



## Resumen de la Emisión

Fiduciante	Cooperativa de Crédito y Vivienda Unicred Ltda.
Fiduciario	TMF Trust Company (Argentina) S.A.
Organizadores	Adcap Securities Argentina S.A.
Colocadores	Adcap Securities Argentina S.A., Industrial Valores S.A., Allaria Ledesma & Cía. S.A., Banco Supervielle S.A. y Banco de Servicios y Transacciones S.A.
Títulos	VDFA: \$ 437.312.431 VDFB: \$ 31.430.138 CP: \$ 73.156.354
Activo Subyacente	Cheques de Pago Diferido y facturas, presentes y futuras. Fondos en efectivo transferidos por el Fiduciante.
Programa	Programa Global de Valores Fiduciarios "Fideicomisos Financieros Unicred Asset Backed Securities".
Serie	Fideicomiso Financiero "Unicred Factoring XVII"
Moneda	AR\$
Plazo	VDFA: 12 meses VDFB: 13 meses CP: 14 meses
Duration Estimada	VDFA: 5,63 meses VDFB: 13,30 meses
Tasa de Interés	VDFA: Badlar + spread (min. 62% - máx. 77%) VDFB: Badlar + spread (min. 64% - máx. 79%)
Servicio de Interés	VDF A: Mensual, VDF B: Mensual (mes 13)
Amortización	VDF A: Mensual, VDF B: Mensual (mes 13)
Mercado	Se ha solicitado autorización de cotización y negociación al MAE
Calificación de Riesgo	VDFA: AAsf(arg) VDFB: BBBSf(arg) CP: CCCSf(arg)"
Período de Difusión	Del 19 de septiembre al 21 de septiembre 2022
Fecha de Licitación	22 de septiembre 2022
Fecha de Emisión y Liq.	26 de septiembre de 2022 (T+2)

## Fiduciante

El asociado encuentra en Unicred una propuesta integral de soluciones para el desarrollo y crecimiento de sus proyectos; prueba de ello es que a lo largo de la trayectoria se fueron forjando diversas alianzas en pos de cumplir dicho objetivo. Hasta finales del 2001, (momento en que se discontinuó el producto) fue agente originador de créditos hipotecarios del BankBoston. Con posterioridad se desempeñó como agente originador de leasing para empresas del Banco Supervielle S.A. y también mantuvo una alianza comercial con AON bróker de seguros, facilitando a los asociados a través de dicho bróker la cotización y generación de diversas coberturas de seguros.

En el mismo plano de igualdad brinda asistencia crediticia personalizada a las Pymes, a los pequeños comerciantes o a la gran empresa. A lo largo de más de dos décadas de historia, Unicred acompañó siempre a sus asociados, superando las coyunturas político-económicas más difíciles del país, logrando mantener y aumentar posicionamiento en el mercado tras las grandes crisis financieras acontecidas.

Unicred es una de las cooperativas líderes en el mercado, asistiendo actualmente, entre toda su nómina de asociados, a aproximadamente 300 del sector pymes.

❖ La cooperativa tiene 362 asociados de los cuales 38 son Grandes Empresas y el resto PYMES, es decir, 324 asociados que son Pequeñas y medianas empresas.

❖ Negocios de Unicred: Descuento de Cheques de Pago Diferido de Terceros, Créditos Directos, Descuento de Facturas.

## Activo Subyacente

### Composición y Características de la Cartera

Cantidad de Créditos Cedidos	206
Categoría 1	0
Categoría 2	1
Categoría 3	8
Categoría 4	197

Cantidad TOTAL de Deudores Cedidos	78
Cantidad de Asociados	38
Importe Total Operaciones	\$ 592.141.637
Valor Fideicomitado Total	\$ 541.898.923
Valor Fideicomitado Categoría 1	\$ -
Valor Fideicomitado Categoría 2	\$ 10.007.372
Valor Fideicomitado Categoría 3	\$ 53.844.895
Valor Fideicomitado Categoría 4	\$ 478.046.657

