

AVISO DE OFERTA PÚBLICA PARA LA EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES DE CORTO PLAZO AL AMPARO DEL PROGRAMA DE CERTIFICADOS BURSÁTILES



UNIFIN FINANCIERA, S.A.B. DE C.V.

CON BASE EN EL PROGRAMA DE CERTIFICADOS BURSÁTILES DE CORTO PLAZO CON CARÁCTER REVOLVENTE ESTABLECIDO POR UNIFIN FINANCIERA, S.A.B. DE C.V., POR UN MONTO DE HASTA \$4,000'000,000.00 M.N. (CUATRO MIL MILLONES DE PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) O SU EQUIVALENTE EN UNIDADES DE INVERSIÓN (“UDIS”) O DÓLARES, MONEDA DE CURSO LEGAL EN ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (“DÓLARES”), SE LLEVA A CABO LA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE HASTA 30,000,000 (TREINTA MILLONES) DE CERTIFICADOS BURSÁTILES CON VALOR NOMINAL DE \$100.00 M.N. (CIEN PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), CADA UNO.

MONTO DE LA OFERTA

HASTA \$3,000,000,000.00 M.N. (tres mil millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional)

Y HASTA 30,000,000 (TREINTA MILLONES) DE CERTIFICADOS BURSÁTILES DE CORTO PLAZO

CARACTERÍSTICAS DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES DE CORTO PLAZO DE LA PRIMERA EMISIÓN:

Emisora:	Unifin Financiera, S.A.B. de C.V. (la “Compañía”, “Unifin” o la “Emisora”).
Denominación de los Certificados Bursátiles:	Pesos, Moneda Nacional.
Tipo de Valor:	Certificados Bursátiles de Corto Plazo (los “Certificados Bursátiles”).
Serie:	Única.
Tipo de Oferta:	Pública, primaria nacional.
Clave de Pizarra:	UNIFIN 00122.
Monto autorizado del Programa con carácter revolvente:	Hasta \$4,000,000,000.00 M.N. (cuatro mil millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional), con carácter revolvente o su equivalente en UDIs o Dólares sin que el monto conjunto de las Emisiones vigentes en cualquier fecha pueda exceder del monto autorizado.
Vigencia del Programa:	5 (cinco) años a partir del 23 de febrero de 2022, fecha en que la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (“CNBV”) autorizó el Programa.
Número de emisión:	Primera
Calificación otorgada por HR Ratings México, S.A. de C.V.:	“HR1”, la cual significa que la Emisora o emisión con esta calificación ofrece alta capacidad para el pago oportuno de las obligaciones de deuda de corto plazo y mantienen el más bajo riesgo crediticio. La calificación otorgada no constituye una recomendación de inversión y la misma puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de dicha institución calificadora de valores.
Calificación otorgada por Verum México, S.A.P.I. de C.V.:	“1/M”, la cual significa que las emisiones cuentan con alta certeza en el pago oportuno. Los factores de liquidez y protección son muy buenos. La calificación otorgada no constituye una recomendación de inversión y la misma puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de dicha institución calificadora de valores.

