

PROSPECTO DE OFERTA PÚBLICA

Programa Global de Valores Fiduciarios

“FIDEICOMISOS FINANCIEROS UNICRED ASSET BACKED SECURITIES”



Cooperativa de Crédito y Vivienda
UNICRED LTDA.

COOPERATIVA DE CRÉDITO Y VIVIENDA UNICRED LTDA.
en carácter de Organizador y Fiduciante



Global reach
Local knowledge

TMF TRUST COMPANY (ARGENTINA) S.A.
en carácter de Fiduciario


HASTA US\$ 38.000.000
(o su equivalente en otras monedas)

Oferta Pública autorizada por Resolución N° 16.981 de fecha 7 de diciembre de 2012 del Directorio de la Comisión Nacional de Valores (“CNV”), el aumento del monto total del Programa a US\$ 38.000.000 (que originariamente era de \$ 150.000.000) y la primera prórroga de su plazo de vigencia han sido autorizados mediante Resolución N° 18.032 de fecha 21 de abril de 2016 del Directorio de la CNV, y la segunda prórroga de su plazo de vigencia ha sido autorizada mediante Resolución N° RESFC-2021-21180-APN-DIR#CNV de fecha 10 de junio de 2021 del Directorio de la CNV. Esta autorización sólo significa que se ha cumplido con los requisitos establecidos en materia de información. La CNV no ha emitido juicio sobre los datos contenidos en el Prospecto. La veracidad de la información suministrada en el presente Prospecto es responsabilidad del Fiduciante y el Fiduciario y demás responsables contemplados en los artículos 119 y 120 de la Ley de Mercado de Capitales N° 26.831 y sus normas reglamentarias, modificatorias y complementarias (la “Ley de Mercado de Capitales”). El Fiduciario y el Fiduciante manifiestan, con carácter de declaración jurada, que el presente Prospecto contiene a la fecha de su publicación información veraz y suficiente sobre todo hecho relevante que pueda afectar la situación patrimonial, económica y financiera de la emisora y de toda aquella que deba ser de conocimiento del público inversor con relación a la presente emisión, conforme las normas vigentes.

La fecha de este Prospecto es 16 de junio de 2021.

No obstante, de acuerdo a lo previsto por los artículos 119 y 120 de la Ley de Mercado de Capitales, la responsabilidad sobre los datos contenidos en el Prospecto recae sobre (i) los emisores de Valores Fiduciarios, juntamente con los integrantes de los órganos de administración y fiscalización, estos últimos en materia de su competencia; (ii) las entidades y agentes del mercado que participen como organizadores y/o colocadores de los valores negociables quienes serán responsables en la medida en que no hayan revisado diligentemente la información contenida en los prospectos; (iii) los oferentes de los valores negociables, quienes serán responsables en relación con la información vinculada a los mismos;


Jorge I. Sodano
Apoderado


Felipe L. Couyoumdjijn
Apoderado

(iv) las personas que firmen el Prospecto que serán responsables por toda la información incluida en los prospectos registrados por ellos ante la CNV; y (v) los expertos o terceros que opinen sobre ciertas partes del Prospecto, quienes serán responsables en relación con la información sobre la que han emitido opinión.

Programa global para la emisión de valores de deuda fiduciaria y/o certificados de participación en fideicomisos financieros bajo el Capítulo 30 del Título IV del Libro Tercero del Código Civil y Comercial de la Nación constituidos para la titulación de activos por un monto máximo en circulación de hasta V/N US\$ 38.000.000 (o su equivalente en otras monedas) en todo momento en circulación.

Los términos en mayúscula utilizados en el presente prospecto (el “Prospecto”) tienen el significado que en cada caso se les asigna en el presente o, en su defecto, el significado que se les asigna en el contrato marco para la constitución de fideicomisos financieros del presente Programa Global de Valores Fiduciarios Fideicomisos Financieros “UNICRED Asset Backed Securities” (el “Programa”), adjunto en el Anexo I al presente (en adelante, el “Contrato Marco”).

EL PRESENTE PROGRAMA NO CUENTA CON CALIFICACIÓN DE RIESGO

Las calificaciones de riesgo podrán ser solicitadas al momento de la constitución de cada Fideicomiso. Sin embargo, dichas calificaciones no constituirán una recomendación del Fiduciante, del Fiduciario ni de cualquier otra entidad a cargo de la organización, colocación o venta de los Valores Fiduciarios.


Jorge F. Sodano
Apoderado


Felipe L. Couyoumdjian
Apoderado

I. ADVERTENCIAS

EL PRESENTE PROSPECTO Y TODOS LOS SUPLEMENTOS DEL MISMO SE ENTREGAN ÚNICAMENTE CON EL FIN DE PERMITIR A LOS POTENCIALES INVERSORES EVALUAR LA COMPRA DE LOS VALORES FIDUCIARIOS DESCRIPTOS EN ESTE PROSPECTO Y LOS RESPECTIVOS SUPLEMENTOS. EN NINGÚN CASO DEBERÁN SER CONSIDERADOS COMO UNA EVALUACIÓN CREDITICIA O UNA RECOMENDACIÓN PARA COMPRAR VALORES FIDUCIARIOS POR PARTE DEL FIDUCIANTE Y ORGANIZADOR, EL FIDUCIARIO, O CUALQUIER OTRA ENTIDAD A CARGO DE LA COLOCACIÓN O LA VENTA DE LOS VALORES FIDUCIARIOS.

