

Anexo “F”

Unifin Financiera S.A.B. de C.V. Línea de descuento de documento Resumen de términos y condiciones

El presente resumen de términos y condiciones (los “**Términos del Financiamiento**”) para un financiamiento senior garantizado (el “**Crédito**”) es únicamente para propósitos de discusión y, por lo pronto, no constituye un compromiso para proveer o contratar financiamiento o ejecutar cualquier otra transacción. Adicionalmente, los términos y condiciones aquí establecidos no pretenden ser exhaustivos en cuanto a los términos y condiciones requeridos para consumar la transacción contemplada. Únicamente la ejecución de la documentación definitiva relacionada con el Crédito (la “**Documentación Definitiva**”), y el cumplimiento de las reglas, etapas procesales y obtención de las autorizaciones de los órganos de gobierno de los Acreditantes, las correspondientes bajo el Concurso Mercantil de Unifin Financiera S.A.B. de C.V. (“**Unifin**”) y ciertas de sus subsidiarias, (conjuntamente con Unifin, la “**Compañía**”), deberá resultar en obligaciones vinculantes y exigibles de cualquier parte relacionada con el Crédito. Los Términos del Financiamiento se establecen solamente para propósitos de discusión, y no pretenden resumir todos los términos, condiciones, declaraciones y cualesquier otras disposiciones con respecto a las transacciones a las que se refiere el presente documento, mismas que estarán sujetas a la Documentación Definitiva.

LÍNEA SENIOR

1. Monto	<ul style="list-style-type: none">Hasta \$4,451,722,064.0 M.N. (Cuatro mil cuatrocientos cincuenta y un millones, setecientos veintidós mil sesenta y cuatro pesos 00/100, moneda nacional). <p>El monto máximo de riesgo acumulado nunca podrá ser mayor a \$4,651,722,064.00 M.N. (Cuatro mil seiscientos cincuenta y un millones setecientos veintidós mil sesenta y cuatro pesos 00/100, moneda nacional) entre la presente línea y la línea contingente de hasta \$200,000,000.00 M.N. (Doscientos millones de pesos 00/100, moneda nacional).</p>
2. Tipo de Crédito	<ul style="list-style-type: none">Línea de descuento de documentos: Crédito RevolventeFondeo de activos productivos: Crédito Revolvente.
3. Partes	<ul style="list-style-type: none">Acreditado: Unifin y en su caso sus Entidades (subsidiarias y filiales).

	<ul style="list-style-type: none"> • Acreditantes: Nafin y Bancomext. • Obligados Solidarios: Las entidades de Unifin que afecten bienes al Fideicomiso.
<p>4. <i>Fideicomiso / Garantía</i> [Fideicomiso Unifin 2.0 New Co]</p>	<p>Unifin establecerá un Fideicomiso de administración, fuente de pago y garantía (el “Fideicomiso”), con cesión de los derechos de cobro de la cartera financiada en favor del Fiduciario, y facultad para designar al Fideicomitente como administrador de la cartera, quedando Unifin obligado a realizar la notificación correspondiente a los acreditados, y a implementar los actos legales al efecto requeridos, para que dichos acreditados realicen todos los pagos de sus créditos directamente a las cuentas del Fideicomiso:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Patrimonio</u>: Derechos de cobro de la cartera nueva a originarse con los fondos de la línea Senior más las garantías propias de la cartera y/o los bienes objeto del financiamiento a clientes de Unifin; se afectarán en propiedad fiduciaria, vía cesión, los derechos de cobro de la cartera financiada y la facultad para designar al Fideicomitente como administrador de la cartera, para lo cual se implementarán las notificaciones de cesión y direccionamiento de pago correspondientes a las partes obligadas bajo dicha cartera cedida, a satisfacción de los Bancos Acreditantes a favor del Fiduciario, para que dichos pagos se realicen directamente a las cuentas del Fideicomiso. • <u>Fideicomisarios en primer lugar</u>: Nafin y Bancomext (acreditantes). • <u>Fideicomitente y Fideicomisario en segundo lugar</u>: Unifin (entidades que aporten los bienes objeto del patrimonio fideicomitado) respecto a remanentes de cartera afectada al Fideicomiso. • Fiduciario: <i>Bancomext</i>. <ul style="list-style-type: none"> • <u>Cascada de Pagos</u>: <ul style="list-style-type: none"> ○ Gastos y Honorarios fiduciarios ○ Cuenta de reserva del servicio de la deuda ○ Impuestos y Comisiones ○ Pago de intereses moratorios y vencidos ○ Pago de intereses ordinarios ○ Pago de capital ○ En su caso, servicio de deuda de la Línea Contingente ○ Remanente al fideicomisario en segundo lugar. - El remanente se aplicará para originar nuevos créditos o arrendamientos, en el entendido de que siempre se