Garantía:	Los Certificados Bursátiles son quirografarios, por lo que no tienen garantía específica.
Monto de la Emisión de los Certificados Bursátiles de la Primera Emisión:	Hasta \$3,000,000,000.00 M.N. (tres mil millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional).
Mecanismo de Colocación:	Cierre de libro tradicional en un horario de 9:00 am a 11:00 am.
Número de Certificados Bursátiles de la Primera Emisión:	Hasta 30,000,000 (treinta millones) de Certificados Bursátiles.
Valor nominal de los Certificados Bursátiles de la Primera Emisión:	\$100.00 M.N. (cien Pesos 00/100 Moneda Nacional), cada uno.
Precio de colocación de los Certificados Bursátiles de la Primera Emisión:	\$100.00 M.N. (cien Pesos 00/100 Moneda Nacional), cada uno.
Fecha de publicación del aviso de oferta pública de los Certificados Bursátiles de la Primera Emisión:	23 de febrero de 2022.
Fecha de cierre de libro de los Certificados Bursátiles de la Primera Emisión:	24 de febrero de 2022.
Tipo de Emisión:	A rendimiento.
Fecha de publicación del aviso de colocación con fines informativos de los Certificados Bursátiles de la Primera Emisión:	24 de febrero de 2022.
Fecha de Oferta Pública de los Certificados Bursátiles:	24 de febrero de 2022.
Plazo de vigencia de la emisión de los Certificados Bursátiles de la Primera Emisión:	364 (trescientos sesenta y cuatro) días, equivalente a 13 (trece) periodos de 28 (veintiocho) días cada uno.
Fecha de Emisión de los Certificados Bursátiles de la Primera Emisión:	25 de febrero de 2022 (la " <u>Fecha de Emisión</u> ").
Fecha de registro en Bolsa de los Certificados Bursátiles de la Primera Emisión:	25 de febrero de 2022.
Fecha de liquidación de los Certificados Bursátiles de la Primera Emisión:	25 de febrero de 2022.
Fecha de Vencimiento:	24 de febrero de 2023 (la " <u>Fecha de Vencimiento</u> ").
Formato:	Tasa Variable.
Tasa de interés:	Ver Apéndice 1, Sección I. " <i>Forma de Cálculo de Intereses</i> " del presente Aviso.
Forma de Cálculo de los Intereses:	A partir de la Fecha de Emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los Certificados Bursátiles devengarán un interés bruto anual sobre su valor nominal, a una tasa de interés bruto anual que se calculará dependiendo del tipo de emisión de que se trate. Ver Apéndice 1, Sección I. " <i>Forma de Cálculo de Intereses</i> " del presente Aviso.
Periodicidad en el Pago de Intereses:	Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán dependiendo del tipo de emisión de que se trate. Ver Apéndice 1, Sección II. " <i>Pago de Intereses</i> " del presente Aviso.
Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al Primer Periodo:	[•]% ([•]) por ciento.

Amortización de Principal:	El principal de los Certificados Bursátiles será amortizado a su valor nominal, en una sola exhibición en la Fecha de Vencimiento mediante transferencia electrónica, de conformidad con el título que representa la presente Emisión (el “Título”).
Amortización Anticipada Total o Parcial:	Los Certificados Bursátiles no podrán ser amortizados anticipadamente.
Lugar y Forma de Pago de Intereses y Principal:	<p>Las amortizaciones de principal y los pagos de intereses ordinarios devengados conforme a los Certificados Bursátiles se pagarán el día de su vencimiento, fecha de amortización anticipada, o en cada una de las Fechas de Pago de Intereses correspondientes, en el entendido que si alguna de estas fechas fuere inhábil, los pagos respectivos se realizarán el Día Hábil inmediato siguiente, mediante transferencia electrónica de fondos, en las oficinas de S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. (“Indeval”), ubicadas en Paseo de la Reforma 255, Piso 3, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México. Los pagos podrán realizarse mediante transferencia electrónica de conformidad con el procedimiento establecido en el Aviso y el Título correspondientes. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en las oficinas del Emisor, en las oficinas del Representante Común, o en el domicilio que se indique en el Título y/o los Avisos correspondientes, en la misma moneda que la suma principal.</p> <p>En caso de que el pago de principal o intereses ordinarios no sea cubierto en su totalidad, Indeval no estará obligado a entregar el presente título o la constancia correspondiente a dicho pago, hasta que sea íntegramente cubierto; en cualquier caso, Indeval no será responsable si no entrega el presente título o la constancia correspondiente a dicho pago, hasta en tanto el mismo no sea íntegramente cubierto.</p>
Intereses Moratorios:	<p>En caso de incumplimiento de la amortización de principal de los Certificados Bursátiles o de cualquier pago de intereses ordinarios, se devengarán intereses moratorios sobre el saldo insoluto de los Certificados Bursátiles en circulación a la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados Bursátiles aplicable a la Emisión, más 2 (dos) puntos porcentuales.</p> <p>Los intereses moratorios se causarán a partir del Día Hábil inmediato siguiente a la fecha en que ocurra dicho incumplimiento y hasta en tanto la cantidad adeudada haya quedado íntegramente cubierta, sobre la base de un año de 360 (trescientos sesenta) días y por los días efectivamente transcurridos en mora. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en la misma moneda que la suma principal y en el domicilio del Representante Común ubicado en Av. Cordillera de los Andes No. 265, Piso 2, Col. Lomas de Chapultepec, Ciudad de México o en la dirección que el Representante Común notifique en el caso de que cambie el domicilio de sus oficinas.</p>
Obligaciones de la Emisora:	Salvo que los Tenedores de la mayoría de los Certificados Bursátiles autoricen por escrito lo contrario, a partir de la Fecha de Emisión y hasta la Fecha de Vencimiento, la Emisora se obliga a cumplir con lo siguiente:
Obligaciones de Hacer:	<ol style="list-style-type: none"> Divulgación y Entrega de Información. (a) Entregar a la CNBV y a la BMV en forma trimestral, en las fechas que señale el Artículo 33 de la Circular de Emisoras o cualquier otra disposición aplicable o que la sustituya, un ejemplar completo de los estados financieros consolidados internos de la Emisora de cada trimestre, incluyendo balance general, estado de resultados y estado de cambios en la situación financiera, los cuales deberán firmarse por el Director Ejecutivo de Administración y Finanzas de la Emisora. <p>(b) Entregar a la CNBV y a la BMV en forma anual, en las fechas que señale el Artículo 33 de la Circular de Emisoras o cualquier otra disposición aplicable o que la sustituya, un ejemplar completo de los estados financieros consolidados anuales de la Emisora, incluyendo balance general, estado de resultados y estado de cambios en la situación financiera preparados y dictaminados por los auditores externos de la Emisora.</p> <p>(c) Cumplir con todos los requerimientos de presentación o divulgación de información a que esté obligada la Emisora en términos de la LMV y la Circular de Emisoras, en el entendido que la Emisora deberá entregar al Representante Común cualquier reporte, estado financiero o comunicación que entregue a la</p>

