

## Resumen de la Emisión

<b>Fiduciante</b>	Coop de crédito y Vivienda Unicred Ltda.
<b>Organizador</b>	AdCap Securities Argentina S.A.
<b>Colocadores</b>	AdCap Securities Argentina S.A., Allaria Ledesma & Cía. S.A., Industrial Valores S.A. y Banco Supervielle S.A.
<b>Fiduciario</b>	TMF Trust Company (Argentina) S.A.
<b>Títulos Ofrecidos</b>	Valores de Deuda Fiduciaria (VDF) Clase A y B
<b>Programa</b>	Unicred Asset Backed Securities por hasta US\$ 38.000.000
<b>Serie XI</b>	Valores de Deuda Fiduciaria A \$ 248.000.000; Valores de Deuda Fiduciaria B \$ 14.000.000; Certificados de Participación \$ 38.000.000
<b>Moneda</b>	AR\$
<b>Amortización</b>	Mensual para los VDFA, y Bullet para los VDFB y CP
<b>Tasa de interés VDFA</b>	BADLAR + Margen a licitar (Min: 32%; Max: 45%)
<b>Tasa de interés VDFB</b>	BADLAR + Margen a licitar (Min: 32%; Max: 45%)
<b>Vencimiento</b>	12 meses
<b>Duration</b>	6.05 (VDFA) y 12.30 (VDFB) y (CP) 13.30
<b>Activo Subyacente</b>	Cheques de Pago Diferido y Facturas
<b>PyME</b>	El Fideicomiso califica como PyME CNV de acuerdo al inciso a) del Artículo 47 de la sección XIX, Capítulo IV, Título V, de las normas de la CNV.
<b>Calificación de Riesgo</b>	AA (arg) por Fix Scr para los VDFA y BBB (arg) para los VDFB
<b>Agente de Control y Revisión</b>	Zubillaga & Asociados S.A
<b>Auditor</b>	BDO Becher y Asociados S.R.L
<b>Fechas de Difusión</b>	Del 17 de noviembre al 19 de noviembre de 2020
<b>Fecha de Licitación</b>	20 de noviembre de 2020
<b>Fecha de Liquidación</b>	25 de noviembre de 2020

## Fiduciante

Unicred fundada en 1989, presta asistencia crediticia a una red de asociados distribuidos en 15 sectores industriales del país por más de \$ 10.000 millones al año en operaciones. Unicred ofrece diversos instrumentos de crédito a sus asociados. Los plazos de otorgamiento y garantías solicitadas son revisadas conforme el contexto y potencialidad del tomador y coyuntura microeconómica del sector productivo al que pertenece. Unicred se especializa en financiar ventas independientemente

del sector de actividad. Por tanto, el análisis crediticio no solo se apoya en el asociado, sino que abarca también al deudor cedido (pagador). Los productos y servicios que brinda Unicred son principalmente: i) Descuento de Cheques de Pago Diferido de Terceros; ii) Créditos Directos; y iii) Descuento de Crédito de Facturas.

## Activo Subyacente

Cartera de Cheques de Pago diferido. **El 77,97% del Valor Fideicomitado del FF es de asociados PyME.**

## Factores Relevantes de la Calificación

### ✓ Elevado estrés que soportan los títulos:

VDFA soportan el incumplimiento de 6 deudores dentro de la categoría 4 o 1 dentro de la Categoría 2 mientras VDFB soportan el nivel de estrés para la categoría asignada o el incumplimiento de 4 deudores dentro de la Categoría 4. Dado la calidad crediticia de los deudores de la Categoría 1, no se asumió ningún incumplimiento.

### ✓ Importantes mejoras crediticias:

Subordinación real del 17,33% para los VDFA y 12,67% para los VDFB, adecuados criterios de elegibilidad de los créditos, criterios de concentración por deudor cedido y por asociado, para el caso de las facturas, y la existencia de fondo operativo en garantía por \$ 6 millones compuesto por facturas (lo cual implica un mayor grado de sobrecolateralización).

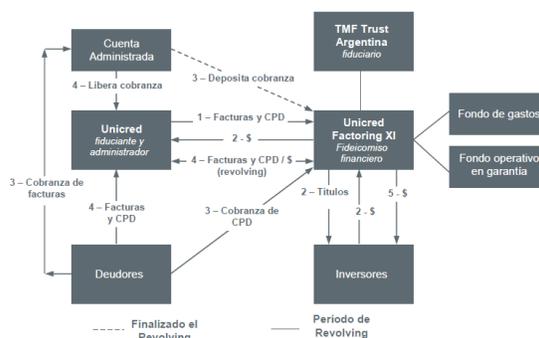
### ✓ Capacidad de administración de la cartera:

Se evaluó satisfactoriamente la calidad de los procesos de originación y gestión de Unicred como administrador primario de la cartera. La entidad se encuentra calificada en 'BBB(arg)/Negativa' y en 'A3(arg)' por FIX.

### ✓ Experiencia y muy buen desempeño del fiduciario:

TMF Trust Company (Argentina) S.A. posee una amplia experiencia y un muy buen desempeño como fiduciario de securitizaciones. La entidad se encuentra calificada en '1FD(arg)/Estable' como fiduciario por FIX.

## Estructura



**❖ Flujo Estimado Títulos de Deuda**

VDFA				
Fecha	Capital	Interés	Servicio Total	Saldo
29/12/2020	20.666.667	9.349.260	30.015.927	227.333.333
29/1/2021	20.666.667	6.178.484	26.845.151	206.666.667
1/3/2021	20.666.667	5.616.804	26.283.470	186.000.000
29/3/2021	20.666.667	4.565.918	25.232.584	165.333.333
29/4/2021	20.666.667	4.493.443	25.160.110	144.666.667
31/5/2021	20.666.667	4.058.594	24.725.260	124.000.000
29/6/2021	20.666.667	3.152.658	23.819.324	103.333.333
29/7/2021	20.666.667	2.717.808	23.384.475	82.666.667
30/8/2021	20.666.667	2.319.196	22.985.863	62.000.000
29/9/2021	20.666.667	1.630.685	22.297.352	41.333.333
29/10/2021	20.666.667	1.087.123	21.753.790	20.666.667
29/11/2021	20.666.667	561.680	21.228.347	0
<b>Totales</b>	<b>248.000.000</b>	<b>45.731.653</b>	<b>293.731.653</b>	

VDFB				
Fecha	Capital	Interés	Servicio Total	Saldo
29/10/2021	-	-	-	14.000.000
29/11/2021	14.000.000	4.639.562	18.639.562	-
<b>Totales</b>	<b>14.000.000</b>	<b>4.639.562</b>	<b>18.639.562</b>	

CP				
Fecha	Capital	Utilidad	Total	Saldo
29/11/2021	-	-	-	38.000.000
29/12/2021	38.000.000	88.141	38.088.141	-
<b>Totales</b>	<b>38.000.000</b>	<b>88.141</b>	<b>38.088.141</b>	

**❖ Perfil de la Cartera Cedida**
**Composición y Características de la Cartera**

Cantidad de Créditos Cedidos	548
Categoría 1	-
Categoría 2	5
Categoría 3	48
Categoría 4	495

Cantidad TOTAL de Deudores Cedidos	206	
Cantidad de Asociados	41	
Importe Total Operaciones	\$ 326.172.324	
Valor Fideicomitado Total	\$ 308.403.024	100,00%
Valor Fideicomitado Categoría 1	\$ -	0,00%
Valor Fideicomitado Categoría 2	\$ 21.108.492	6,84%
Valor Fideicomitado Categoría 3	\$ 61.018.597	19,79%
Valor Fideicomitado Categoría 4	\$ 226.275.935	73,37%

Descuento	\$ 17.769.300
Monto por Créditos Cedidos (Promedio x Cantidad)	\$ 595.205
Vida Remanente en Días(Promedio Ponderado)	92

Fecha de Colocación: 20 de noviembre de 2020.

Calificación: VDFA: AA y VDFB: BBB, ambos por Fix SCR.

**Concentración por deudor**

Grupo	Participación	Deudores	Calificación
Categoría 1	Hasta el 100% de los bienes fideicomitados	Unilever de Argentina S.A., Telefónica de Argentina S.A., Telecom Argentina S.A., Pluspetrol S.A., Pan American Energy LLC Sucursal Argentina, Petrobras Argentina S.A., Cencosud S.A., Jumbo Retail Argentina S.A., y Arcor S.A..	Igual o superior a AA+
Categoría 2	Hasta el 10% de los bienes fideicomitados	YPF S.A., Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, Organización de Servicios Directos Empresarios Asociación Civil, Coto Centro Integral de Comercialización S.A., Siemens S.A., Coca Cola Femsa de Buenos Aires S.A., Pepsi Cola Argentina S.A., Swiss Medical Group S.A., Pirelli Neumáticos S.A.I.C., Cervecería y Maltería Quilmes S.A.I.C.A. y G, Telmex Argentina S.A., Andreani Logística S.A. e INC S.A.	Igual a AA
Categoría 3*	Hasta 30% de los bienes fideicomitados y un máximo de un 10% por deudor	Sector público Nacional	No aplica
Categoría 4	Hasta el 3% de los Bienes fideicomitados. Siempre que el deudor disponga un 97% (noventa y siete por ciento) de su deuda en "situación normal" en el sistema financiero de acuerdo a lo informado por el BCRA.	Resto de los deudores cedidos	No aplica

Concentración por asociado para facturas: Máximo 10% por asociado independientemente la categoría por deudor.

**Aviso Legal:**

El presente material es distribuido al solo efecto informativo. La información contenida en este material está sujeta a cambios y modificaciones y no puede ser considerada definitiva por aquellas personas que tomen conocimiento de ella. Este material no constituye una oferta de venta, ni una invitación a formular oferta de compra, ni podrán efectuarse compras o ventas de los títulos aquí referidos. Esta presentación es de uso exclusivo del destinatario. Está prohibida cualquier reproducción o distribución del material contenido en la misma, sin previa autorización escrita por parte del Colocador. Ninguna de las entidades o individuos mencionados en este documento asume ninguna responsabilidad para con cualquier persona respecto del uso de esta presentación al tomar u omitir tomar cualquier decisión de inversión, o en relación a la decisión u omisión de adoptar cualquier acción que tenga consecuencias jurídicas. Bajo ninguna circunstancia podrá ser el Colocador considerado responsable por el resultado de las inversiones que un inversor efectúe.