	<p>deberá de cumplir con el aforo mínimo requerido en el fideicomiso. El monto no utilizado durante un periodo de 90 días se aplicará al cash sweep, y el cash sweep al 50% se destinará en su totalidad para el prepago del crédito Nafin Bancomext</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prenda sin transmisión de posesión sobre los bienes muebles objeto de los arrendamientos puros financiados (fondeo de activos productivos).
5. <i>Destino de los Fondos del crédito Senior</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Financiar la cartera de crédito y/o de arrendamiento puro o financiero, otorgando en garantía, a favor Nafin y Bancomext, los activos arrendados y, en su caso, los accesorios de los créditos.
6. <i>Tasa de Interés indicativa</i>	<ul style="list-style-type: none"> • TIIE a 28 días + 160 bps sobre el monto del Crédito.
7. <i>Comisión de Estructuración</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Pagadera, conforme a lo pactado en el Documento de Reestructura con Bancomext y Nafin, previo a la formalización de cada disposición más el I.V.A., correspondiente.
8. <i>Aforo</i>	<ul style="list-style-type: none"> • 1.2x respecto de los derechos de cobro cedidos al fideicomiso*. • El aforo y la cartera aportada deberá ser validada por un administrador y valuador externo. • Se deberán proponer criterios de diversificación por región y/o sector. <p>*Considerando (i) rentas futuras a Valor Presente para operaciones de arrendamiento y (ii) el capital para operaciones de crédito, sujeto a los lineamientos de metodología de valuación del aforo de la calificadora.</p>
9. <i>Criterios de Elegibilidad</i>	<p><u>Características/Requisitos de la cartera:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Cartera en etapa 1, dirigida a Mipymes y Grandes Empresas con actividad empresarial, comercial y servicios que cuenten con garantía real. • No se financiará cartera que haya sido reestructurada. • El importe de cada crédito no deberá ser mayor a 50 millones de pesos. • Monto máximo de riesgo acumulado por acreditado final bajo el concepto de riesgo común hasta por el 20% del monto del Crédito si el acreditado es personal moral y hasta por el 10%

	<p>del monto del Crédito si el acreditado es persona física del portafolio total de derechos cedidos al fideicomiso por Unifin, subsidiarias y filiales.</p> <ul style="list-style-type: none"> • La cartera deberá estar en etapa 1 y documentada legalmente; se considerará etapa 1 el hecho de que los compromisos de pago estén al corriente. • La cartera no deberá presentar atrasos mayores a 30 días naturales, ni claves de prevención en el Buró de Crédito. • Calificación de riesgo de crédito en escala de la empresa calificadora o valuadora a un R3 de Bancomext y calificación Nafin de 3. • El total de la cartera aportada al Fideicomiso deberá cubrir el aforo mínimo requerido. • La constitución de las garantías y el Fideicomiso deberán estar inscritos en el RUG y libres de gravamen. • La calidad de la cartera deberá ser revisada y validada por un administrador y valuador independiente. • Unifin deberá (i) aportar el importe de la renta mensual atrasada y/o (ii) sustituir por nueva cartera, respecto a la cartera que no cumpla con los criterios de elegibilidad en un plazo de 30 días naturales¹.
<i>10. Administración del Portafolio</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Unifin, subsidiarias y filiales estarán a cargo de la custodia, administración y gestiones de cobranza de la cartera (aportada y la que se vaya generando). Sólo en caso de que algún acreditado realice un pago de crédito de cartera cedida directamente a las cuentas de Unifin y/o de alguna de sus subsidiarias y filiales, Unifin queda obligada, irrestrictamente, a depositar, sin condición alguna, en la cuenta del Fideicomiso que corresponda los montos recuperados, a más tardar dos días hábiles posteriores de su recepción. • Se establecerán mecanismos para la supervisión de las gestiones de cobranza y administración de la cartera aportada al Fideicomiso.
<i>11. Periodo de interés</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Mensual
<i>12. Pago de interés</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Los intereses serán pagaderos el último día de cada Período de Interés correspondiente y se calcularán sobre la base del número real de días transcurridos y un año de 360 días.