	<p>CNBV o a la BMV dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a dicha entrega.</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. Destino de Fondos. La Emisora deberá utilizar los recursos derivados de la Primera Emisión exclusivamente para los fines que se señalan en el Título. 3. Prelación de Pago. Realizar los actos necesarios con el fin de que sus obligaciones de pago al amparo de los Certificados Bursátiles constituyan en todo momento obligaciones directas, quirografarias y no subordinadas de la Emisora, y que tengan una prelación de pago al menos <i>pari passu</i> respecto al pago de cualesquiera otras obligaciones, presentes o futuras, directas, quirografarias y no subordinadas de la Emisora, derivadas de cualquier pasivo de la Emisora. 4. Giro del Negocio. Mantener mediante el desarrollo habitual de negocios, su giro preponderante de negocios y el de sus subsidiarias consideradas en conjunto. 5. Inscripción en el RNV. Mantener la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV y en el listado de valores de la BMV. 6. Existencia Legal. Que la Emisora conserve su existencia legal y se mantenga como negocio en marcha, salvo por lo permitido en el inciso 2 de la sección “Obligaciones de No Hacer de la Emisora” más adelante.
<p>Obligaciones de No Hacer:</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Objeto Social. No cambiar o modificar el giro preponderante de la Emisora o de sus subsidiarias en su conjunto, salvo por aquellas reorganizaciones corporativas, cambios o modificaciones que no afecten de manera adversa y significativa las operaciones o el giro principal de la Emisora y sus subsidiarias; 2. Fusiones y Escisiones. No podrá, en una o varias operaciones, fusionarse o escindirse, salvo que (i) la fusión se lleve a cabo con alguna afiliada y/o subsidiaria de la Emisora, (ii) la Emisora sea la sociedad que subsista de dicha fusión y, en su caso, la Emisora subsista en el caso de una escisión, (iii) la sociedad o entidad que resulte de la fusión o escisión asuma expresamente sus obligaciones (incluyendo sus obligaciones conforme a los Certificados Bursátiles), o (iv) como resultado de dicha fusión o escisión, no tuviere lugar un Caso de Vencimiento Anticipado. En todo caso, la Emisora entregará al Representante Común una opinión legal emitida por el Director Jurídico de la Emisora en el sentido que la operación no afecta los términos y condiciones de los Certificados Bursátiles. 3. Limitaciones al pago de dividendos. La Emisora se abstendrá de pagar dividendos en efectivo o en especie si hubiere ocurrido y continúa una Causa de Vencimiento Anticipado o si como consecuencia de dicho pago, ocurre una Causa de Vencimiento Anticipado. 4. Gravámenes. La Emisora y se obliga a no otorgar garantía alguna sobre sus activos a efecto de garantizar cualesquier valores que sean objeto de oferta pública y que se encuentren inscritos en el RNV, sin al mismo tiempo otorgar a los Tenedores de los Certificados Bursátiles un derecho equivalente y proporcional respecto de dicha garantía u otra garantía equivalente, en el entendido que la presente obligación no aplicará respecto de garantías que se otorguen respecto de emisiones de certificados bursátiles fiduciarios respecto de los cuales la Emisora actúe como fideicomitente y administrador y dichas emisiones no admitan recurso alguno en contra de la Emisora. 5. Venta de Activos. La Emisora se obliga a no vender, enajenar o de cualquier otra manera transmitir a terceros, en una o en una serie de operaciones relacionadas, activos de su propiedad fuera del curso ordinario de sus negocios, entendiéndose, de manera enunciativa y no limitativa, que son parte del curso ordinario de su negocio o, en su caso, que se encuentran exceptuadas de las