Descuento	\$ 50.242.713
Monto por Créditos Cedido (Promedio x Cantidad)	\$ 2.874.474
Vida Remanente en Días (Promedio Ponderado)	53,88

## Factores Relevantes de la Calificación

**Elevado estrés que soportan los títulos:** los VDFA soportan el incumplimiento de 6 deudores dentro de la categoría 4, mientras que los VDFB soportan el incumplimiento de 4 deudores dentro de la Categoría 4. Dado la calidad crediticia de los deudores de la Categoría 1 (con calificación igual o superior a 'AA+(arg)'), no se asumió ningún incumplimiento. Las calificaciones asignadas son consistentes con el estrés que soportan los títulos versus las pérdidas estimadas en el escenario base y la concentración por deudor.

**Importantes mejoras crediticias:** un nivel de sobrecolateralización del 19,30% para los VDFA y 13,50% 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 \$ 11 millones compuesto por facturas, por lo que para los VDFA la mejora crediticia es del 20,91% y para los VDFB al 15,22%.

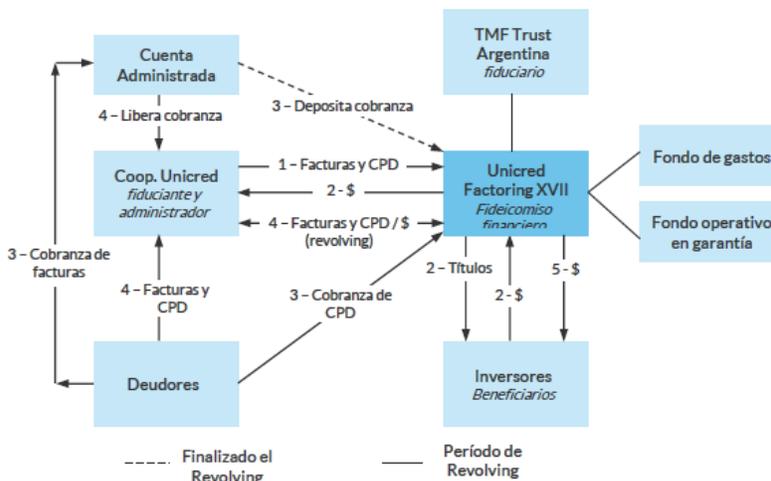
**Capacidad de administración de la cartera:** se evaluó satisfactoriamente la calidad de los procesos de originación y gestión de Unicred como administrador primario de la cartera. La entidad se encuentra calificada en 'BBB+(arg)/Estable/A3(arg)' por FIX..

**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

### Estructura Fideicomiso Financiero Unicred Factoring XVII



Fuente: FIX en base a los documentos de emisión

## Flujo Estimado Títulos de Deuda

VDF A				
Fecha	Capital	Interés	Total	Saldo de Capital
31/10/2022	36.442.698	23.027.794	59.470.492	437.312.431
29/11/2022	36.442.703	19.746.953	56.189.656	400.869.733
29/12/2022	36.442.703	18.570.802	55.013.505	364.427.030
30/01/2023	36.442.703	17.827.970	54.270.673	327.984.327
01/03/2023	36.442.703	14.856.641	51.299.344	291.541.624
29/03/2023	36.442.703	12.132.924	48.575.627	255.098.921
01/05/2023	36.442.703	12.256.729	48.699.432	218.656.218
29/05/2023	36.442.703	8.666.374	45.109.077	182.213.515
29/06/2023	36.442.703	7.675.931	44.118.634	145.770.812
31/07/2023	36.442.703	5.942.657	42.385.360	109.328.109
29/08/2023	36.442.703	3.590.355	40.033.058	72.885.406
29/09/2023	36.442.703	1.918.983	38.361.686	36.442.703
<b>Total</b>	<b>437.312.431</b>	<b>146.214.113</b>	<b>583.526.544</b>	-