¹ En uso de la Línea Contingente

<p><i>13. Fecha de Cierre</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • La fecha en que se hayan celebrado los documentos del Crédito en términos y condiciones mutuamente aceptables para las Partes y cumplidas con las Condiciones Precedentes establecidas en la Documentación Definitiva (la “Fecha de Cierre”)
<p><i>14. Vigencia de la línea para disponer</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • 8 años a partir de la fecha de firma del contrato de la línea senior.
<p><i>15. Mecanismo de Disposición</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Se realizará en función de los plazos de los contratos de la cartera susceptible de financiamiento, para lo cual previo a la primera disposición y durante la vida del crédito, se deberá contar con la contratación (con cargo al cliente) de la firma valuadora Valmer, o cualquier otra a satisfacción de Bancomext y Nafin, que evalúe la calidad crediticia de la cartera a ser financiada, tomando en cuenta el cumplimiento de los criterios de valuación de la cartera a financiar y el informe del administrador asignado para supervisar la cartera.
<p><i>16. Amortización</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Acorde a las amortizaciones de las operaciones financiadas. El plazo aplicable a la disposición de que se trate, será el que determine la firma valuadora para el paquete de cartera que le corresponda, sin que este pueda exceder la Vigencia de la Línea. • En caso de que el monto de la cobranza de la cartera sea insuficiente para cubrir la amortización, Unifin deberá cubrir el pago con recursos propios o con sustitución de cartera o con recursos de la Línea Contingente o, en su caso, de los obligados solidarios.
<p><i>17. Pago Anticipados mediante Cash Sweep</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Prepago a Nafin y Bancomext de acuerdo a la cascada de pagos. • Permitido en cualquier momento y de tiempo en tiempo, de manera total o parcial, junto con los intereses devengados y no pagados, sin prima o penalidad, y permitiendo, sólo en caso de que sea de común y previo acuerdo por escrito, el uso de los activos que se tienen en garantía para pagos anticipados (en el entendido, además, que con independencia de que sea de común y previo acuerdo sólo se aceptarán pagos por valores absolutos de los bienes, conforme a sus propios avalúos aprobados por Bancomext y Nafin) o prepagos con los recursos objeto de la monetización de dichos activos.

<p>18. <i>Condiciones para Desembolso</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Unifin deberá salir de su situación de concurso mercantil mediante la expedición de la Sentencia de la Juez Concursal aprobando el convenio concursal, en la que se incluya la reestructuración del pasivo actual de Bancomext y Nafin en términos aceptables para las partes conforme al Plan de Reestructura y Plan/Modelo de Negocios presentado por Unifin a través del Conciliador. • Otras habituales en este tipo de financiamientos, incluyendo, sin limitación, la celebración del Crédito y documentos de garantía y entrega de solicitud de disposición. • Hasta que se demuestre pago sostenido, Unifin solo podrá hacer uso de la línea hasta por 10 millones de dólares (moneda en curso legal de los Estados Unidos de América). Una vez que el intermediario migre de cartera en etapa 3 a etapa 2, se podrán iniciar las disposiciones sobre la totalidad de la línea.
<p>19. <i>Otras Obligaciones</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Otras obligaciones de hacer o no hacer de mercado para este tipo de financiamiento a ser acordadas las cuales se verán reflejadas en los Documentos del Financiamiento.
<p>20. <i>Causas de Vencimiento Anticipado</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Eventos de incumplimiento comunes para este tipo de financiamientos. • Incumplimiento de cualquier pago del Crédito o los documentos del Crédito a su vencimiento programado. • Incumplimiento de obligaciones de hacer y no hacer (<i>covenants</i>), bajo los documentos del Crédito.
<p>21. <i>Jurisdicción y Ley Aplicable</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Federal; México y Tribunales federales en la Ciudad de México.
<p>22. <i>Reestructura de los pasivos actuales reconocidos en favor de la Banca de Desarrollo</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Conforme al Plan de Reestructura y Plan/Modelo de Negocios presentado por Unifin a través del Conciliador. • Respecto de la deuda garantizada se respetarán las garantías.

LÍNEA CONTINGENTE

<p>1. <i>Monto</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Hasta \$200,000,000.00 M.N. (Doscientos millones de pesos 00/100, moneda nacional).
------------------------	---

	El monto máximo de riesgo acumulado nunca podrá ser mayor a \$4,651,722,064.0 M.N. (Cuatro mil seiscientos cincuenta y un millones setecientos veintidós mil sesenta y cuatro pesos 00/100, moneda nacional) entre la presente línea y la línea revolvente (la cual es de hasta \$4,451,722,064.0 M.N. (Cuatro mil cuatrocientos cincuenta y un millones, setecientos veintidós mil sesenta y cuatro pesos 00/100, moneda nacional)).
<i>2. Tipo de Crédito</i>	Sindicado Revolvente / Línea Contingente
<i>3. Partes</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Acreditado: Unifin y en su caso sus Entidades (subsidiarias y filiales) • Acreditantes: Nafin y Bancomext • Obligados Solidarios: Las entidades de Unifin que afecten bienes al Fideicomiso
<i>4. Fideicomiso / Garantía</i> [Fideicomiso Unifin 2.0 New Co]	<ul style="list-style-type: none"> • Hipoteca y/o fideicomiso de garantía sobre diversos bienes inmuebles. Con cobertura de 1.5 a 1 sobre la línea de crédito al momento de la formalización. • Obligación Solidaria: Las entidades de Unifin que afecten bienes al Fideicomiso. • Fuente de pago: Flujos remanentes de la cascada de Fideicomiso de la Línea Senior Garantizado sindicado revolvente o en su caso de la acreditada y/o de los Obligados Solidarios.
<i>5. Destino de los Fondos de la Línea Contingente</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Cubrir el diferencial entre el vencimiento de la Línea Senior revolvente de Nafin o Bancomext y el saldo disponible en las cuentas del fideicomiso correspondientes al pago de intereses y capital de la Línea Senior.
<i>6. Tasa de Interés indicativa</i>	<ul style="list-style-type: none"> • TIIE a 28 días + 160 puntos base sobre el monto del Crédito.
<i>7. Comisión de Estructuración</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Pagadera, conforme a lo pactado en el Documento de Reestructura con Bancomext y Nafin, previo a la formalización de cada disposición más el I.V.A., correspondiente.
<i>8. Periodo de Interés</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Mensual
<i>9. Pago de interés</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Los intereses serán pagaderos el último día de cada Período de Interés correspondiente y se calcularán sobre la base del número real de días transcurridos y un año de 360 días.