restricciones previstas en este inciso, las siguientes opciones: (i) ventas, enajenaciones o transmisiones de activos que realice la Emisora en relación con sus operaciones de arrendamiento crédito y factoraje financiero; (ii) ventas, enajenaciones o transmisiones de activos que se realicen entre afiliadas de la Emisora, incluyendo sin limitar, venta de acciones representativas el capital social de cualesquiera subsidiarias o afiliadas de la Emisora a cualesquiera otras subsidiarias o afiliadas de la misma, en virtud de cualquier reorganización corporativa o por cualquier otro concepto; (iii) ventas, enajenaciones o transmisiones de activos que realice la Emisora en el contexto de cualquier financiamiento estructurado (incluyendo bursatilizaciones públicas o privadas); y (iv) ventas, enajenaciones o transmisiones de activos realizadas a fideicomisos de administración, de garantía u otros; (v) ventas, enajenaciones o transmisiones de activos que no resulten en una Causa de Vencimiento Anticipado o cualquier otro evento que, con el transcurso del tiempo o mediante notificación, o ambos, se convierta en una Causa de Vencimiento Anticipado; (vi) ventas, enajenaciones o transmisiones de activos que se lleven a cabo para dar cumplimiento a compromisos contractuales contraídos con anterioridad a la fecha de la Emisión, y (vii) ventas, enajenaciones o transmisiones que, junto con otras ventas, enajenaciones o transmisiones realizadas fuera del curso ordinario de sus negocios, en un mismo ejercicio, no tengan un efecto adverso significativo sobre la solvencia de la Emisora.

No obstante lo establecido en esta sección y en cualquier otra disposición contenida en el presente Aviso, la Emisora estará facultada para llevar a cabo cualquier transmisión, venta, fusión o consolidación de las subsidiarias de la Emisora, ya sea través de la transmisión de acciones de dichas subsidiarias o de cualquier otra forma, en de cualquier sociedad controladora de la Emisora y dichas subsidiarias (“Unifin HoldCo”), siempre que, una vez llevada a cabo la transmisión, fusión o consolidación antes mencionada, no exista ni continúe una Causa de Vencimiento Anticipado.

Causas de vencimiento anticipado:

Los Certificados Bursátiles se podrán dar por vencidos anticipadamente en los casos siguientes (las “Causas de Vencimiento Anticipado”):

1. **Falta de Pago de Principal e Intereses.** Si la Emisora incumple con su obligación de realizar el pago de principal y/o de los intereses (ordinarios o moratorios, en su caso) devengados en la Fecha de Pago correspondiente conforme a lo establecido en el Título, y dicho pago no se realiza dentro de los 30 (treinta) días de calendario siguientes a la fecha en que debió realizarse el pago correspondiente.
2. **Insolvencia, Concurso Mercantil.** Si la Emisora es declarada en quiebra, insolvencia, concurso mercantil o procedimiento similar mediante sentencia definitiva dictada por tribunal competente o si la Emisora directamente inicia o promueve una acción a efecto de ser declarada en concurso mercantil o si admite por escrito su incapacidad para pagar sus deudas a su vencimiento.
3. **Inscripción.** Si la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV es cancelada por cuestiones imputables a la Emisora.
4. **Incumplimiento de Obligaciones Conforme a los Certificados Bursátiles.** Si la Emisora incumple con cualquiera de sus obligaciones contenidas en el Título distintas a la obligación de pagar principal e intereses al amparo de los Certificados Bursátiles, en el entendido que se considerará que la Emisora se encuentra en incumplimiento de dichas obligaciones si dicho incumplimiento no se subsana dentro de los 30 (treinta) días siguientes a la fecha en que la Emisora hubiere recibido una notificación por escrito del Representante Común en la que se especifique el incumplimiento de la obligación de que se trate.