VDF B				
Fecha	Capital	Interés	Total	Saldo de Capital
30/10/2023	31.430.138	21.768.600	53.198.738	31.430.138
<b>Total</b>	<b>31.430.138</b>	<b>21.768.600</b>	<b>53.198.738</b>	-

CP				
Fecha	Capital	Rendimiento	Total	Saldo de Capital
29/11/2023	73.156.354	124.189	73.280.543	73.156.354
<b>Total</b>	<b>73.156.354</b>	<b>124.189</b>	<b>73.280.543</b>	-

### 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.

## Información Contable Fiduciante

	31/12/2021	31/12/2020
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		
Caja y Bancos	127.189.401	76.230.469
Créditos	2.119.483.062	860.248.987
Otros Créditos	3.873.573.716	3.129.083.644
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>6.120.246.180</b>	<b>4.065.563.100</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		
Otros Bienes Diversos	18.236.961	12.083.068
Bienes de Uso	37.742.429	31.268.374
Bienes Inmateriales		
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>55.979.389</b>	<b>43.351.442</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>6.176.225.569</b>	<b>4.108.914.542</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
Deudas Operativas	202.927.913	1.459.917
Deudas Sociales y Fiscales	65.338.896	48.068.673
Deudas Financieras	2.823.400.659	1.720.731.992
Otros Pasivos	997.322.526	777.251.904
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>4.088.989.995</b>	<b>2.547.512.486</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		
Otros Pasivos		29.777.145
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>0</b>	<b>29.777.145</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>4.088.989.995</b>	<b>2.577.289.631</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>		
Según Estado respectivo	2.087.235.574	1.531.624.911
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	<b>6.176.225.569</b>	<b>4.079.137.397</b>

	31/12/2021	31/12/2020
<b>RESULTADOS ORDINARIOS</b>		
<b>EXCEDENTES</b>		
Recuperos y Compensaciones Asociados	1.302.044.598	626.485.949
<b>Total Excedentes</b>	<b>1.302.044.598</b>	<b>626.485.949</b>
<b>GASTOS ORDINARIOS</b>		
Para fines Generales (Anexo V)	-832.546.735	-548.725.172
Otros Ingresos y/o Gastos Operativos (Anexo V)	-17.761.664	-22.232.507
Amortizaciones de Bienes (Anexo I)	-16.204.609	-10.302.072
Amortizaciones de Intangibles (Anexo II)	-14.644.483	-5.394.041
Result. Financieros y por Tenencia incluido el RECPAM	-42.558.717	338.435.277
<b>Total de Gastos Ordinarios</b>	<b>-923.716.208</b>	<b>-248.218.515</b>
<b>Resultados Financieros y por tenencia</b>		
Impuestos, tasas y contribuciones (Anexo V)	-180.146.779	-118.379.690
Otros Ingresos / Egresos (Anexo V)		
<b>Total Otros Resultados</b>	<b>-180.146.779</b>	<b>-118.379.690</b>
<b>RESULTADOS POR LAS OPERACIONES ORDINARIAS</b>	<b>198.181.612</b>	<b>259.887.744</b>
<b>Clasificación del resultado del ejercicio</b>		
Resultados por la gestión cooperativa con Asociados	198.181.612	259.887.744
Resultados por la gestión cooperativa con no asociados		
Result. por operaciones ajenas a la gestión Cooperativa		
<b>Resultados del ejercicio</b>	<b>198.181.612</b>	<b>259.887.744</b>

### Índices:

	2021	2020
Retorno sobre Activos (1)	3,21%	11,02%
Retorno sobre Patrimonio Neto (2)	9,49%	16,97%
Índice de Solvencia (3)	51,05%	59,43%
Líquidez + Ácida	1,50	1,60
Endeudamiento	1,96	1,68

- 1) Calculado sobre el Resultado Neto sobre el Total del Activo.
- 2) Calculado como el Resultado Neto sobre el Patrimonio Neto.
- 3) Calculado como el Patrimonio Neto sobre Total del Pasivo.