<i>10. Fecha de Cierre</i>	<ul style="list-style-type: none"> • La fecha en que se hayan celebrado los documentos del Crédito en términos y condiciones mutuamente aceptables para las Partes y cumplidas con las Condiciones Precedentes establecidas en la Documentación Definitiva (la “Fecha de Cierre”) Línea contingente.
<i>11. Vigencia de la línea para disponer</i>	<ul style="list-style-type: none"> • 8 años a partir de la firma del instrumento correspondiente.
<i>12. Mecanismo de Disposición</i>	<p>La línea solamente podrá disponerse de la siguiente manera:</p> <p>Siendo T= Fecha de vencimiento de pago de intereses y/o capital de la Deuda Senior.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Aproximadamente T-17 días hábiles: El área de negocios solicitará a Fiduciario los saldos de la cuenta de Fideicomiso. En caso de no contar con los fondos suficientes para cubrir el servicio de deuda, se notificará a Unifin. 2. Aproximadamente T-7 días hábiles: La empresa genera documentación para solicitar la disposición de la línea contingente. 3. Aproximadamente T-2 días hábiles: Se realizará la disposición de la línea contingente a cuentas del Fideicomiso de la Línea Senior. 4. Aproximadamente T-1 días hábiles: Se realizará el pago del Fideicomiso a los Acreedores para cubrir el servicio de la Línea Senior.
<i>13. Plazo de la disposición</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Hasta 7 (siete) años 6 (seis) meses contados a partir de la firma del instrumento correspondiente.
<i>14. Amortización</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Operaciones revolventes a plazo de hasta 180 días naturales, con o sin flujo de recursos. • En caso de que el flujo sea insuficiente para cubrir el pago, éste deberá ser cubierto en primera instancia conforme a la cascada de Pagos establecida en el Fideicomiso y únicamente en caso de que no haya recursos suficientes con recursos de Unifin.
<i>15. Gracia</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Sin gracia.

<i>16. Pago Anticipados mediante Cash Sweep</i>	<ul style="list-style-type: none"> • En caso de tener flujo libre de caja en la cascada del fideicomiso después de pagar el servicio de la línea senior, se deberá de realizar pagos obligatorios por el del flujo libre existente, durante toda la vigencia de la línea, sin comisión alguna.
<i>17. Condiciones para Desembolso</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Unifin deberá salir de su situación de concurso mercantil mediante la expedición de la Sentencia de la Juez Concursal aprobando el convenio concursal, en la que se incluya la reestructuración del pasivo actual de Bancomext y Nafin en términos aceptables para las partes conforme al Plan de Reestructura y Plan/Modelo de Negocios presentado por Unifin a través del Conciliador. • Otras habituales en este tipo de financiamientos, incluyendo, sin limitación, la celebración del Crédito y documentos de garantía y entrega de solicitud de disposición.
<i>18. Otras Obligaciones</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Otras obligaciones de hacer o no hacer de mercado para este tipo de financiamiento a ser acordadas las cuales se verán reflejadas en los Documentos del Financiamiento.
<i>19. Causas de Vencimiento Anticipado</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Eventos de incumplimiento comunes para este tipo de financiamientos. • Incumplimiento de cualquier pago del Crédito o los documentos del Crédito a su vencimiento programado. • Incumplimiento de obligaciones de hacer y no hacer (<i>covenants</i>), bajo los documentos del Crédito.
<i>20. Jurisdicción y Ley Aplicable</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Federal; México y Tribunales federales en la Ciudad de México.
<i>21. Reestructura de los pasivos actuales reconocidos en favor de la Banca de Desarrollo</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Conforme al Plan de Reestructura y Plan/Modelo de Negocios presentado por Unifin a través del Conciliador. • Respecto de la deuda garantizada se respetarán las garantías.
