



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

FIDUCIARIO: Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria

DOCUMENTO CON INFORMACIÓN CLAVE PARA LA INVERSIÓN PRELIMINAR
(la información contenida en este documento con información clave para la inversión se encuentra sujeta a cambio, reformas, adiciones, aclaraciones o sustituciones)

CON BASE EN EL PROGRAMA DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DESCRITO EN EL PROSPECTO DE COLOCACIÓN DE DICHO PROGRAMA POR UN MONTO DE HASTA \$20,000'000,000.00 (VEINTE MIL MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.) BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX, DIVISIÓN FIDUCIARIA, LLEVÓ A CABO LA OCTAVA EMISIÓN DE CB'S ORDINARIOS EMISIÓN F DENOMINADOS UNFINCB 17-4, POR [] ([] MILLONES) DE CB'S ORDINARIOS EMISIÓN F

A. DATOS GENERALES.
Número y características de los títulos que se ofrecen: [] ([] millones) de CB's Ordinarios Emisión F con valor nominal de \$100.00 (Cien Pesos 00/100 M.N.) cada uno, que en conjunto con el monto total de la oferta de CB's Ordinarios Emisión V con Clave de Pizarra UNFINCB 17-3, en la modalidad de vasos comunicantes, asciende a 40'000,000 (cuarenta millones) de CB's. Cada CB's Ordinarios Emisión F representa para su titular el derecho al cobro del principal e intereses adeudados por el Fiduciario como Emisor de los mismos, en los términos descritos en el Contrato de Fideicomiso y en el Título que documenta la Emisión, desde la fecha de su emisión hasta la fecha de amortización. Los CB's Ordinarios Emisión F se pagarán únicamente con los recursos existentes en el Patrimonio del Fideicomiso, por lo que no existe garantía alguna por parte del Fideicomitente, el Fiduciario u otro tercero respecto de dicho pago.
Tipo de Valor: Certificados Bursátiles Fiduciarios.
Tipo de Oferta: Oferta Pública Primaria Nacional.
Fiduciario Emisor: Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria.
Clave de Pizarra: UNFINCB 17-4.
Precio de Colocación: \$100.00 (Cien Pesos 00 /100 M.N.) cada uno.
Monto de la Oferta: \$[] ([] de Pesos 00/100 Moneda Nacional), que en conjunto con el total de la oferta de CB's Ordinarios Emisión V con Clave de Pizarra UNFINCB 17-3, en la modalidad de vasos comunicantes, asciende a \$4,000'000,000.00 (cuatro mil millones de pesos 00/100 M.N.).
Monto total autorizado del Programa con carácter revolvente: Hasta \$20,000'000,000.00 (veinte mil millones de Pesos 00/100 M.N.) con carácter revolvente.
Fecha de publicación del aviso de Oferta: [14] de septiembre de 2017.
Fecha de Emisión: [19] de septiembre de 2017.
Fecha de Cierre de Libro: [15] de septiembre de 2017.
Intermediarios Colocadores: Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Integrante del Grupo Financiero Banamex; 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; Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver; y Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México.
Posibles Adquirentes: Personas físicas o morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente.
Fundamento legal del régimen aplicable: La tasa de retención del Impuesto Sobre la Renta aplicable respecto a los intereses pagados conforme a los CB's Ordinarios Emisión F se encuentra sujeta: (i) para las personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales a lo previsto en los artículos 9, 133, 134 135 y demás aplicables de la Ley de Impuesto Sobre la Renta vigente; y (ii) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 153, 166 y demás aplicables de la Ley de Impuesto Sobre la Renta vigente. Los posibles adquirentes de los CB's Ordinarios Emisión F deberán consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de su inversión en los CB's Ordinarios Emisión F, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto a su situación particular. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la duración del Programa y a lo largo de la vigencia de cualquier Emisión realizada al amparo del mismo.
Datos de Contacto: Relaciones con inversionistas: David Pernas Sánchez en las oficinas del Emisor ubicadas en Presidente Masaryk No. 111 Col. Polanco V Sección, Delegación Miguel Hidalgo, Ciudad de México, C.P. 11560 con número telefónico 5249-5800 y/o al correo electrónico david.pernas@unifin.com.mx.
A.1 DATOS ADICIONALES DE LOS VALORES
Plazo de la Emisión: [1,830 (un mil ochocientos treinta)] días naturales equivalente a aproximadamente 5 (cinco) años.
Fecha de Vencimiento: [23] de septiembre de 2022.
Tasa de Interés: Los CB's Ordinarios Emisión F devengarán un interés bruto anual sobre su valor nominal de []% ([] por ciento), la cual se mantendrá fija durante la vigencia de la Emisión.
Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al primer periodo: A partir de la Fecha de Emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los CB's Ordinarios Emisión F devengarán un interés bruto anual sobre su valor nominal y, a partir del [18] de [septiembre] de 2020 o a partir de cualquier Fecha de Pago en que se hubiera efectuado una amortización anticipada (la "Fecha de Amortización Inicial") sobre el Saldo Insoluto de los CB's Ordinarios Emisión F, a la Tasa de Interés Bruto Anual que es de [*]% ([*] por ciento), la cual se mantendrá fija durante la vigencia de la Emisión.
Referencia para la determinación de la tasa de interés: [Mbono 2021].
Calificación Otorgada a la Emisión por Standard & Poor's, S.A. de C.V.:

"mx AAA (sf)", es decir, "es el grado más alto que otorga Standard & Poor's, en su escala CaVal, indica que la capacidad de pago, del emisor para cumplir con sus compromisos financieros sobre la obligación es extremadamente fuerte en relación con otros emisores en el mercado nacional. Esta calificación no constituye a una recomendación de inversión y puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de acuerdo con las metodologías de dichas instituciones calificadoras.

Calificación Otorgada a la Emisión por HR Ratings de México, S.A. de C.V.:

"HR AAA E", es decir, "se considera de la más alta calidad crediticia, ofreciendo gran seguridad para el pago oportuno de las obligaciones de deuda. Mantiene mínimo riesgo crediticio. Esta calificación no constituye a una recomendación de inversión y puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de acuerdo con las metodologías de dichas instituciones calificadoras.

Amortización: El Fiduciario, llevará a cabo las amortizaciones y pago a su vencimiento del Saldo Insoluto de los CB's Ordinarios Emisión F con cargo al importe total del Efectivo Fideicomitado del Patrimonio Fideicomitado en el Fideicomiso de Emisión, hasta donde éste alcance.

El Fiduciario contará con un plazo de gracia, siempre y cuando no se presente un Evento de Aceleración o una Causa de Vencimiento Anticipado, para comenzar a realizar el pago del principal de los CB's Ordinarios Emisión F de 3 (años) años contados a partir de la Fecha de Emisión de los CB's Ordinarios Emisión F. El monto principal de los CB's Ordinarios Emisión F se pagará mediante pagos mensuales, después de concluido dicho periodo de gracia, en cada Fecha de Pago, a partir del e incluyendo el Periodo de Intereses número 37 (trigésimo séptimo) contado a partir de la Fecha de Emisión, es decir, a partir del [19] de septiembre de 2020.

Amortización Anticipada: Los CB's Ordinarios Emisión F se amortizarán anticipadamente en el supuesto que ocurra alguna de las Causas de Vencimiento Anticipado que se establecen en la Cláusula Décima Segunda inciso (b) del Fideicomiso Emisor y se listan en el Capítulo II inciso a) "Características de los valores" del Suplemento. Para mayor detalle, favor de referirse al Suplemento.

Amortización Anticipada Voluntaria: La Fideicomitente tendrá el derecho de amortizar anticipadamente los CB's Ordinarios Emisión F, por medio de una instrucción al Fiduciario para que proceda a pagar anticipadamente y en su totalidad los CB's Ordinarios Emisión F en cualquier fecha durante la vigencia de los mismos. La Fideicomitente deberá aportar al Fideicomiso aquella cantidad necesaria para que el Fiduciario pague: (i) el Saldo Insoluto de los CB's Ordinarios Emisión F en circulación, (ii) el monto de los intereses que bajo los CB's Ordinarios Emisión F a prepagar se generen hasta la fecha de prepago respectiva, entre otros. Para mayor detalle, favor de referirse al Suplemento.

Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses: El principal y los intereses ordinarios devengados respecto de los Certificados Bursátiles se pagarán en el domicilio de S.D. Indeval, Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México. Los pagos se efectuarán mediante transferencia electrónica de conformidad con el procedimiento establecido en el Título y divulgado en el Suplemento. En el caso de los intereses moratorios, los mismos serán pagaderos en las oficinas del Representante Común, en la misma moneda que la suma del principal.

