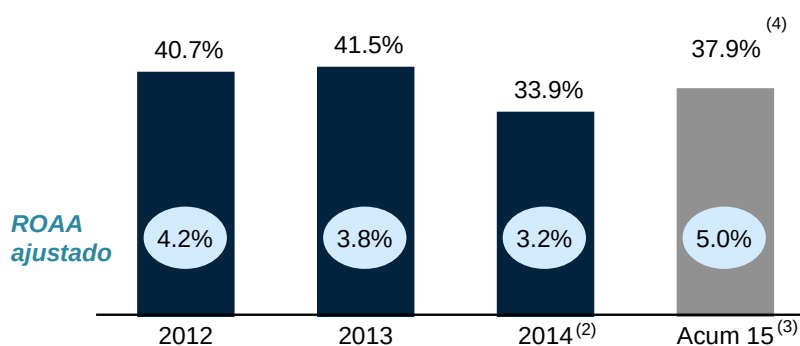
## Utilidad neta

(Millones de pesos)



## ROAE y ROAA ajustado<sup>(2)</sup>

■ ROAE ajustado



Fuente: Reportes públicos de la compañía.

(1) Cifras detalladas se muestran después de impuestos.

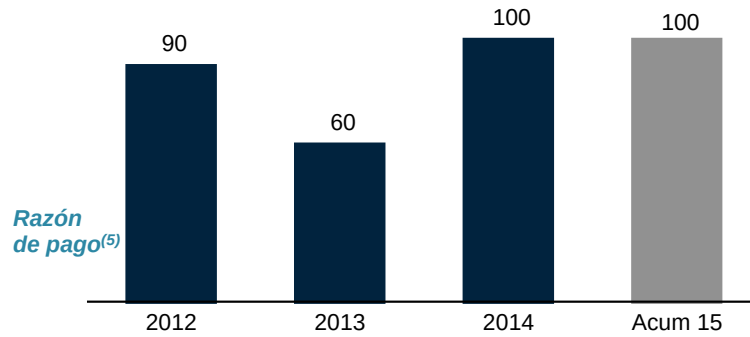
(2) En 2014, los accionistas hicieron una inyección de capital por Ps\$200 millones.

(3) Calculado usando la utilidad neta de los últimos 12 meses dividida entre el activo total promedio.

(4) Calculado usando la utilidad neta de los últimos 12 meses dividida entre el capital contable promedio.

## Dividendos pagados

(Millones de pesos)

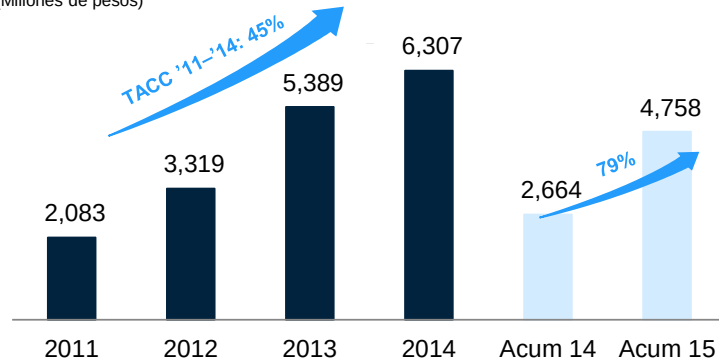


Fuente: Reportes públicos de la compañía.

(5) Calculado como dividendos pagados en el periodo dividido entre la utilidad neta del año anterior.

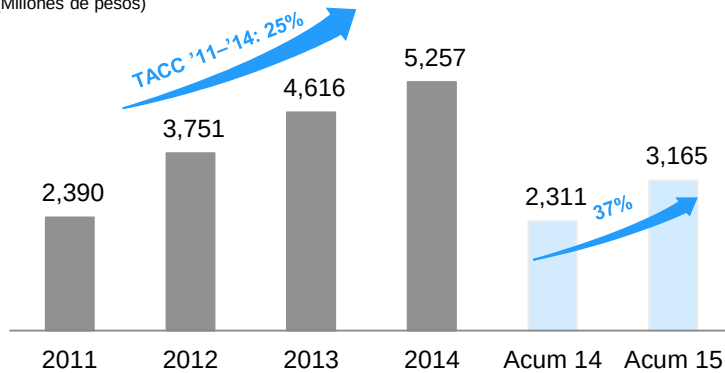
## La originación de arrendamiento continúa creciendo...