5. **Validez de los Certificados Bursátiles.** Si la Emisora rechaza, reclama o impugna la validez o exigibilidad de sus obligaciones al amparo de los Certificados Bursátiles.
6. **Información Falsa.** Si la Emisora proporciona al Representante Común o a los Tenedores, información falsa o incorrecta en cualquier aspecto material o significativo en relación con la Emisora, los Certificados Bursátiles o el cumplimiento de sus obligaciones conforme al Título que ampara la Emisión, y dicha información no se haya rectificado en un periodo de 15 (quince) días contados a partir de la fecha en que la Emisora tenga conocimiento del error en la información proporcionada.
7. **Incumplimiento o Vencimiento de Otras Obligaciones.** Si cualquier acreedor financiero de la Emisora declara el vencimiento anticipado de cualquier contrato, convenio, pagaré, acta de emisión o algún instrumento similar, o cualquier otro instrumento que documente adeudos a cargo la Emisora por un monto que exceda, individualmente o en su conjunto, la cantidad de US\$30,000,000.00 (treinta millones de Dólares) o su equivalente en Pesos.

Sentencias. Si la Emisora incumple en el pago de cantidades conforme a una o varias sentencias judiciales definitivas, no susceptibles de apelación o recurso alguno, dictadas en su contra por un monto total de US\$30,000,000.00 (treinta millones de Dólares) o su equivalente en Pesos, y siempre que dicho incumplimiento subsista por más 60 (sesenta) días naturales siguientes a la fecha en que deban ser pagadas, en caso de que durante dicho periodo las mismas no hubieren sido suspendidas, canceladas o garantizadas con motivo de su apelación.

En el caso de que ocurra el evento mencionado en el inciso en el inciso 1 anterior (y haya transcurrido el plazo de gracia previsto en dicho inciso y dicho incumplimiento no haya sido subsanado), todas las cantidades pagaderas por la Emisora conforme al Título correspondiente se podrán declarar vencidas anticipadamente, siempre y cuando al menos un Tenedor entregue una notificación por escrito al Representante Común indicando su intención de declarar vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles, en cuyo caso se hará exigible la suma principal insoluta de los Certificados Bursátiles, los intereses devengados y no pagados con respecto de los mismos y todas las demás cantidades que se adeuden conforme a los mismos, si hubiere alguna. En caso de no haber solicitud por parte de Tenedor alguno una vez transcurridos 5 (cinco) Días Hábiles después de la fecha en que haya ocurrido el Caso de Vencimiento Anticipado mencionado en el inciso 1 anterior, el Representante Común procederá a convocar a una asamblea de Tenedores para que resuelva respecto del mismo.

En el caso de que ocurra cualquiera de los eventos mencionados en los incisos 2, 3 y 5 anteriores, los Certificados Bursátiles se darán por vencidos automáticamente, sin necesidad de aviso previo de incumplimiento, presentación, requerimiento de pago, protesto o notificación de cualquier naturaleza, judicial o extrajudicial, haciéndose exigibles de inmediato la suma principal insoluta de los Certificados Bursátiles, los intereses devengados y no pagados con respecto de los mismos y todas las demás cantidades que se adeuden conforme a los mismos, si hubiere alguna.

