

Resumen de la Emisión

Fiduciante	Coop de Crédito y Vivienda Unicred Ltda.
Organizador	AdCap Securities Argentina S.A.
Colocadores	AdCap Securities Argentina S.A., Allaria Ledesma & Cía. S.A., Industrial Valores S.A. y Banco Supervielle S.A.
Fiduciario	TMF Trust Company (Argentina) S.A.
Títulos Ofrecidos	Valores de Deuda Fiduciaria (VDF) Clase A y B
Programa	Unicred Asset Backed Securities por hasta US\$ 38.000.000
Serie XIII	Valores de Deuda Fiduciaria A \$ 371.250.000; Valores de Deuda Fiduciaria B \$ 23.625.000; Certificados de Participación \$ 55.125.000
Moneda	AR\$
Amortización	Mensual para los VDFA, y Bullet para los VDFB y CP
Tasa de interés VDFA	BADLAR + Margen a licitar (Min: 30%; Max: 45%)
Tasa de interés VDFB	BADLAR + Margen a licitar (Min: 30%; Max: 45%)
Vencimiento	12 meses
Duration	6.29 (VDFA) y 12.13 (VDFB) y (CP) 13.13
Activo Subyacente	Cheques de Pago Diferido y Facturas
PyME	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.
Calificación de Riesgo	AA (arg) por Fix Scr para los VDFA y BBB (arg) para los VDFB
Agente de Control y Revisión	Zubillaga & Asociados S.A.
Auditor	Becher y Asociados S.R.L.
Fechas de Difusión	Del 08 de noviembre al 10 de noviembre de 2021
Fecha de Licitación	11 de noviembre de 2021
Fecha de Liquidación	15 de noviembre 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 (95%) y facturas (5%). **El 76% del Valor Fideicomitado del FF es de asociados PyMe.**

Factores relevantes de la Calificación

✓ Elevado estrés que soportan los títulos:

los VDFA soportan el incumplimiento de 6 deudores dentro de la categoría 4 o 1 dentro de la Categoría 2, 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, 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.

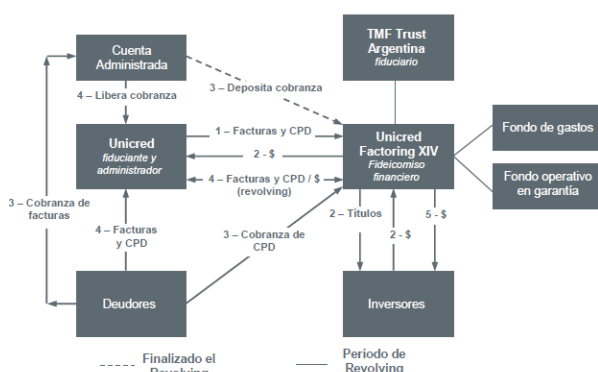
✓ Capacidad de administración de la cartera:

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

VDF A				
Fecha	Capital	Interés	Total	Saldo de Capital
				371.250.000
29/12/2021	30.937.500	8.848.973	39.786.473	340.312.500
31/1/2022	30.937.500	9.230.394	40.167.894	309.375.000
1/3/2022	30.937.500	7.374.144	38.311.644	278.437.500
29/3/2022	30.937.500	6.407.877	37.345.377	247.500.000
29/4/2022	30.937.500	6.306.164	37.243.664	216.562.500
30/5/2022	30.937.500	5.517.894	36.455.394	185.625.000
29/6/2022	30.937.500	4.577.055	35.514.555	154.687.500
29/7/2022	30.937.500	3.814.212	34.751.712	123.750.000
29/8/2022	30.937.500	3.153.082	34.090.582	92.812.500
29/9/2022	30.937.500	2.364.812	33.302.312	61.875.000
31/10/2022	30.937.500	1.627.397	32.564.897	30.937.500
29/11/2022	30.937.500	737.414	31.674.914	-
Total	371.250.000	59.959.418	431.209.418	

VDF B				
Fecha	Capital	Interés	Total	Saldo de Capital
29/11/2022	23.625.000	7.068.082	30.693.082	-
Total	23.625.000	7.068.082	30.693.082	

CP				
Fecha	Capital	Rendimiento	Total	Saldo de Capital
29/12/2022	55.125.000	62.058	55.187.058	-
Total	55.125.000	62.058	55.187.058	

Composición y Características de la Cartera

Cantidad de Créditos Cedidos	466
Categoría 1	-
Categoría 2	2
Categoría 3	42
Categoría 4	422

Cantidad TOTAL de Deudores Cedidos	164	
Cantidad de Asociados	40	
Importe Total Operaciones	\$ 493.882.975	
Valor Fideicomitado Total	\$ 464.360.056	100,00%
Valor Fideicomitado Categoría 1	\$ -	0,00%
Valor Fideicomitado Categoría 2	\$ 6.680.603	1,44%
Valor Fideicomitado Categoría 3	\$ 50.444.986	10,86%
Valor Fideicomitado Categoría 4	\$ 407.234.467	87,70%

Descuento	\$ 29.522.919
Monto por Créditos Cedidos (Promedio x Cantidad)	\$ 1.059.835
Vida Remanente en Dias(Promedio Ponderado)	63

Fecha de Colocación:
Calificación: VDFA: AA – 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	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.