(Millones de pesos)



## ...junto con el factoraje...

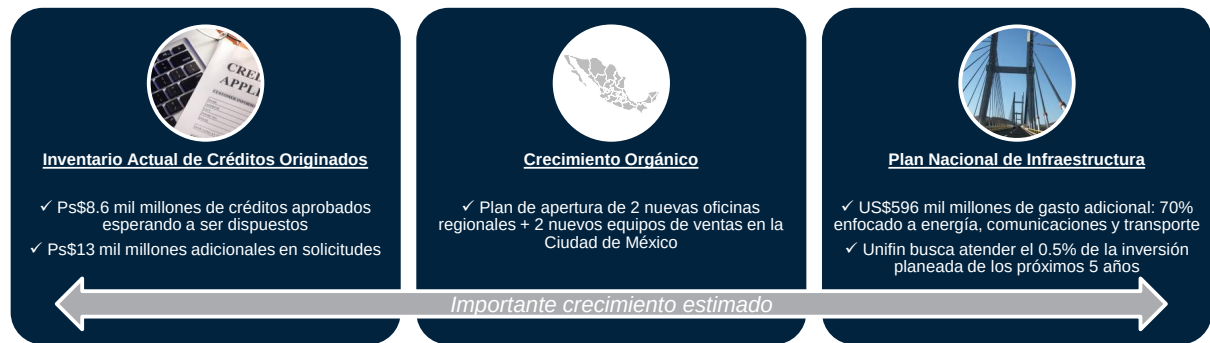
(Millones de pesos)



Fuente: Reportes públicos de la compañía.



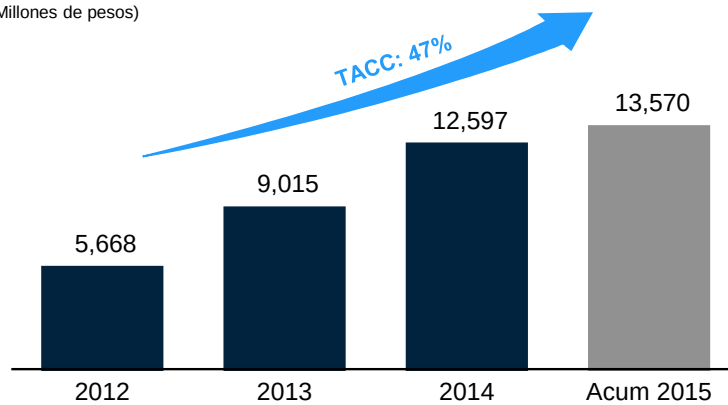
...sostenido por un robusto inventario de créditos originados e identificadas fuentes de crecimiento



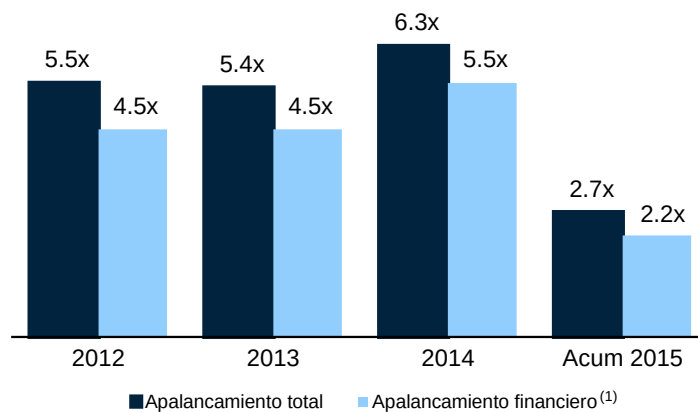
Fuente: Reportes públicos de la compañía.