En caso de que ocurra cualquiera de los eventos mencionados en los incisos 4, 6, 7 y 8 anteriores (y hayan transcurrido los plazos de gracia aplicables), todas las cantidades pagaderas por la Emisora conforme a los Certificados Bursátiles se podrán declarar vencidas anticipadamente, siempre y cuando la asamblea de Tenedores resuelva declarar vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles, en cuyo caso, se hará exigible la suma principal insoluta de los Certificados Bursátiles, los intereses devengados y no pagados con respecto de los mismos y todas las demás cantidades que se adeuden conforme a los mismos, si hubiere

	<p>alguna. Para efectos de resolver la declaración de vencimiento anticipado, en virtud de primera o ulterior convocatoria, se requerirá que esté representado en la asamblea de Tenedores, cuando menos la mayoría de los Certificados Bursátiles en circulación, y que las decisiones sean aprobadas por la mayoría de los presentes.</p> <p>El Representante Común dará a conocer por escrito y de manera oportuna a la BMV y al Indeval (a través de los medios que esta última determine) en cuanto se tenga conocimiento de alguna Causa de Vencimiento Anticipado y en cuanto se declaren vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles de conformidad con lo estipulado en el párrafo anterior.</p>
Representante Común:	CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple.
Depositario:	S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
Recursos netos que obtendrá la Emisora con la colocación de los Certificados Bursátiles:	<p>[\$ <i>número y letra</i>].</p> <p>A continuación se desglosan los gastos de la Emisión, los cuales serán cubiertos con recursos provenientes de la Emisión:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Comisión por colocación \$[38,280,000.00 M.N.] (treinta y ocho millones doscientos ochenta mil pesos 00/100 Moneda Nacional). 2. Comisión por estructuración \$[5,220,000.00 M.N.] (cinco millones doscientos veinte mil pesos 00/100 Moneda Nacional). 3. Cuota Bolsa \$[730,800.00 M.N.] (setecientos treinta mil ochocientos pesos 00/100 Moneda Nacional). 4. Inscripción en el RNV \$[810,000.00 M.N.] (ochocientos diez mil) pesos 00/100 Moneda Nacional). <p>A continuación se desglosan los gastos de la Emisión que fueron cubiertos directamente por la Emisora:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Honorarios y gastos de las Agencias Calificadoras: <ol style="list-style-type: none"> 1.1. Verum Calificadora de Valores, S.A. de C.V. \$406,000.00 (cuatrocientos seis mil Pesos 00/100 Moneda Nacional). 1.2. HR Rating de México, S.A. de C.V. \$ 324,800.00 (trescientos veinticuatro mil ochocientos Pesos 00/100 Moneda Nacional).
Destino de los recursos:	Los recursos netos obtenidos por la Emisora como resultados de la Emisión de Certificados Bursátiles serán destinados en su totalidad para fines corporativos e infraestructura.
Posibles Adquirentes:	Personas físicas y morales, en su caso, cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente.
Régimen Fiscal:	Los intereses a ser pagados conforme a los Certificados Bursátiles se encuentran sujetos (i) para las personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 54, 55 y 135 de la LISR vigente y 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el ejercicio fiscal aplicable, y demás disposiciones fiscales aplicables, y (ii) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 153 y 166 de la LISR vigente, en los tratados para evitar la doble tributación que México tiene en vigor, según resulte aplicable, y demás disposiciones fiscales aplicables, según las mismas sean modificadas en cualquier momento y siempre que se cumplan con los requisitos previstos por dichas disposiciones. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la vigencia del Programa y de las Emisiones. Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles 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 reglas específicas respecto de su situación particular. El régimen fiscal de los Certificados Bursátiles puede modificarse a lo largo de la presente Emisión.
Intermediario Colocador:	Scotia Inverlat Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Scotiabank Inverlat.
Factores de Riesgo:	Las calificaciones otorgadas por HR Ratings México, S.A. de C.V. y Verum México, S.A.P.I. de C.V. consideran la información financiera de la Emisora al

cierre del tercer trimestre del año 2021, por lo que en su revisión no consideraron la última información financiera disponible al cuarto trimestre del año 2021.

La aplicación inicial de las nuevas normas de información financiera (NIF) puede originar que su implementación represente impactos materiales en procesos internos, operación del negocio, situación financiera y cumplimiento de obligaciones contractuales de la Emisora, los cuales, en su caso, no han sido cuantificados a la fecha. Asimismo, en caso de aplicación, podrá haber una falta de comparabilidad de la información financiera elaborada conforme a las nuevas normas, con la divulgada en ejercicios anteriores.

INTERMEDIARIO COLOCADOR



Las características definitivas de cada emisión de los Certificados Bursátiles y el resultado de la Oferta se darán a conocer por la Emisora el Día Hábil siguiente a la Oferta a través del Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores "EMISNET" que mantiene la Bolsa, y podrán ser consultadas en la página de Internet de la Bolsa en la dirección <https://www.bmv.com.mx>, en la Sección "Empresas Emisoras" en el apartado "Eventos Relevantes" de la Emisora.

