

**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 XIII</b>	Valores de Deuda Fiduciaria A \$ 330.000.000; Valores de Deuda Fiduciaria B \$ 21.000.000; Certificados de Participación \$ 49.000.000
<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: 30%; Max: 45%)
<b>Tasa de interés VDFB</b>	BADLAR + Margen a licitar (Min: 30%; Max: 45%)
<b>Vencimiento</b>	12 meses
<b>Duration</b>	6.02 (VDFA) y 12.13 (VDFB) y (CP) 13.10
<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 junio al 22 de junio de 2021
<b>Fecha de Licitación</b>	23 de junio de 2021
<b>Fecha de Liquidación</b>	25 de junio de 2021

**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 Cheques de Pago Diferido de Terceros; ii) Créditos Directos; y iii) Descuento de Crédito de Facturas.

**Activo Subyacente**

Cartera de Cheques de Pago diferido (76%) y facturas (24%). **El 72% 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:**

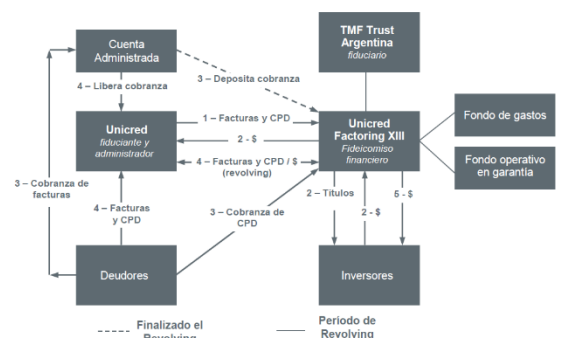
Subordinación real del 17,50% para los VDFA y 12,25% para los VDFB, adecuados criterios de elegibilidad de los créditos, criterios de concentración por deudor cedido y por asociado, para el caso de las facturas, y la existencia de fondo operativo en garantía por \$ 8 millones compuesto por facturas (lo 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
29/7/2021	27.500.000	7.865.753	35.365.753	302.500.000
30/8/2021	27.500.000	7.956.164	35.456.164	275.000.000
29/9/2021	27.500.000	6.780.822	34.280.822	247.500.000
29/10/2021	27.500.000	6.102.740	33.602.740	220.000.000
29/11/2021	27.500.000	5.605.479	33.105.479	192.500.000
29/12/2021	27.500.000	4.746.575	32.246.575	165.000.000
31/1/2022	27.500.000	4.475.342	31.975.342	137.500.000
1/3/2022	27.500.000	3.277.397	30.777.397	110.000.000
29/3/2022	27.500.000	2.531.507	30.031.507	82.500.000
29/4/2022	27.500.000	2.102.055	29.602.055	55.000.000
30/5/2022	27.500.000	1.401.370	28.901.370	27.500.000
29/6/2022	27.500.000	678.082	28.178.082	-
<b>Totales</b>	<b>330.000.000</b>	<b>53.523.288</b>	<b>383.523.288</b>	

VDFB				
Fecha	Capital	Interés	Servicio Total	Saldo
30/5/2022	-	-	-	21.000.000
29/6/2022	21.000.000	6.282.740	27.282.740	-
<b>Totales</b>	<b>21.000.000</b>	<b>6.282.740</b>	<b>27.282.740</b>	

CP				
Fecha	Capital	Utilidad	Total	Saldo
29/6/2022	-	-	-	49.000.000
29/7/2022	49.000.000	88.995	49.088.995	-
<b>Totales</b>	<b>49.000.000</b>	<b>88.995</b>	<b>49.088.995</b>	

**Composición y Características de la Cartera**

Cantidad de Créditos Cedidos	292
Categoría 1	7
Categoría 2	7
Categoría 3	49
Categoría 4	229

Cantidad TOTAL de Deudores Cedidos	108	
Cantidad de Asociados	41	
Importe Total Operaciones	\$ 419.637.604	
Valor Fideicomitado Total	\$ 400.623.687	100,00%
Valor Fideicomitado Categoría 1	\$ 13.624.242	3,40%
Valor Fideicomitado Categoría 2	\$ 1.396.392	0,35%
Valor Fideicomitado Categoría 3	\$ 85.919.727	21,45%
Valor Fideicomitado Categoría 4	\$ 299.683.326	74,80%

Descuento	\$ 19.013.917
Monto por Créditos Cedidos (Promedio x Cantidad)	\$ 1.437.115
Vida Remanente en Días(Promedio Ponderado)	49

**Fecha de Colocación:**
**Calificación:** VDFA: AA – VDFB: BBB, ambos por Fix SCR.

**Concentración por deudor**

Grupo	Participación	Deudores	Calificación
<b>Categoría 1</b>	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+
<b>Categoría 2</b>	Hasta el 10% de los bienes fideicomitados	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
<b>Categoría 3*</b>	Hasta 30% de los bienes fideicomitados y un máximo de un 10% por deudor	Sector público Nacional	No aplica
<b>Categoría 4</b>	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.