Representante Común: Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.

Vasos Comunicantes: Los pagos de principal o intereses de los CB's Ordinarios Emisión F se harán a *pari passu pari passu* y prorrata con los CB's Ordinarios Emisión V en los términos y condiciones del Fideicomiso.

A.2 DATOS FIDEICOMISO

Fideicomiso: Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, como fiduciario en el fideicomiso No. F/180406.

Fideicomitente y Administrador del Fideicomiso Emisor: Unifin Financiera, S.A.B. de C.V., SOFOM, E.N.R.

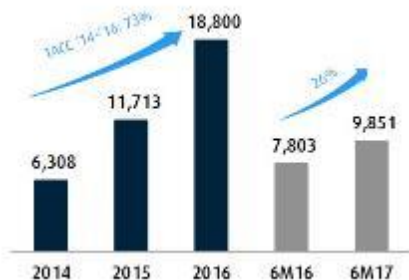
Fideicomisarios en Primer Lugar del Fideicomiso Emisor: Los Tenedores de los Certificados Bursátiles.

Fideicomisario en Segundo Lugar del Fideicomiso Emisor: Unifin Financiera, S.A.B. de C.V., SOFOM, E.N.R.

Patrimonio del Fideicomiso: El Patrimonio del Fideicomiso estará integrado por Activos consistentes en el Derechos al Cobro derivados de Contratos de Arrendamiento originados por la Fideicomitente.

Descripción del comportamiento histórico y composición de los activos fideicomitados: A continuación, se presentan ciertas tablas y gráficas que muestran el comportamiento de la cartera de contratos de arrendamiento originados por la Fideicomitente por los periodos indicados. Dichas tablas y gráficas presentan información relativa a la cartera que se describe en la introducción de cada una de ellas y pueden estar segregadas por grupos determinados con base en su año de originación. Dicha presentación es diferente a y, por lo tanto, no es directamente comparable con datos totales de comportamiento que establezcan el comportamiento de un portafolio en una fecha determinada y, que por lo tanto, incluirían originaciones nuevas a partir de dicha fecha y liquidaciones de operaciones desde dicha fecha anterior.

Colocación de Contratos de Arrendamiento (millones de pesos)



Histórico de Cartera Vencida sobre el Total de Cartera de Arrendamiento

(Ps. mm)

La cartera de crédito de Unifin ha crecido más de 30x durante los últimos 10 años

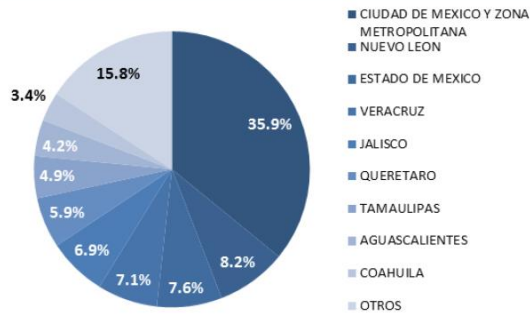


B. LA EMISORA. UNIFIN FINANCIERA, S.A.B. DE C.V., SOFOM, E.N.R.

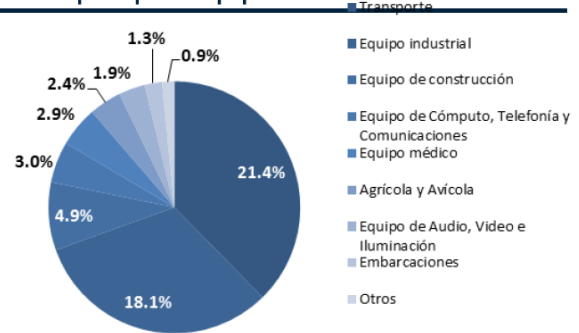
Unifin es una sociedad financiera de objeto múltiple, entidad no regulada, que opera en el sector de arrendamiento puro en México. Las principales líneas de negocio de la Compañía son: arrendamiento operativo, factoraje y crédito automotriz y otros créditos. A través de su principal línea de negocio, el arrendamiento puro u operativo, Unifin otorga arrendamientos para todo tipo de maquinaria y equipo, vehículos de transporte (incluyendo automóviles, camiones, helicópteros, aviones y embarcaciones) y otros activos de diversas industrias. La Compañía, a través de su negocio de factoraje, proporciona a sus clientes soluciones financieras y de liquidez, adquiriendo o descontando cuentas por cobrar de sus clientes o, en su caso, de los proveedores de sus clientes. La línea de crédito automotriz de la Compañía está dedicada principalmente al otorgamiento de créditos para la adquisición de vehículos nuevos o usados. El negocio de otros créditos se enfoca al financiamiento de capital de trabajo y adquisición de otros bienes de capital.