### Pasivos Financieros (incl. bursatilizaciones)

(Millones de pesos)



### Apalancamiento (excl. bursatilizaciones)

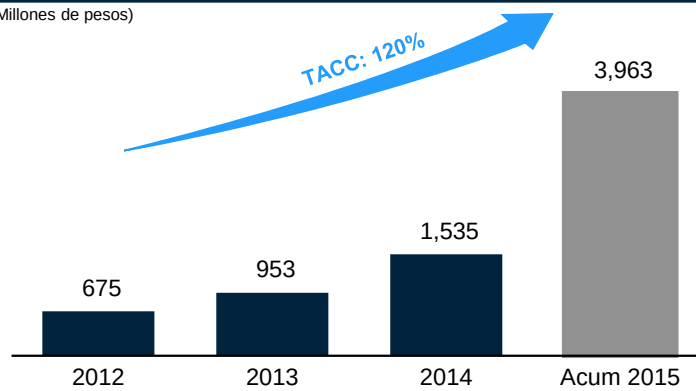


Fuente: Reportes públicos de la compañía.

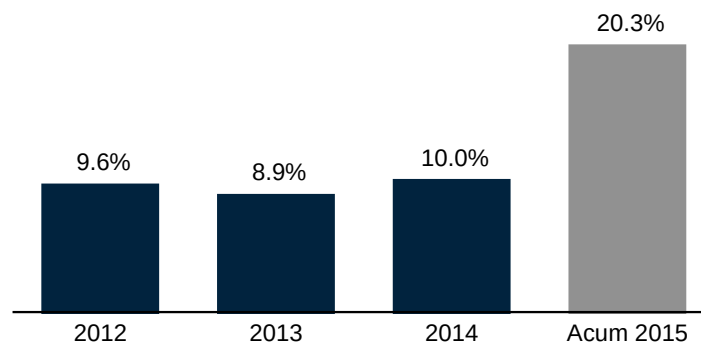
(1) Calculado como pasivo financiero (excluyendo bursatilizaciones) dividido entre capital contable.

## Capital Contable

(Millones de pesos)



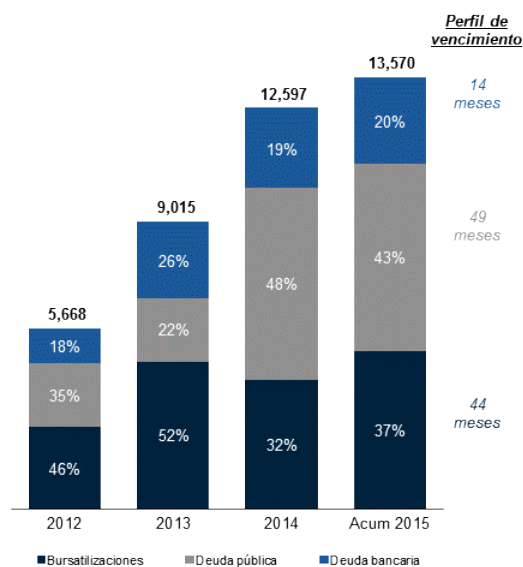
## Capital / Activos



Fuente: Reportes públicos de la compañía.

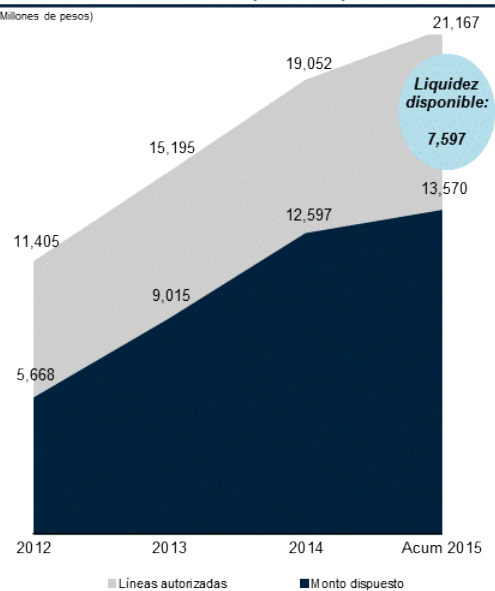
## Unifin mantiene un perfil de fondeo diversificado...

(Millones de pesos)



## ...mientras incrementa su liquidez disponible

(Millones de pesos)



Fuente: Reportes públicos de la compañía.

## Disposiciones efectuadas al amparo del Programa

No se han realizado disposiciones al amparo del Programa.

### **Fortalezas de Unifin**

El crecimiento que observamos en Unifin en los últimos años se debe a su experiencia, su eficiente infraestructura, sus sistemas de cobranza y sus ventajas competitivas que ha perfeccionado con el tiempo.