Los Certificados Bursátiles objeto de la presente oferta pública forman parte del Programa autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que está inscrito en el Registro Nacional de Valores con número 2779-4.16-2022-024 y son 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 de los valores, la solvencia de la Emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el presente Aviso de Oferta Pública, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

El presente Aviso podrá consultarse en Internet en las páginas de Internet de la BMV, <http://www.bmv.com.mx>, en la página de Internet de la CNBV, <http://www.gob.mx/cnbv> y en la página de Internet de la Emisora, <http://www.unifin.com.mx>, en el entendido que ninguna de las páginas de Internet anteriores forman parte del Programa o del presente Aviso. Asimismo, el presente Aviso se encuentran a disposición del público inversionista con los Intermediarios Colocadores.

Ciudad de México, a 23 de febrero de 2022.

Autorización de CNBV para su publicación 153/2622/2022 de fecha 23 de febrero de 2022.

APÉNDICE 1

I. Tasa de Interés; Forma de Cálculo de Intereses

A partir de su Fecha de Emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los Certificados Bursátiles devengarán un interés bruto anual sobre su valor nominal, a una tasa de interés bruto anual igual a la tasa a que hace referencia el siguiente párrafo, que el Representante Común calculará con 2 (dos) Días Hábiles anteriores al inicio de cada Periodo de Intereses, conforme al calendario de pagos que aparece en el Título (la “Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual”), computado a partir de la fecha de emisión o al inicio de cada Periodo de Intereses, según corresponda, y que registrará precisamente durante ese Periodo de Interés de los Certificados Bursátiles en circulación. A partir de la Fecha de Emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los Certificados Bursátiles devengarán un interés bruto anual sobre su valor nominal, a una tasa anual (la “Tasa de Interés Bruto Anual”) que el Representante Común calculará con 2 (dos) Días Hábiles de anticipación al inicio de cada Periodo de Intereses (la “Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual”), computado a partir de la Fecha de Emisión o de la fecha de inicio de cada Periodo de Intereses, según corresponda, la cual registrará durante el referido Periodo de Intereses, no sufrirá cambios durante el mismo y que será calculada conforme a lo siguiente:

Adicionando [] ([]) puntos porcentuales, a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (“TIIE”), a un plazo de hasta 28 (veintiocho) días (la “Tasa de Interés de Referencia”) o la que la sustituya, capitalizada o, en su caso, equivalente al número de días efectivamente transcurridos en cada Periodo de Intereses, que sea dada a conocer por el Banco de México por el medio masivo de comunicación que éste determine o a través de cualquier otro medio electrónico, de cómputo o telecomunicación (incluso Internet), autorizado al efecto por Banco de México, en la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual o, en su defecto, con al menos 2 (dos) Días Hábiles anteriores, en cuyo caso deberá tomarse la tasa comunicada en el Día Hábil más cercano a dicha fecha.

En caso de que la Tasa de Interés de Referencia deje de existir, el Representante Común utilizará como tasa sustituta para determinar la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados Bursátiles, aquella que publique el Banco de México como tasa sustituta de la misma, aquella aplicable para plazos similares o cercanos al periodo de intereses correspondiente y que en adición, se encuentre más cercana a la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual (la “Tasa Sustituta”).

La Tasa de Interés de Referencia o, en su caso, la Tasa Sustituta se deberá capitalizar o en su caso, hacer equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente. Para determinar la tasa de rendimiento de la Tasa de Interés de Referencia o la Tasa Sustituta capitalizada o, en su caso, equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$TC = \left[\left(1 + \frac{TR}{36000} \times PL \right)^{\frac{NDE}{PL}} - 1 \right] \times \frac{36,000}{NDE}$$

En donde:

TC = Tasa de Interés de Referencia o Tasa Sustituta, en ambos casos capitalizada o equivalente al número de días efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente.

TR = Tasa de Interés de Referencia o Tasa Sustituta.

PL = Plazo de la Tasa de Interés de Referencia o Tasa Sustituta en días.

NDE = Número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente.