Descripción de la Cartera a Bursatilizar: A continuación, se presentan las características principales de la cartera inicial a bursatilizar. Posteriormente Unifin podrá y deberá ceder contratos de arrendamiento que cumpla con los criterios de elegibilidad:

Distribución Geográfica



Distribución por Tipo de Equipo



Saldo Insoluto a Valor Nominal	\$3,004'530,787.59
Saldo a Valor Presente	\$2,269'763,333.70
Fecha de Corte:	18 de septiembre de 2017
Número de Contratos ¹	1,258
Plazos Originales de los Contratos Cedidos	De 6 a 48 meses
Tasa de Interés	Fija
Frecuencia de Pago	Mensual
Monto Promedio de los Arrendamientos (en Valor Nominal) ²	\$2'549,996.43
Tasa Promedio Ponderada	20.15%
Plazo Promedio Ponderado Remanente	43.61 meses

C. FACTORES DE RIESGO

Mercado Limitado para los Certificados: Actualmente no existe un mercado secundario activo con respecto a los CB's Ordinarios Emisión F 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 Emisión F 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 Emisión F puede verse afectada negativamente y los tenedores podrán no estar en posibilidad de enajenar los CB's Ordinarios Emisión F en el mercado, recuperando así la totalidad o una parte del precio pagado inicialmente por ellos.

Eventual falta de solvencia por parte del Fideicomiso Emisor: Los CB's Ordinarios Emisión F 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

¹ Durante el Periodo de Desembolso Inicial, Unifin cederá Derechos de Cobro adicionales.

² El monto promedio a valor presente de cada contrato es descontado a una tasa de 16%

a los Tenedores Ordinarios Emisión F las cantidades adeudadas bajo los CB's Ordinarios Emisión F, 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 Emisión F 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 Emisión F 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 Emisión F con cargo a su patrimonio propio, liberándose de cualquier responsabilidad a dicho respecto. El Fiduciario Emisor en ningún caso garantizará rendimiento alguno de los CB's Ordinarios Emisión F.

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 Emisión F.

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 sustitución 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.

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.

Poseción de los Vehículos y Bienes Muebles Pignorados por parte de los Clientes: Los Vehículos y Bienes Muebles propiedad de Unifin que sean pignorados a favor del Fiduciario conforme a los Contratos de Prenda quedarán en posesión de los Clientes que acepten fungir como depositarios de dichos Vehículos o Bienes Muebles Pignorados. A pesar de que las prendas constituidas sobre los Vehículos y Bienes Muebles Pignorados 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 se encuentre en posesión del Cliente podría retrasar y/o dificultar el procedimiento de ejecución de la prenda constituida sobre el mismo, e incluso hacerla nugatoria debido al eventual incumplimiento de cargas procesales durante el procedimiento de ejecución, o bien, por la pérdida del objeto pignorado.

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.

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 Emisión F, 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.

Administrador Substituto o ausencia de Administrador: Bajo el esquema por medio del cual se llevará a cabo la emisión de los CB's Ordinarios Emisión F, 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.

Riesgos de Originación por parte de la Fideicomitente; Riesgo de Concentración: En la fecha de emisión de los CB's Ordinarios Emisión F el Patrimonio Fideicomitado correspondiente estará integrado por el efectivo producto de la colocación de dichos CB's Ordinarios Emisión F 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 Emisión F; 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 Emisión F pueden ser objeto de amortización anticipada generando el consecuente riesgo de reinversión para los inversionistas.

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.

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.

D. CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA.

Diagrama al momento de la Emisión ilustrativa:

Explicación del Diagrama

- 1 Unifin genera contratos de arrendamiento
- 2 Unifin cede al Fideicomiso Emisor los Derechos de Cobro de los contratos de arrendamiento y derechos de prenda. El Fideicomiso Maestro es notificado de esta cesión para realizar la posterior transferencia de cobranza
- 3 El Fideicomiso Emisor emite Certificados Bursátiles Fiduciarios ("CBs") a través de los intermediarios colocadores, respaldados principalmente por derechos de cobro de los contratos y recibe los recursos de la emisión
- 4 Los recursos de emisión se utilizarán para: gastos de emisión, constitución de reserva, pago de contraprestación a Unifin. Se constituye el aforo requerido para cesión adicional de derechos de cobro durante el periodo de revolencia

Diagrama al Momento de la Emisión

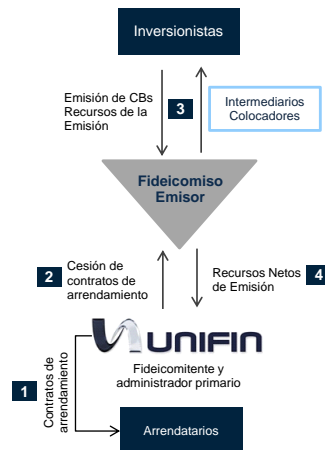
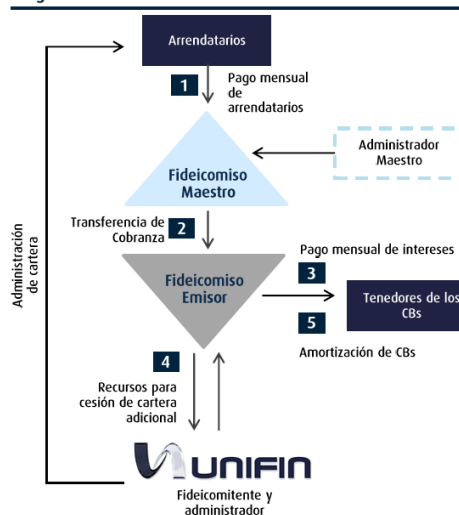


Diagrama durante la vida de la Emisión

Explicación del Diagrama

- 1 Los arrendatarios realizan los pagos mensuales al Fideicomiso Maestro
- 2 El Fideicomiso Maestro transfiere la cobranza mensual al Fideicomiso Emisor
- 3 El Fideicomiso Emisor paga mensualmente intereses a los tenedores de los CBs, después de pagar los gastos de mantenimiento de la Emisión
- 4 Durante el periodo de revolencia, Unifin cede nuevos contratos de arrendamiento al Fideicomiso Emisor a cambio de una contraprestación. Siempre y cuando se cumpla con el Aforo mínimo requerido
- 5 Una vez concluido el periodo de revolencia, el Fideicomiso Emisor paga intereses y principal de manera mensual. Se utilizan todos los flujos remanentes para amortizar completamente los CBs

Diagrama Durante la Vida de la Emisión



E. INFORMACIÓN FINANCIERA.

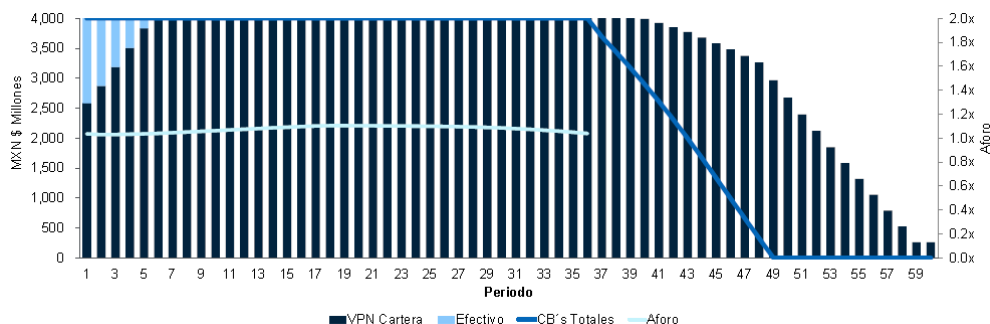
E.1 ESTIMACIONES FUTURAS

El objetivo de los siguientes escenarios es ejemplificar, de forma exclusivamente ilustrativa, la forma cómo podrán ir amortizando los Certificados Bursátiles ante distintas condiciones que afectan el monto y el momento en que se reciba la Cobranza en el Fideicomiso y, por tanto, la velocidad de amortización de los Certificados Bursátiles. En consecuencia, y por tratarse de proyecciones, el comportamiento real de dicha amortización puede diferir sustancialmente de los escenarios presentados a continuación.