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Experiencia</b>                   | Experiencia de más de 20 años ofreciendo servicios financieros de crédito y arrendamiento.                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Ventaja competitiva</b>           | Cuenta con una excelente relación con los distribuidores de todas las marcas automotrices en el mercado, lo que le permite conseguir mejores condiciones de precio, además no depende de una marca de automóvil en particular, es decir maneja el concepto de "Multi Marca".                   |
| <b>Cobranza Eficiente</b>            | Durante los últimos nueve años, el nivel de cartera vencida ha sido inferior al 1% lo que demuestra una administración eficiente de la cobranza.                                                                                                                                               |
| <b>Sistemas de Información</b>       | Cuenta con un excelente sistema que le permite llevar el control de las diferentes carteras, además de dar respuesta al cliente potencial contando con toda la información requerida de manera ágil (72 horas).                                                                                |
| <b>Control Interno</b>               | Unifin cuenta con el soporte de diferentes áreas administrativas y de operación que sustentan el control, análisis y sanidad de la empresa, tales como: Mesas de Control, Crédito, Cobranza, Legal, Auditoría Interna, Tesorería, Sistemas, Contabilidad, Seguros, Gestoría, Call Center, etc. |
| <b>Personal altamente capacitado</b> | Personal directivo con más de 20 años de experiencia en el Sector Automotor, tanto en la dirección de agencias de distribución como en la participación dentro de los Consejos de empresas financieras.                                                                                        |

## **5. DEUDORES RELEVANTES**

No existe concentración de acreditados de los Derechos Fideicomitados, por lo tanto el cumplimiento de los Derechos Fideicomitados no dependen de uno o de un grupo de acreditados.

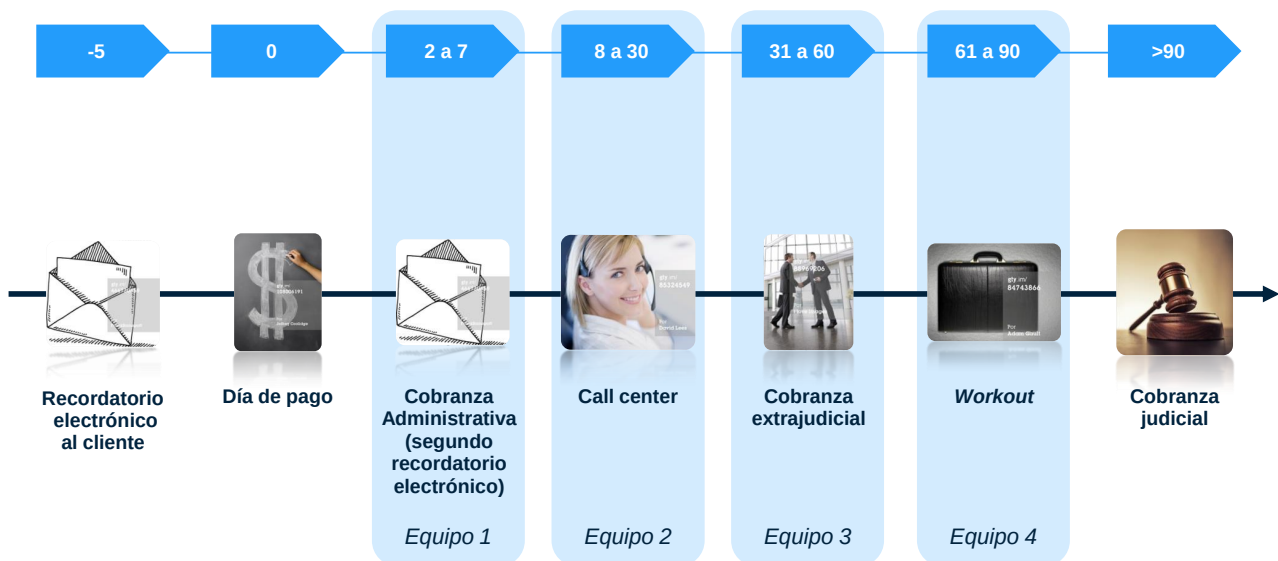
## 6. ADMINISTRADORES U OPERADORES

El Departamento de Cobranza, perteneciente al área administrativa de Unifin, realiza las siguientes funciones, una vez que el área de Promoción registra la operación en el sistema y que ésta es validada por el Departamento de Crédito y por Mesa de Control:

- 1) Activa la operación en el sistema verificando que el cliente no se encuentre en cartera vencida, aplica el pago inicial y libera la operación.