Los intereses ordinarios que devengarán los Certificados Bursátiles se computarán a partir de la Fecha de Emisión o de la fecha de inicio de cada Periodo de Intereses, según corresponda y los cálculos para determinar las tasas y los montos de los intereses a pagar, deberán comprender el número de días naturales efectivamente transcurridos desde la fecha de inicio de cada Periodo de Intereses y hasta la fecha de Pago de Intereses Correspondiente a dicho periodo. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.

Para determinar el monto de intereses pagadero en cada Periodo de Intereses que tenga lugar mientras los Certificados Bursátiles no sean amortizados totalmente, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$I = VN_i \times [(TB/36,000) \times NDE]$$

En donde:

I = Interés bruto del Periodo de Intereses de que se trate.

VNi = Valor nominal de los Certificados Bursátiles en circulación.

TB = Tasa de Interés Bruto Anual.

NDE = Número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente.

Iniciado cada Periodo de Intereses, la Tasa de Interés Bruto Anual determinada para dicho Periodo de Intereses no sufrirá cambios durante el mismo. La Tasa de Interés Bruto Anual aplicable para el siguiente Periodo de Intereses, el importe de los intereses devengados y, en su caso, el importe de principal a pagar por la Emisora en la Fecha de Vencimiento, serán dados a conocer por el Representante Común en la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual por escrito de manera electrónica a la Emisora, a través del sistema de divulgación

de información al público de la Bolsa de Valores (“Sistema de Divulgación”) y a la CNBV a través del Sistema de Transferencia de Información de Valores (“STIV-2”), o por los medios masivos de comunicación que estas instituciones determinen, o a través de cualquier otro medio electrónico de cómputo o telecomunicación incluso internet autorizado por dichas entidades.

Los Certificados Bursátiles dejarán de devengar intereses a partir de la fecha señalada para su pago, siempre que la Emisora hubiere constituido el depósito del importe de la amortización y, en su caso, de la prima y de los intereses correspondientes, en las oficinas de Indeval, a más tardar a las 11:00 A.M. (horario de la Ciudad de México) de la fecha de pago correspondiente.

En caso que en alguna Fecha de Pago de Intereses y/o la Fecha de Vencimiento no sean cubiertos en su totalidad los intereses y/o el principal, según corresponda, Indeval no estará obligado a entregar el Título o la constancia correspondiente a dicho pago, hasta que sea íntegramente cubierto, sin incurrir en responsabilidad a este respecto.

II. Periodicidad en Pago de Intereses

Certificados Bursátiles Tasa Variable

Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán cada 28 (veintiocho) días (cada uno, un Periodo de Intereses), conforme al siguiente calendario de pagos y en las siguientes fechas (cada una, una “Fecha de Pago de Intereses”), contra entrega de las constancias que Indeval expida para tales efectos:

Periodo de Intereses	Fecha de Inicio del Periodo de Intereses	Días del Periodo de Intereses	Fecha de Terminación del Periodo de Intereses	Fecha de Pago de Intereses
1	25 de febrero de 2022	28	25 de marzo de 2022	25 de marzo de 2022
2	25 de marzo de 2022	28	22 de abril de 2022	22 de abril de 2022
3	22 de abril de 2022	28	20 de mayo de 2022	20 de mayo de 2022
4	20 de mayo de 2022	28	17 de junio de 2022	17 de junio de 2022
5	17 de junio de 2022	28	15 de julio de 2022	15 de julio de 2022
6	15 de julio de 2022	28	12 de agosto de 2022	12 de agosto de 2022
7	12 de agosto de 2022	28	9 de septiembre de 2022	9 de septiembre de 2022
8	9 de septiembre de 2022	28	7 de octubre de 2022	7 de octubre de 2022
9	7 de octubre de 2022	28	4 de noviembre de 2022	4 de noviembre de 2022
10	4 de noviembre 2022	28	2 de diciembre de 2022	2 de diciembre de 2022
11	2 de diciembre 2022	28	30 de diciembre de 2022	30 de diciembre de 2022
12	30 de diciembre de 2022	28	27 de enero de 2023	27 de enero de 2023
13	27 de enero de 2023	28	24 de febrero 2023	24 de febrero de 2023

En el caso de que cualquiera de las fechas antes mencionadas sea un día inhábil, los intereses se liquidarán el Día Hábil inmediato siguiente, calculándose en todo caso los intereses respectivos por el número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente.