



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. y Banco Supervielle S.A.
Títulos	VDFA: \$ 461.565.022 VDFB: \$ 29.372.320 CP: \$ 68.535.412
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 XVI"
Moneda	AR\$
Plazo	VDFA: 12 meses VDFB: 13 meses CP: 14 meses
Duration Estimada	VDFA: 5,76 meses VDFB: 13,20 meses
Tasa de Interés	VDFA: Badlar + spread (min. 45% - máx. 58%) VDFB: Badlar + spread (min. 45% - máx. 58%)
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 24 de junio al 28 de junio 2022
Fecha de Licitación	29 de junio 2022
Fecha de Emisión y Liq.	30 de junio de 2022 (T+1)

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	125
Categoría 1	2
Categoría 2	0
Categoría 3	32
Categoría 4	91

Cantidad TOTAL de Deudores Cedidos	62
Cantidad de Asociados	40
Importe Total Operaciones	\$ 592.004.762
Valor Fideicomitado Total	\$ 559.472.754
Valor Fideicomitado Categoría 1	\$ 1.341.185
Valor Fideicomitado Categoría 2	\$ -
Valor Fideicomitado Categoría 3	\$ 83.118.879
Valor Fideicomitado Categoría 4	\$ 475.012.690

Descuento	\$ 32.532.008
Monto por Créditos Cedido (Promedio x Cantidad)	\$ 4.736.038
Vida Remanente en Dias (Promedio Ponderado)	41,43

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 3 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.

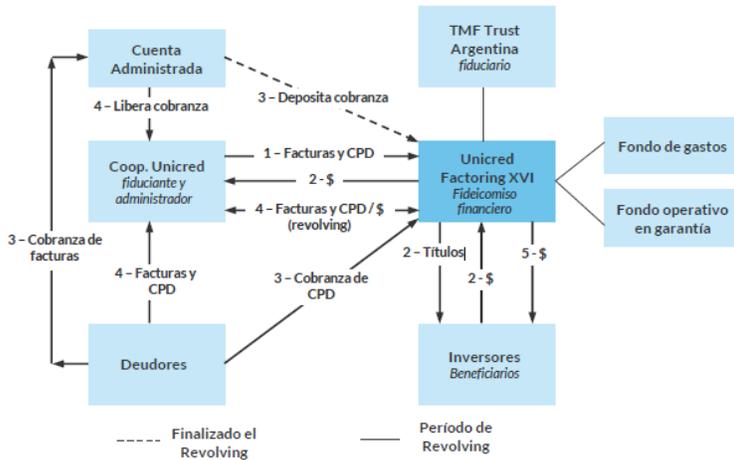
Importantes mejoras crediticias: un nivel de sobrecolateralización del 17,50% para los VDFA y 12,25% para los VDFB, adecuados criterios de elegibilidad de los créditos, criterios de concentración por deudor cedido y por asociado, para el caso de las facturas, y la existencia de fondo operativo en garantía por \$ 10 millones compuesto por facturas, por lo que para los VDFA la mejora crediticia es del 18,95% y para los VDFB al 13,79%.

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



Fuente: FIX en base a los documentos de emisión

Flujo Estimado Títulos de Deuda

VDF A				
Fecha	Capital	Interés	Total	Saldo de Capital
29/07/2022	38.463.750	16.502.530	54.966.280	423.101.272
29/08/2022	38.463.752	16.170.583	54.634.335	384.637.520
29/09/2022	38.463.752	14.700.530	53.164.282	346.173.768
31/10/2022	38.463.752	13.657.266	52.121.018	307.710.016
29/11/2022	38.463.752	11.001.687	49.465.439	269.246.264
29/12/2022	38.463.752	9.958.423	48.422.175	230.782.512
30/01/2023	38.463.752	9.104.844	47.568.596	192.318.760
01/03/2023	38.463.752	7.113.160	45.576.912	153.855.008
29/03/2023	38.463.752	5.311.159	43.774.911	115.391.256
01/05/2023	38.463.752	4.694.685	43.158.437	76.927.504
29/05/2023	38.463.752	2.655.580	41.119.332	38.463.752
29/06/2023	38.463.752	1.470.053	39.933.805	-
Total	461.565.022	112.340.500	573.905.522	

VDF B				
Fecha	Capital	Interés	Total	Saldo de Capital
31/07/2023	29.372.320	14.340.130	43.712.450	-
Total	29.372.320	14.340.130	43.712.450	

CP				
Fecha	Capital	Rendimiento	Total	Saldo de Capital
29/08/2023	68.535.412	201.651	68.737.063	0
Total	68.535.412	201.651	68.737.063	

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
ACTIVO CORRIENTE		
Caja y Bancos	127.189.401	76.230.469
Creditos	2.119.483.062	860.248.987
Otros Créditos	3.873.573.716	3.129.083.644
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	6.120.246.180	4.065.563.100
ACTIVO NO CORRIENTE		
Otros Bienes Diversos	18.236.961	12.083.068
Bienes de Uso	37.742.429	31.268.374
Bienes Inmateriales		
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	55.979.389	43.351.442
TOTAL ACTIVO	6.176.225.569	4.108.914.542
PASIVO CORRIENTE		
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
TOTAL PASIVO CORRIENTE	4.088.989.995	2.547.512.486
PASIVO NO CORRIENTE		
Otros Pasivos		29.777.145
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	0	29.777.145
TOTAL PASIVO	4.088.989.995	2.577.289.631
PATRIMONIO NETO		
Según Estado respectivo	2.087.235.574	1.531.624.911
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	6.176.225.569	4.079.137.397

	31/12/2021	31/12/2020
RESULTADOS ORDINARIOS		
EXCEDENTES		
Recuperos y Compensaciones Asociados	1.302.044.598	626.485.949
Total Excedentes	1.302.044.598	626.485.949
GASTOS ORDINARIOS		
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
Total de Gastos Ordinarios	-923.716.208	-248.218.515
Resultados Financieros y por tenencia		
Impuestos, tasas y contribuciones (Anexo V)	-180.146.779	-118.379.690
Otros Ingresos / Egresos (Anexo V)		
Total Otros Resultados	-180.146.779	-118.379.690
RESULTADOS POR LAS OPERACIONES ORDINARIAS	198.181.612	259.887.744
Clasificación del resultado del ejercicio		
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		
Resultados del ejercicio	198.181.612	259.887.744

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%
Liquidez + 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.