Cabe señalar que el área de Promoción envía a cada cliente un kit en donde incluye la fecha de vencimiento de cada uno del o los anexos de su contrato y su correspondiente tabla de amortización.

- 2) Identificación y aplicación de los depósitos
- 3) Cinco días antes del vencimiento (la fecha de corte de todos los anexos son: 1, 15 o 25 de cada mes), envía a todos los Clientes, por correo electrónico, un recordatorio de vencimiento.
- 4) El Grupo I del área de la Cobranza Operativa, que se encarga de la recuperación de la cartera desde el primer día de vencimiento y hasta el 30, realizando sus gestiones de cobro por teléfono y por correo electrónico, enviando al cliente su estado de adeudo incluyendo siempre la solicitud de pago de los intereses moratorios, tal y como se estipula en los contratos de arrendamiento, solicitando el pago urgente del saldo vencido. De considerarse conveniente o necesario, se realizan visitas físicas al domicilio del deudor ya sea para gestionar y obtener el pago o realizar las aclaraciones pertinentes.
- 5) El Grupo II del área de Cobranza Operativa, se encarga de la recuperación de la cartera desde el día 31 de vencido y hasta el 60, efectuando llamadas al deudor o su representante legal, enviando estados de adeudos con intereses moratorios y efectuando las visitas físicas necesarias.
- 6) Al cumplirse el día 61 de vencido el adeudo y no haber obtenido respuesta positiva del cliente, éste es reportado al Buró de Crédito y da inicio el procedimiento de cobranza extrajudicial. En esta etapa se envía la documentación necesaria a la Dirección Jurídica de Unifin, incluyendo un estado de adeudo actualizado para el inicio del proceso formal de demanda y requerimiento de bienes.



### Sistemas

La infraestructura de sistemas de Unifin Financiera cuenta con tecnología de punta tanto en servidores, ruteadores, enlaces de fibra óptica y dispositivos de seguridad. Se cuenta con una granja de servidores en alta disponibilidad, así como una DMZ especial para los servidores publicados a internet, entre ellos servidores de aplicaciones, de bases de datos, dominio, DNS, salidas a internet seguras y de alta disponibilidad resguardadas con firewall *state full inspection*. Todo lo anterior bajo un estricto plan de mantenimiento asegurando la integridad, disponibilidad y confidencialidad de la información.

### **Respaldo y DRP**

Se cuenta con un sistema Ecualogic configurado en RAID 50, lo que permite tener más de 10 TB de espacio de almacenamiento para respaldo y archivos seguros, así como una librería de cintas DELL PowerVault para respaldos en cinta, se respaldan los usuarios y servidores de manera automatizada y remota.

Se cuenta con un DRP contratado con uno de los proveedores más grandes y respetados de México como lo es REDIT, contamos con estaciones de trabajo y un espejo completo de nuestra infraestructura crítica, lo que permite asegurar que en caso de cualquier desastre inesperado la empresa pueda seguir trabajando mientras se genera el plan de recuperación. Estas instalaciones alternas sirven para asegurar la continuidad del negocio, ubicadas en otra zona geográfica dentro del área metropolitana que permite equilibrar cualquier suceso inesperado.

Unifin no ha escatimado esfuerzos en las medidas de seguridad y planes de contingencia que salvaguardan la integridad de la información que maneja y el buen servicio a los Clientes que atiende por lo que lleva a cabo simulacros periódicos que garantizan el buen funcionamiento de los planes de acción establecidos en el DRP, como fallas prolongadas en el suministro de energía eléctrica, ataques no focalizados, infecciones de virus y desastres naturales entre otros.

### **UNICS (Unifin Credit System)**

El sistema fue desarrollado específicamente para Unifin, con participación de consultores externos así como la propia compañía. Los módulos con que cuenta el sistema son de acceso, administración de la seguridad, administración de catálogos, promoción, crédito y riesgos, cartera, cobranza, compras, contratación, mesa de control, etc. Todas las operaciones que se generan en este sistema son enviados por medio de interfaces al sistema ERP Dynamics, así como a la facturación electrónica.

### **FACTOR 100 (Sistema de factoraje)**

Este sistema cuenta con módulos de seguridad, promoción, riesgo, adquisición de cartera, recompra de cartera, factoraje internacional, reportes ejecutivos, tesorería, cobranza y contabilidad. Este sistema tiene una integración vía internet (e-Factor) donde los clientes publican sus facturas de factoraje. Las operaciones de F100 son enviadas por medio de interfaces al ERP Dynamics, así como a la facturación electrónica.

### **Dynamics SL (ERP)**

Sistema que controla las operaciones liberadas de las empresas, es un sistema modular respaldado por Microsoft, contiene las herramientas necesarias para reportar la situación financiera y contable de las empresas; así como para la información fiscal de cada mes. Los módulos que contiene es Contabilidad, cuentas por pagar, cuentas por cobrar, administración de efectivo y multimonedas.

### **Organización**

La empresa cuenta con una dirección de sistemas compuesta por áreas específicas como infraestructura, comunicaciones, soporte técnico, desarrollo y operaciones, lo que garantiza la seguridad y operación continua de la infraestructura y aplicaciones.

### **Políticas**

La empresa cuenta con políticas claras y precisas para el uso de los equipos en general, para el control de accesos, así como el uso de internet y todas sus variantes (Messenger, videos, música, etc.)

### *Clasificación como Administrador*

Standard and Poor's asignó a Unifin la clasificación de Administrador de Activos PROMEDIO. Como Anexo 3 del presente Prospecto se adjunta un reporte de evaluación preparado por S&P (publicado en Diciembre de 2012) confirmando dicha clasificación.

## **7. OTROS TERCEROS OBLIGADOS CON EL FIDEICOMISO**

Dentro de los 7 (siete) días naturales siguientes a la Emisión de los CB's Ordinarios, los Fideicomisos Emisores celebrarán con una entidad financiera, cuya calificación corporativa sea "AAA" o su equivalente la contratación de un swap o cap de tasa de interés que se mantendrá vigente hasta el vencimiento legal de la Emisión respectiva.

Para la adquisición de dicho instrumento, el Fiduciario con cargo al Patrimonio Fideicomitado, pagará a la mencionada entidad financiera ciertas cantidades dentro del plazo antes mencionado. En caso de contratar una operación financiera derivada de las conocidas como "cap", la cual se celebraría con una tasa máxima a ser determinada por el Comité Técnico de la Emisión correspondiente, una vez concluido dicho plazo el Fideicomiso Emisor no volverá a tener ninguna obligación de pago con dicha entidad financiera. En caso de contratar una operación financiera derivada de las conocidas como "swap", el intercambio de flujos se realizará conforme lo establecido en la Prelación de pagos establecida en el Fideicomiso.

Adicional a lo antes mencionado los Fideicomisos Emisores no tendrán ninguna obligación con algún tercero.



#### IV. ADMINISTRACIÓN

##### 1. AUDITORES EXTERNOS

Las Emisiones hechas al amparo del Programa podrán contar con la opinión de un experto independiente con el objetivo de certificar el cumplimiento de los requisitos y características de la Emisión, dichas opiniones en caso de emitirse indicarán el sentido de dicha opinión y el periodo cubierto.

En caso de que un experto independiente certifique el cumplimiento de los requisitos y características de una Emisión, se indicará en el Suplemento respectivo.

En relación con la Compañía, los estados financieros de 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013 y 2014 la Compañía contrató los servicios de PriceWaterhouseCoopers, S.C. para llevar a cabo la auditoría correspondiente a los ejercicios mencionados.

##### 2. OPERACIONES CON PERSONAS RELACIONADAS Y CONFLICTOS DE INTERESES

Las operaciones con personas relacionadas se realizan a precios de mercado y los saldos al 30 de junio de 2015, 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012:

| <b>Saldos al:</b>                               | <b>30<br/>junio<br/>2015</b> | <b>31<br/>diciembre<br/>2014</b> | <b>31<br/>diciembre<br/>2013</b> | <b>31<br/>diciembre<br/>2012</b> |
|-------------------------------------------------|------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Por cobrar:</b>                              |                              |                                  |                                  |                                  |
| Administradora Brios , S.A. de C.V.             | 42,395                       | 48,800                           | 154,587                          | 134,209                          |
| Cabos Marinos del Sureste, S.A. de C.V.         | ...                          | ...                              | 5,750                            | 5,754                            |
| Funacionarios                                   | ...                          | ...                              | 2,838                            | 1,184                            |
| Unifin Administracion Corporativa, S.A. de C.V. | 2,200                        | 2,200                            | 2,240                            | ...                              |
| Aralpa Capital, S.A. de C.V.                    | 494                          | 578                              | 886                              | 1,421                            |
| Administracion de Flotillas, S.A. de C.V.       | 864                          | 587                              | 782                              | 1,443                            |
| Unifin Capial                                   | 384                          | 158                              | ...                              | ...                              |
| Unifin Corporativo, S.A. de C.V.                | ...                          | ...                              | 522                              | 522                              |
| Brios del Sureste, S.A. de C.V.                 | 20                           | 20                               | ...                              | ...                              |
| <b>Por pagar:</b>                               |                              |                                  |                                  |                                  |
| Administracion Brios, S.A. de C.V.              | 2,291                        | 2,291                            | 2,370                            | ...                              |
| Unifin Administracion Corporativa, S.A. de C.V. | 175                          | 175                              | ...                              | 5,663                            |
| Unifin Servicios Administrativos, S.A. de C.V.  | ...                          | ...                              | ...                              | 5,546                            |
| Aralpa, S.C.                                    | ...                          | ...                              | ...                              | 68                               |
| Unifin Capital                                  | 50                           | 50                               | ...                              | ...                              |

Al 30 de junio de 2015, la Compañía no tiene celebradas operaciones con empresas o accionistas que detentan el 10% o más de las acciones con derecho a voto.

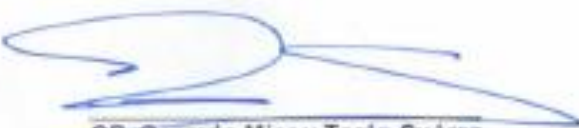
## V. PERSONAS RESPONSABLES

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los bienes, derechos o valores fideicomitidos en su caso, así como la información financiera del fideicomitente o de quien aporte los bienes, derechos o valores al fideicomiso contenida en el presente Prospecto, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

**Unifin Financiera, S.A.B. de C.V., SOFOM, E.N.R.**



**Lic. Luis Gerardo Barroso González**  
Director General



**CP. Gerardo Mier y Terán Suárez**  
Director General Adjunto de Administración y Finanzas



**Lic. Fernando Manuel Rangel Zorrilla**  
Director Jurídico

La presente hoja de firmas pertenece al Prospecto de la Emisión de CB's Ordinarios emitidos por Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero.

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad que mi representada, en su carácter de Intermediario Colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio del Fideicomitente, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que a mi leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, mi representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, mi representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de CB's Ordinarios materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado a la Fideicomitente y al Fiduciario Emisor el sentido y alcance de las responsabilidades que deberán asumir frente al gran público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como sociedades con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en la BMV.

**Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa,  
Integrante del Grupo Financiero Banamex**



Por: **Francisco de Asís Vicente Romano Smith**  
Director de Local Debt Capital Markets  
Representante Legal

La presente hoja de firmas pertenece al Prospecto de la Emisión de CB's Ordinarios emitidos por Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero.

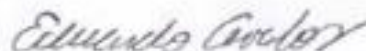
Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que nuestra representada, en su carácter de Intermediario Colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio del Fideicomitente, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que a nuestro leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, nuestra representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, nuestra representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de CB's Ordinarios materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado a la Fideicomitente y al Fiduciario Emisor el sentido y alcance de las responsabilidades que deberán asumir frente al gran público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como sociedades con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en la BMV.

**Scotia Inverlat Casa de Bolsa, S.A. de C.V.  
Grupo Financiero Scotiabank Inverlat**



Por: **Roberto Guzmán Aldana**  
Cargo: Representante Legal.



Por: **Eduardo Ávalos Muzquiz**  
Cargo: Representante Legal.

La presente hoja de firmas pertenece al Prospecto de la Emisión de CB's Ordinarios emitidos por Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, como fiduciario del fideicomiso No. F/2539.

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que nuestra representada, en su carácter de Intermediario Colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio del Fideicomitente, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que a nuestro leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, nuestra representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, nuestra representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de CB's Ordinarios materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado a la Fideicomitente y al Fiduciario Emisor el sentido y alcance de las responsabilidades que deberán asumir frente al gran público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como sociedades con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en la BMV.

**Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V.  
Grupo Financiero Banorte**



---

Por: **Pablo de la Peza Gándara**  
Cargo: Representante Legal.



---

Por: **Roberto García Quezada**  
Cargo: Representante Legal.

La presente hoja de firmas pertenece al Prospecto de la Emisión de CB's Ordinarios emitidos por Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero.

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que a su leal saber y entender, la emisión y colocación de los valores cumple con las leyes y demás disposiciones legales aplicables. Asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información jurídica relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

**Villa, Medina, Guzmán y Gil  
Abogados, S.C.**



---

F. Alejandro Guzmán  
Socio

La presente hoja de firmas pertenece al Prospecto de la Emisión de CB's Ordinarios emitidos por Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero.



Los suscritos manifiestan bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de fiduciario, preparó la información relativa al contrato de fideicomiso contenida en el presente Prospecto, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente los términos y condiciones pactados. Asimismo, manifiestan que, dentro del alcance de las actividades para las que fue contratada su representada, ésta no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

**Banco Invex, S.A.,  
Institución de Banca Múltiple,  
Invex Grupo Financiero**



Por: Edgar Figueroa Pantoja  
Cargo: Delegado Fiduciario



Por: Mauricio Rangel Laisequilla  
Cargo: Delegado Fiduciario

La presente hoja de firmas pertenece al Prospecto de la Emisión de CB's Ordinarios emitidos por Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero.

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros que contiene el presente prospecto por los ejercicios 2012, 2013 y 2014 fueron dictaminados con fecha 26 de abril de 2013, 16 de febrero de 2014 y 21 de abril de 2015, respectivamente, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifestamos que hemos leído el presente prospecto y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tenemos conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este prospecto, o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, los suscritos no fueron contratados, y no realizamos procedimientos adicionales con el objeto de expresar nuestra opinión respecto de la demás información contenida en el prospecto que no provenga de los estados financieros por nosotros dictaminados.

**PricewaterhouseCoopers, S.C.**



C.P.C. Nicolás German Ramírez  
Socio de Auditoría



C.P.C. José Antonio Quesada Palacios  
Representante Legal

La presente hoja de firmas pertenece al Prospecto de la Emisión de CB's Ordinarios emitidos por Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero.



El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de representante común, revisó la información relacionada con los valores emitidos, con los contratos aplicables y la administración y cobranza de los derechos fideicomitidos contenida en el presente Prospecto, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.

**Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V.,  
Monex Grupo Financiero**



---

**Elena Rodríguez Moreno**  
Apoderado

La presente hoja de firmas pertenece al Prospecto de la Emisión de CB's Ordinarios emitidos por Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero.

## **VI. ANEXOS**

### **Anexo 1.**

#### **ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014, 2013 y 2012**

*Se incorpora por referencia al presente Prospecto los estados financieros dictaminados de Unifin Financiera S.A.B. de C.V., SOFOM, ENR al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012; así como el Reporte Anual para el ejercicio 2014, presentado a la CNBV y BMV el 30 de abril de 2015, el cual puede ser consultado en la página de internet de la CNBV <http://www.cnbv.gob.mx>, de la BMV en la dirección <http://emisnet.bmv.com.mx> y de la Emisora en la dirección <http://www.unifin.com.mx>*

#### **ESTADOS FINANCIEROS AL SEGUNDO TRIMESTRE DE 2015**

*Se incorpora por referencia al presente Prospecto los estados financieros de Unifin Financiera S.A.B. de C.V., SOFOM, ENR al segundo trimestre de 2015, presentado a la CNBV y BMV el 22 de julio de 2015, el cual puede ser consultado en la página de internet de la CNBV <http://www.cnbv.gob.mx>, de la BMV en la dirección <http://emisnet.bmv.com.mx> y de la Emisora en la dirección <http://www.unifin.com.mx>*

**Anexo 2.**

**OPINIÓN LEGAL**

**Anexo 3.**

**CALIFICACIÓN COMO ADMINISTRADOR DE ACTIVOS**