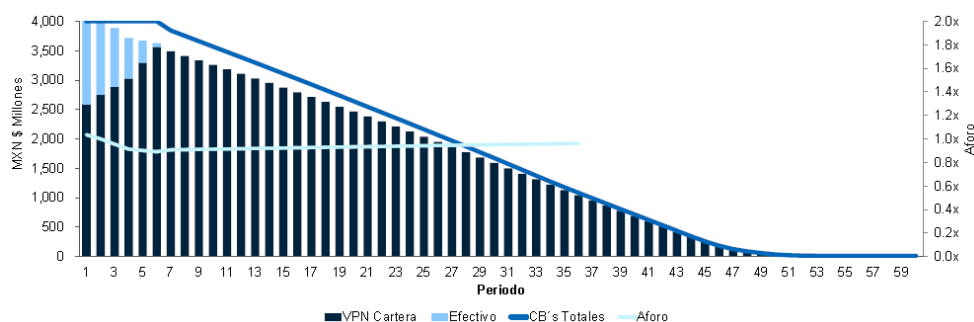
A continuación se presentan los resultados obtenidos para cada uno de los escenarios, en términos del saldo insoluto de los CB's Ordinarios Emisión F, así como los supuestos aplicados a cada uno de ellos.

	Base	Estrés
Incumplimiento de Cobranza (Mensual)	1%	13.7% mensual
Plazo Estimados	49 periodos (4.08 años)	53 periodos (4.41 años)
Evento de Aceleración	No se detona	Se detona amortización anticipada

Flujo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Ordinarios (Escenario Base)



Flujo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Ordinarios (Escenario Estrés)



F. LISTA DE CONTACTOS

ACCIONES Y VALORES BANAMEX, S.A. DE C.V., CASA DE BOLSA INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX

Pablo Hurtado	(55) 1226 3177	pablo.hurtadoespinoza@banamex.com
Cecilia Laris	(55) 1226 3177	cecilia.lariscasas@banamex.com
Eduardo Rodríguez	(55) 1226 3177	jose.eduardo.rodriguezchoa@citi.com

CASA DE BOLSA BANORTE IXE, S.A. DE C.V., GRUPO FINANCIERO BANORTE

Enrique Garza Segovia	(55) 1103 4000	enrique.garza.segovia@banorte.com
Alejandro Alvarez Ruiz	(55) 5261 4823	alejandro.alvarez@banorte.com
Mariana Antón Hangman	(55) 5261 4826	mariana.anton@banorte.com

SCOTIA INVERLAT CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V., GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT

Jorge González	(55) 9179 5101	jorge.gonzalez@scotiabank.com
Roberto Calderón	(55) 9179 5104	roberto.calderon@scotiabank.com
Paola Valdés	(55) 5123 5102	paola.valdes@scotiabank.com

ACTINVER CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V., GRUPO FINANCIERO ACTINVER

Domingo Díaz	(55) 1103 6797	ddiaz@actinver.com.mx
Juan Antonio Sotres	(55) 5268 0904	jsotres@actinver.com.mx
Dolores Orvañanos	(55) 5268 0850	morvananos@actinver.com.mx

CASA DE BOLSA SANTANDER, S.A. DE C.V., GRUPO FINANCIERO SANTANDER MÉXICO

Xavier Ormaechea	(55) 5261 5113	xormaechea@santander.com.mx
Horacio Gil	(55) 5269 8792	hgil@santander.com.mx
Luis Miguel Fernández	(55) 5269 8843	lmfernandez@santander.com.mx

G. LEYENDAS Y MEDIOS DE ACCESO A MÁS INFORMACIÓN

La versión definitiva del documento con información clave para la inversión que incluya los cambios, reformas, adiciones, aclaraciones o sustituciones que se realicen entre la fecha de presentación del documento con información clave para la inversión preliminar y la fecha en que se lleve a cabo la oferta, podrá consultarse en la página electrónica en la red mundial de Internet de la BMV en la siguiente dirección www.bmv.com.mx, en la página de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en la siguiente dirección www.gob.mx/cnbv y en la página de Internet del Emisor en la siguiente dirección www.unifin.com.mx.

Documento con Información Clave para la Inversión autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores mediante oficio No. 153/[]/2017 de fecha [] de [] de 2017.