TODO POTENCIAL INVERSOR QUE CONTEMPLA LA ADQUISICIÓN DE VALORES FIDUCIARIOS DEBERÁ REALIZAR, ANTES DE DECIDIR DICHA ADQUISICIÓN, Y SE CONSIDERARÁ QUE ASÍ LO HA HECHO, SU PROPIA EVALUACIÓN SOBRE EL FIDEICOMISO FINANCIERO RESPECTIVO Y SOBRE LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LOS VALORES FIDUCIARIOS, INCLUYENDO LOS BENEFICIOS Y RIESGOS INHERENTES A DICHA DECISIÓN DE INVERSIÓN Y LAS CONSECUENCIAS IMPOSITIVAS Y LEGALES DE LA ADQUISICIÓN, TENENCIA Y DISPOSICIÓN DE LOS VALORES FIDUCIARIOS. EL FIDEICOMISO PODRÁ ESTAR EN ALGUNOS CASOS SUJETOS AL PAGO DE IMPUESTOS, SEGÚN LA LEGISLACION APLICABLE. LOS VALORES FIDUCIARIOS PODRÁN GOZAR DE EXENCIONES IMPOSITIVAS, EN TANTO SEAN COLOCADOS POR OFERTA PÚBLICA Y DICHA AUTORIZACION SEA MANTENIDA.


SE CONSIDERARÁ QUE CADA INVERSOR ADQUIRENTE DE VALORES FIDUCIARIOS EMITIDOS BAJO UN SUPLEMENTO DE PROSPECTO CONSTITUIDO BAJO EL PRESENTE PROGRAMA, POR EL SOLO HECHO DE HABER REALIZADO TAL ADQUISICIÓN, HA RECONOCIDO QUE NI EL FIDUCIARIO, NI EL FIDUCIANTE ORGANIZADOR Y/O LOS AGENTES COLOCADORES, NI CUALQUIER PERSONA ACTUANDO EN REPRESENTACIÓN DE LOS MISMOS, HA EMITIDO DECLARACIÓN ALGUNA RESPECTO DE LA SOLVENCIA DE LOS OBLIGADOS AL PAGO BAJO LOS BIENES FIDEICOMITIDOS, EXCEPTO QUE EXPRESAMENTE SE DISPONGA LO CONTRARIO EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO RESPECTIVO.

LA DISTRIBUCIÓN DE ESTE PROSPECTO Y DE CUALQUIER SUPLEMENTO, ASÍ COMO LA OFERTA Y VENTA DE LOS VALORES FIDUCIARIOS EN ALGUNAS JURISDICCIONES PUEDE ESTAR RESTRINGIDA POR LEY. EL ORGANIZADOR RECOMIENDA A LAS PERSONAS QUE TENGAN ACCESO A ESTE PROSPECTO Y/O A CUALQUIER SUPLEMENTO DE PROSPECTO BAJO EL MISMO: (I) INFORMARSE SOBRE TALES RESTRICCIONES Y RESPETARLAS, Y (II) EN SU CASO, ABSTENERSE DE COMPRAR LOS VALORES FIDUCIARIOS.

PARA MAYOR INFORMACIÓN SOBRE CIERTOS RIESGOS A SER CONSIDERADOS POR LOS POTENCIALES INVERSORES PARA LA ADQUISICIÓN DE LOS VALORES FIDUCIARIOS, VÉASE EL CAPÍTULO II “CONSIDERACIONES DE RIESGO PARA LA INVERSIÓN” DEL PRESENTE PROSPECTO Y EL CAPÍTULO CORRESPONDIENTE DEL RESPECTIVO SUPLEMENTO. EL PRESENTE PROSPECTO SE ENCUENTRA A DISPOSICIÓN DEL PÚBLICO INVERSOR POR EL FIDUCIARIO EN SU SEDE SOCIAL SITA EN AV. CHICLANA 3345, PISO 5° (C1260ACA) CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, REPÚBLICA ARGENTINA, Y POR EL ORGANIZADOR EN SU SEDE SOCIAL SITA EN AV. LEANDRO N. ALEM 855, PISO 8° (C1001AAD) CIUDAD DE BUENOS AIRES, REPÚBLICA ARGENTINA, DE LUNES A VIERNES DE 10.00 A 15.00 HORAS. TAMBIÉN SE PODRÁN OBTENER COPIAS DEL PROSPECTO EN LA PÁGINA WEB DE LA CNV, WWW. ARGENTINA.GOB.AR/CNV.

LOS BIENES DEL FIDUCIARIO NO RESPONDERÁN POR LAS OBLIGACIONES CONTRAÍDAS EN LA EJECUCIÓN DE LOS FIDEICOMISOS FINANCIEROS. ESTAS OBLIGACIONES SERÁN EXCLUSIVAMENTE SATISFECHAS CON EL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO CONFORME LO DISPONE EL ARTÍCULO 1687 DEL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN. EN CONSECUENCIA, EL PAGO DE LOS VALORES FIDUCIARIOS ESTARÁ SUJETO A QUE EL


Jorge F. Sodano
Apoderado


Felipe L. Couyoumdjian
Apoderado

FIDUCIARIO RECIBA LOS BIENES FIDEICOMITIDOS EN TIEMPO Y FORMA. EN CASO DE INCUMPLIMIENTO TOTAL O PARCIAL DE LOS DEUDORES DE LOS BIENES FIDEICOMITIDOS, LOS TENEDORES NO TENDRÁN DERECHO O ACCIÓN ALGUNA CONTRA EL FIDUCIARIO Y/O EL FIDUCIANTE.

DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 11, CAPÍTULO IV, TÍTULO V, DE LAS NORMAS DE LA CNV, SE HACE CONSTAR QUE LAS ENTIDADES EN LAS QUE SE PROPONE INVERTIR LOS BIENES FIDEICOMITIDOS NO SE ENCUENTRAN SUJETOS A LA LEY N° 24.083 DE FONDOS COMUNES DE INVERSIÓN.


Jorge F. Sodano
Apoderado


Felipe L. Couyoumdjian
Apoderado

II. CONSIDERACIONES DE RIESGO PARA LA INVERSIÓN

Antes de adoptar una decisión de inversión en los Valores Fiduciarios, los potenciales compradores deben considerar cuidadosamente, a la luz de su situación patrimonial y objetivos de inversión, los siguientes factores de riesgo y toda la restante información detallada en el presente Prospecto y en el Suplemento de Prospecto correspondiente a la Serie y/o Clase de que se trate, así como otras circunstancias que se presenten en el futuro y que no se encuentren descritas en el presente, y efectuar su propio análisis sobre tales factores y circunstancias. El presente Prospecto no contiene información específica respecto de los Bienes Fideicomitidos. Dicha información deberá ser tomada de los respectivos Suplementos de Prospecto y ser considerada cuidadosamente por los potenciales inversores.

Factores económicos y políticos argentinos y mundiales


Los potenciales inversores deberán considerar, antes de efectuar su inversión, que no es posible ofrecer garantía alguna de que los acontecimientos futuros que acaezcan en la economía argentina y las políticas gubernamentales y fiscales vinculadas con ellos puedan tener un efecto adverso sobre los Valores Fiduciarios.

La economía argentina ha experimentado una volatilidad significativa en décadas recientes, caracterizada por prolongados períodos de bajo o negativo crecimiento, altos niveles de inflación y devaluación de la moneda. Además, el marco institucional de Argentina estuvo desprovisto de la estabilidad de largo plazo necesaria para generar las condiciones favorables suficientes para el crecimiento y el desarrollo sustentables. Los inversores deben efectuar su propia indagación con respecto a la economía argentina y las condiciones imperantes en ella antes de efectuar una inversión en los Valores Fiduciarios.

Los mercados de títulos y financieros de la Argentina también están influenciados por las condiciones de otros mercados internacionales. Si bien las condiciones económicas varían de país a país, la percepción por parte de los inversores de los hechos que se producen en un país puede afectar sustancialmente la entrada de capital a otros países, y los títulos de emisores de otros países. La economía argentina sufre el impacto de sucesos que se producen en las economías de sus principales socios regionales y puede verse afectada por sucesos de economías desarrolladas que sean socios comerciales o que impacten en la economía internacional, incluidas las fluctuaciones en las tasas de interés en economías desarrolladas (como las que surgen de los cambios en la tasa de fondos federales de la Reserva Federal de los Estados Unidos), que podrían afectar el flujo de capital en mercados emergentes como Argentina.

Asimismo, la economía argentina puede verse afectada por hechos ocurridos en economías desarrolladas que son socios comerciales o que afectan la economía global, tales como el actual efecto negativo de la reciente crisis financiera internacional y la marcada desaceleración y, en ciertos casos recesión económica que actualmente afecta a los países más desarrollados. En este sentido, los mercados financieros de dichos países se vieron afectados por condiciones de volatilidad, iliquidez y falta de crédito, generando marcadas caídas en los principales índices bursátiles. A pesar de diversas acciones tomadas por dichos países, y algunos signos de recuperación en su economía y en sus mercados financieros y bursátiles, la evolución futura de los mercados internacionales y la economía en general resulta incierta.


Jorge F. Sodano
Apoderado


Felipe L. Couyoumdjian
Apoderado

Factores de riesgo relacionados con las Entidades Financieras

Las entidades financieras potenciales inversoras de los Valores Fiduciarios que se ofrecen por el presente deberán considerar que el BCRA tiene facultades para determinar los criterios de la valuación de los Valores Fiduciarios ofrecidos y requerir la constitución de provisiones contables aplicables conforme la propia normativa del BCRA. El BCRA, a través de la Comunicación “A” 5580 de fecha 7 de mayo de 2014, Comunicación “A” 6508 de fecha 14 de mayo de 2018, y modificatorias y complementarias, estableció las normas sobre capitales mínimos de las entidades financieras, incluyendo disposiciones relativas a sus posiciones de titulización. No puede asegurarse que el actual modelo de provisiones o las normas referidas a capitales mínimos de las entidades financieras, en especial aquellas relativas a las posiciones de titulización, no sean modificadas en el futuro.

Riesgos relativos a los Bienes Fideicomitados


El pago de los Valores Fiduciarios de cada Serie y/o Clase estará garantizado exclusivamente con los pagos provenientes de los Bienes Fideicomitados correspondiente a la Serie y/o Clase de que se trate y constituirá la única fuente de pago a los respectivos Tenedores conforme los términos y condiciones previstos para cada Serie y/o Clase. Todas las obligaciones serán satisfechas exclusivamente con el Patrimonio Fideicomitado. El Patrimonio Fideicomitado constituye un patrimonio separado del patrimonio del Fiduciario y del Fiduciante. En ningún caso los bienes del Fiduciante responderán por las obligaciones contraídas en la ejecución del Fideicomiso Financiero, salvo en caso de fraude respecto de los acreedores del Fiduciante. Asimismo, en ningún caso los bienes del Fiduciario responderán por las obligaciones contraídas en ejecución del Fideicomiso Financiero, salvo en caso de culpa o dolo así calificados por laudo arbitral del tribunal de arbitraje competente o por sentencia firme de tribunal competente. Los Contratos de Fideicomiso de cada Serie y/o Clase podrán prever que el derecho al cobro de los Tenedores sea garantizado o mejorado, para todas o algunas Clases.

El presente Prospecto contiene una descripción genérica de los activos que pueden constituir cada Fideicomiso Financiero. Para una descripción específica de los mismos y los factores de riesgo inherentes a los mismos, los potenciales inversores deberán remitirse al Suplemento de Prospecto respectivo. Los potenciales compradores de los Valores Fiduciarios deberán considerar cuidadosamente tanto la información de este Prospecto como la del Suplemento de Prospecto de que se trate en relación a los Bienes Fideicomitados.

Factores de riesgo relacionados con el Fiduciante y los Agentes de los Fideicomisos Financieros

En función de la experiencia que pueda llegar a tener el Fiduciante en la administración de los Bienes Fideicomitados, es de práctica común que el Fiduciante se reserve la facultad de actuar como Administrador de dichos activos y/o que delegue la administración, cobranza, custodia, recaudación de los Bienes Fideicomitados en terceros. El incumplimiento de las funciones correspondientes a tales roles por parte del Fiduciante, los Agentes de Administración u otros Agentes, pueden perjudicar la administración o cobranza de los Bienes Fideicomitados y resultar en pérdidas respecto de los mismos, y consecuentemente, en pérdidas para los Beneficiarios. A fin de mitigar dichos riesgos el Contrato Marco prevé y los respectivos Contratos de Fideicomiso preverán controles a sus funciones y la posibilidad de remoción de los Agentes ante ciertos supuestos de incumplimiento de sus funciones. No obstante ello, no puede asegurarse que el Fiduciario o los Beneficiarios, en su caso, puedan contratar un Agente de Administración Sustituto u otros Agentes Sustitutos a un costo razonable a fin de llevar a cabo la administración y cobranza de los Bienes Fideicomitados en el corto plazo, lo cual puede implicar pérdidas bajo los Bienes Fideicomitados. Asimismo, la designación de un Agente de Administración u otros Agentes Sustitutos no familiarizados con la administración u otras tareas en relación a los Bienes Fideicomitados puede generar demoras e inconvenientes en la cobranza de los Bienes Fideicomitados, generando perjuicios para los inversores.


Jorge F. Sodano
Apoderado


Felipe L. Couyoumdjian
Apoderado

Factores de riesgo relacionados con los Valores Fiduciarios

Recurso limitado

El Fiduciario estará obligado a efectuar los pagos correspondientes a cada Serie y/o Clase sólo con el Patrimonio Fideicomitado que conforme el Fideicomiso Financiero constituido para pagar dicha Serie y/o Clase. Ni el Fiduciario ni el Fiduciante ni el agente de cobranza y administración serán patrimonialmente responsables por cualesquiera pagos que deban realizarse respecto de los Valores Fiduciarios, ya que éstos no representarán endeudamiento del Fiduciario o del Fiduciante. Salvo que se especifique lo contrario en el Suplemento de Prospecto respectivo, los Valores Fiduciarios no estarán garantizados ni por el Fiduciario ni por el Fiduciante ni por cualquier otra persona. La inversión en Valores Fiduciarios importa la asunción de riesgos asociados exclusivamente con la falta de pago por parte de los deudores de cualquier suma debida bajo los activos incorporados al Fideicomiso correspondiente. Dichas sumas y las demás garantías o coberturas que pudieran amparar a una determinada Serie y/o Clase constituirán la única fuente y mecanismo de pago de los Valores Fiduciarios emitidos bajo cada Fideicomiso. En consecuencia, el pago de los Valores Fiduciarios de conformidad con sus términos y condiciones se encuentra sujeto a que el Fiduciario reciba en tiempo y forma los importes correspondientes a las cobranzas y/o negociación de los activos, garantías y/o coberturas. Ni el Fiduciante ni el Fiduciario estarán obligados a utilizar recursos propios para cubrir las deficiencias de pago, y los inversores no tendrán derecho alguno contra el Fiduciante o el Fiduciario.


Los derechos de los Tenedores no serán afectados directamente por la situación económica y/o financiera del Fiduciario o del Fiduciante, pues, de conformidad con la legislación argentina, el Patrimonio Fideicomitado permanecerá exento de las acciones individuales y colectivas de los acreedores del Fiduciario o del Fiduciante, según sea el caso, con excepción de la acción de fraude respecto de los acreedores del Fiduciante. No obstante ello, en caso de afrontar el Fiduciario o el Fiduciante una situación económica, patrimonial o financiera de grave falencia, la cobranza de los Créditos podría verse alterada hasta tanto se normalice la cobranza de los Créditos y/o se efectivice la designación de los respectivos sustitutos.

En el supuesto que el Fiduciante fuera declarado en quiebra por un tribunal competente con posterioridad a la cesión al Fiduciario de los Bienes Fideicomitados en el marco de las respectivas Series y dicho tribunal, a pedido de un acreedor del Fiduciante determinase que (i) la cesión de los Bienes Fideicomitados ocurrió durante el período entre la fecha en que el Fiduciante entró en estado de cesación de pagos conforme lo dispusiere dicho tribunal y la fecha de la declaración de su quiebra (el “período de sospecha”), y (ii) la cesión constituyó una disposición fraudulenta de los Bienes Fideicomitados por parte del Fiduciante (lo cual deberá fundarse en una declaración del tribunal de que el Fiduciario tenía conocimiento del estado de insolvencia del Fiduciante al tiempo de la cesión a menos que el Fiduciario pudiera probar que la cesión se realizó sin perjuicio a los acreedores del Fiduciante), la cesión de los Bienes Fideicomitados no será oponible a otros acreedores del Fiduciante, pudiendo tales acreedores, en ese supuesto, solicitar la ineficacia de la cesión de los Bienes Fideicomitados y su reincorporación al patrimonio común del Fiduciante. En este caso, el Fiduciario, en beneficio de los tenedores, no tendrá en adelante acción alguna ni derecho de propiedad fiduciaria respecto de los Bienes Fideicomitados y, en cambio, sólo tendrá un derecho contra el Fiduciante equiparable al de cualquier otro acreedor no garantizado; lo cual podría demorar la cobranza de los Créditos y consecuentemente ocasionar pérdidas a los inversores.

Inexistencia de Mercado

Se podrá solicitar autorización para listar (o negociar, según el caso) cualquier Serie y/o Clase en el BYMA, el MAE y/o cualquier otro Mercado Relevante, según se especifique en el Suplemento de


Jorge F. Sodano
Apoderado


Felipe L. Couyoumdjian
Apoderado

Prospecto respectivo. Salvo que se especifique lo contrario en el Suplemento de Prospecto respectivo, ni el Fiduciante, ni el Fiduciario ni ninguna otra persona estarán obligados a desarrollar un mercado secundario para cualquier Serie y/o Clase. No puede asegurarse que se desarrollará un mercado secundario para cualquier Serie y/o Clase o que, en el caso de desarrollarse, dicho mercado brindará a los Tenedores de dicha Serie y/o Clase suficiente liquidez a su inversión.

Calificación de Riesgo

Ciertos inversores institucionales argentinos regulados (vgr. compañías de seguros) sólo pueden adquirir Valores Fiduciarios si cuentan con una calificación emitida por un agente de calificación de riesgo autorizado por la CNV. La calificación que sea otorgada a una Serie y/o Clase determinada podrá eventualmente permitir que dichos inversores puedan adquirir los respectivos Valores Fiduciarios. Sin embargo, no puede asegurarse que la calificación que se obtenga sea mantenida a lo largo de la vigencia de los respectivos Valores Fiduciarios. En caso que los Valores Fiduciarios eventualmente sufran una disminución en su calificación, los mencionados inversores institucionales podrían encontrarse limitados por las disposiciones regulatorias que les resulten aplicables para continuar teniendo en su cartera los mismos o debiendo efectuar eventualmente las provisiones contables establecidas por las normas regulatorias.

Transparencia del Mercado de Capitales

La Ley N° 26.733, que fuera sancionada el 22 de diciembre de 2011 y promulgada por el Poder Ejecutivo de la Nación el 27 de diciembre de ese mismo año, introdujo modificaciones en el Código Penal Argentino, con la intención de penar conductas vinculadas a la transparencia del mercado de capitales, entre otras cosas. Dicha reforma sanciona la manipulación de precios mediante el falseamiento de información, el ofrecimiento de valores negociables o instrumentos financieros mediando ocultamiento de información veraz relevante. Por otra parte, se reprime el uso de información privilegiada con penas que alcanzan hasta los ocho años de prisión y la intermediación financiera sin autorización emitida por la autoridad de supervisión competente. Dichas normas resultan aplicables en relación con la oferta, adquisición y negociación de los Valores Fiduciarios. A su vez, las Normas de la Comisión Nacional de Valores (según N.T. R.G. 622/2013 y las normas que la modifiquen y complementen) (las “Normas de la CNV”) establecen en su Título XII la prohibición de todo acto u omisión, de cualquier naturaleza, que afecte o pueda afectar la transparencia en el ámbito de la oferta pública, tendiente a garantizar la transparencia en el ámbito de la Oferta Pública.

Suspensión de la autorización otorgada al Fiduciante para funcionar

El Fiduciante es una cooperativa constituida conforme a la ley 20.337 y sujeta a las normas que dicta el Instituto Nacional de Asociativismo y Economía Social (INAES). El INAES ha dictado las Resoluciones N° 609/2014 y 690/2014 que imponen el cumplimiento de determinados regímenes de información a las entidades sujetas a su fiscalización, cuyo incumplimiento podría implicar la suspensión o revocación de la autorización asignada al administrador de los créditos para funcionar como cooperativa. El Fiduciante ha acreditado a la fecha del presente Prospecto el cumplimiento del régimen de información impuesto por las citadas resoluciones. No obstante el incumplimiento futuro de éstas u otras cargas establecidas por el INAES por parte del administrador de los créditos puede perjudicar o retrasar la percepción de las cuotas de los créditos y resultar en pérdidas respecto de los créditos, y consecuentemente, en pérdidas para los inversores.

Aplicación de disposiciones legales imperativas de tutela al consumidor

La Ley N° 24.240 de Defensa del Consumidor y sus normas complementarias y /o modificatorias (la “Ley de Defensa del Consumidor”) establece un conjunto de normas y principios de tutela del


Jorge F. Sodano
Apoderado


Felipe L. Couyoumdjian
Apoderado

consumidor. La Ley de Defensa del Consumidor no define su aplicación general a la actividad financiera, pero sí contiene disposiciones particulares que podrían sostener tal criterio, como lo ha entendido en diversos precedentes la jurisprudencia.

La aplicación judicial de la Ley de Defensa del Consumidor es aún muy limitada. Sin embargo, no puede asegurarse que en el futuro la jurisprudencia judicial y la administrativa derivada de la intervención de la Secretaría de Industria y Comercio de la Nación no incremente el nivel de protección de los deudores de los Créditos, lo que podría dificultar su cobranza, y en consecuencia, la posibilidad de cobro de los Tenedores.

El Código Civil y Comercial de la Nación, en la Sección 2, del Capítulo 3, del Título II, del Libro Tercero, establece que serán considerados contratos por adhesión aquellos que cuenten con cláusulas generales predispuestas por la otra parte o por un tercero, en las que el adherente no haya participado de la redacción. Asimismo, se establece que cuando las mismas sean abusivas en virtud de lo dispuesto en el Artículo 988 del Código Civil y Comercial, se tendrán por no escritas. En tal caso, si el juez declarase la nulidad parcial del contrato de fideicomiso y éste no pudiera subsistir sin comprometer su finalidad, el juez deberá integrar sus términos y condiciones, viéndose modificados los términos y condiciones del respectivo Contrato de Fideicomiso.


Jorge F. Sodano
Apoderado


Felipe L. Couyoumdjian
Apoderado

III. RESUMEN DE TÉRMINOS Y CONDICIONES

Esta síntesis está condicionada en su totalidad por, y se encuentra sujeta a, la información detallada que se incluye en las demás secciones de este Prospecto y del respectivo Suplemento de Prospecto para cada Serie y/o Clase. La siguiente es solamente una breve reseña, y debe leerse, en relación con cualesquiera de los Valores Fiduciarios, junto con el Contrato Marco, el Suplemento y el Contrato de Fideicomiso respectivo. Los términos en mayúscula tienen el significado establecido en el Contrato Marco que forma parte del presente Prospecto.

Denominación del Programa Global Programa Global de Valores Fiduciarios Fideicomisos Financieros “UNICRED Asset Backed Securities” para la emisión de valores de deuda fiduciaria y/o certificados de participación en fideicomisos financieros bajo el Libro Tercero, Título IV, Capítulo 30 del Código Civil y Comercial de la Nación y el Artículo 1820 del Código Civil y Comercial de la Nación, constituidos para la titulización de activos.

Monto Máximo del Programa Global Por hasta US\$ 38.000.000 (Dólares Estadounidenses treinta y ocho millones) o su equivalente en otras monedas, en todo momento en circulación, contemplándose la posibilidad de que se amortice el capital de las sucesivas Series y/o Clases ya emitidas a efectos del cálculo del monto en circulación.

A los efectos de la determinación del monto máximo en circulación del Programa se tendrá en cuenta la cotización del Banco Nación tipo comprador de las cotizaciones de billete en el Mercado de Cambios del día anterior a la fecha de emisión.

Denominación social del Fiduciario TMF Trust Company (Argentina) S.A.

Denominación social del Fiduciante Cooperativa de Crédito y Vivienda Unicred Ltda.


Identificación del Emisor: Los valores de deuda fiduciaria podrán ser emitidos por el Fiduciario, actuando no a título personal sino en calidad de Fiduciario Financiero, el Fiduciante o un tercero y los certificados de participación podrán ser emitidos únicamente por el Fiduciario, de acuerdo a lo que se determine en cada Fideicomiso y de conformidad con los términos del Libro Tercero, Título IV, Capítulo 30 del Código Civil y Comercial de la Nación (Ley N° 26.994) y el Capítulo IV del Título V de las Normas de la CNV.

Identificación del Organizador: Cooperativa de Crédito y Vivienda Unicred Ltda.

Identificación del Co-Organizador La entidad que eventualmente el Fiduciante pueda designar para desempeñarse como Co-Organizador de cada Fideicomiso Financiero.

Agente de Administración: El Fiduciante y/o cualquier institución a la cual el Fiduciario le delegue facultades para que se desempeñe como Agente de


Jorge F. Sodano
Apoderado


Felipe L. Couyoumdjian
Apoderado

Administración, que se especifique en el Contrato de Administración y/o en el Contrato de Fideicomiso respectivo.

Identificación del Agente de Cobro

El Fiduciante y/o cualquier institución a la cual el fiduciario le delegue facultades para que se desempeñe como Agente de Cobro, que se especifique en el Contrato de Agencia de Cobro, y/o en el Contrato de Fideicomiso respectivo.

Identificación del Agente de Custodia:

El Fiduciario y/o cualquier institución a la cual el fiduciario le delegue facultades para que se desempeñe como Agente de Custodia, que se especifique en el Contrato de Custodia o en el Contrato de Fideicomiso respectivo.

Identificación Agente de Registro de los Valores Fiduciarios

Caja de Valores S.A. y/o la(s) persona(s) o entidad(es) con las cuales el Fiduciario suscriba, en oportunidad de la constitución de cada Fideicomiso Financiero, un Contrato de Registro de Valores Fiduciarios para que se desempeñe como Agente de Registro de los Valores Fiduciarios.

Identificación del Agente de Pago

El Fiduciario y/o cualquier institución autorizada por el fiduciario para que se desempeñe como Agente de Pago, que se especifique en el Contrato de Agencia de Pago y/o en el Contrato de Fideicomiso respectivo.

Identificación de los Agentes de Colocación

Cualquier entidad autorizada para participar como Agente de Colocación en la Argentina o en el exterior, que hubiere suscripto un contrato de colocación con el Fiduciario según se especifique en el Suplemento respectivo.

Relaciones económicas y jurídicas entre el Fiduciario y el Fiduciante

En lo que a Cooperativa de Crédito y Vivienda Unicred Ltda. respecta, la relación jurídica y económica que el Fiduciario mantiene con el Fiduciante es la entablada con relación al presente Programa y a los Fideicomisos Financieros emitidos bajo el mismo.

Bienes Objeto del Programa

Los Bienes Fideicomitados de los Fideicomisos podrán consistir, en forma individual o conjunta, en:

(i) Moneda. Moneda de curso legal en Argentina y/o divisas extranjeras, para adquirir otros Bienes Fideicomitados, realizar emprendimientos, incluyendo aquellos de infraestructura, inmobiliarios, comerciales y todo otro emprendimiento productivo, u otorgar financiaciones;

(ii) Activos financieros. Títulos representativos de deuda o de capital, certificados de depósito y/o *certificates of deposit* (CDs) o cualquier otra clase de activos financieros. Los títulos representativos de deuda podrán consistir, entre otros, en bonos, notas, letras, obligaciones negociables, debentures y valores de deuda fiduciaria o certificados de participación de fideicomisos. Los títulos representativos de capital podrán consistir, entre otros, en acciones -ordinarias, preferidas o de participación-,


Jorge F. Sodano
Apoderado


Felipe L. Couyoumdjian
Apoderado

cuotapartes y/o acciones de fondos comunes de inversión, abiertos y/o cerrados, títulos de crédito, papeles de comercio o certificados de participación de fideicomisos. Los títulos valores y los activos financieros mencionados precedentemente podrán ser otorgados, emitidos u originados en fideicomisos financieros o cualesquiera entidades del sector público o privado, argentinas o extranjeras, incluida Cooperativa de Crédito y Vivienda Unicred Ltda. Quedan incluidas también las acreencias, dividendos, utilidades y/o intereses provenientes de los activos financieros antes detallados;

(iii) Activos creditorios. Créditos personales, hipotecarios, prendarios, comerciales, para consumo, provenientes de la operatoria de tarjetas de créditos, créditos personales con descuento en haberes por código de descuento, etc.; pagarés, *promissory notes*, cheques de pago diferido (ya sea en formato físico o electrónico), facturas emitidas por entidades públicas, privadas o mixtas (ya sea en formato físico o electrónico), facturas de crédito; créditos (o participaciones en créditos) otorgados a entidades del sector público o privado, argentinas o extranjeras. Los créditos mencionados precedentemente podrán ser otorgados por fideicomisos o cualesquiera entidades del sector público o privado, argentinas o extranjeras, incluida Cooperativa de Crédito y Vivienda Unicred Ltda., de conformidad con la normativa aplicable;


(iv) Productos derivados. Derechos resultantes de todo tipo de producto derivado financiero incluyendo pases, *swaps*, operaciones a término u opciones sobre monedas, bienes muebles comercializados por volumen, peso u otra forma de ponderación (*commodities*), tasas de interés, títulos valores, índices y/o cualquier combinación de los antedichos que se negocien en los mercados bursátiles o extrabursátiles, argentinos o extranjeros o cualquier combinación de los anteriores;

(v) Otras operaciones financieras. Operaciones de préstamo de títulos valores o de compra de títulos valores, pases u otras operaciones financieras;

(vi) Activos inmobiliarios. Participaciones en proyectos de inversión y desarrollo inmobiliario sobre viviendas unifamiliares, multifamiliares, *countries*, barrios cerrados, plantas industriales, edificios destinados a viviendas, oficinas, comercios, depósitos, silos, recintos para acopio y almacenamiento, y/o cualquier otro destino no prohibido por la ley, tanto en zonas urbanas como no urbanizadas, etc.; todos ellos en cualquier momento de desarrollo del proyecto u obra; y cualquier derecho creditorio bajo contratos de venta, alquiler o *leasing* y/o respecto a cualquier otro tipo de contrato relativo a activos inmobiliarios;

(vii) Otros derechos. Derechos creditorios de cobro presentes o


Jorge F. Sodano
Apoderado


Felipe L. Couyoumdjian
Apoderado

futuros por ventas o servicios; pagos adeudados o a adeudarse bajo contratos de venta, alquiler o *leasing* y/o respecto a cualquier otro tipo de contrato; montos adeudados en virtud de pólizas de seguros; todo producido, renta, fruto, accesión y derecho, incluyendo todas las cuentas, derechos contractuales, documentación de garantía, instrumentos, cuentas de depósito, bienes intangibles en general y otras obligaciones de cualquier tipo que existan actualmente o en el futuro, ya sea que surjan o no, o estén relacionadas con la venta o locación de bienes o la prestación de servicios o sean derivados de los activos mencionados en los puntos (i), (ii), (iii), (iv), (v) y (vi) precedentes y cualquier otra combinación posible de los activos antes enumerados.

Plazo del Programa Global

La vigencia del Programa es de 5 (cinco) años contados a partir del 10 de junio de 2021.

Excepto disposición en contrario en algún Fideicomiso Financiero, el plazo de los Valores Fiduciarios no podrá ser menor a siete (7) días, ni exceder los treinta (30) años desde la Fecha de Emisión.

De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 1692 del Código Civil y Comercial de la Nación y el Artículo 55, del Capítulo IV, Título V de las Normas de CNV, en el supuesto de fideicomisos financieros emitidos bajo el presente programa que tengan por objeto la titulación de créditos hipotecarios y/o instrumentos asimilables, el plazo de vigencia de los mismos podrá ser aquel que se corresponda con los términos y condiciones del activo subyacente.

En ningún caso el plazo de los Valores Fiduciarios podrá exceder la vigencia del Fideicomiso Financiero respectivo, aunque si podrán exceder el plazo de vigencia del Programa.


Naturaleza jurídica de los Valores Fiduciarios a ser emitidos

Los Valores Fiduciarios constituirán, según se especifique en cada caso, valores de deuda fiduciaria emitidos por el Fiduciario, el Fiduciante o por el tercero designado en cada Serie y/o certificados de participación emitidos por el Fiduciario, de conformidad con los términos del Libro Tercero, Título IV, Capítulo 30 del Código Civil y Comercial de la Nación.

Datos de las Resoluciones sociales del Fiduciante y del Fiduciario

La segunda prórroga de la vigencia del presente Programa fue aprobada por el Fiduciario conforme el Acta de Directorio de fecha 16 de abril de 2021, y por el Fiduciante y Organizador, conforme el Acta de Consejo de Administración de fecha 21 de abril de 2021.


Jorge F. Sodano
Apoderado


Felipe L. Couyoumdjian
Apoderado

IV. DESCRIPCION DEL FIDUCIARIO

La información relativa al Fiduciario contenida a continuación en esta Sección ha sido provista por TMF Trust Company (Argentina) S.A. e incluida o mencionada en esta Sección de conformidad con lo expuesto por TMF Trust. Excepto por la presente Sección, el Fiduciario no ha provisto otra información en el presente Prospecto. Cada persona que recibe el presente Prospecto ratifica que no ha sido autorizada a suministrar información o a realizar cualquier declaración relativa al Fiduciario salvo la contenida en el presente Prospecto y, de haber sido suministrada o realizada, toda otra información suministrada o declaración realizada por dicha persona no debe ser considerada como autorizada por el Fiduciario.

El Fiduciario se denomina TMF Trust Company (Argentina) S.A. El domicilio social del Fiduciario es Av. Chiclana 3345, Piso 5°, (C1260ACA), Ciudad Autónoma de Buenos Aires y su teléfono es (011) 5556-5700. El telefacsímil es (011) 5556-5701, el correo electrónico es infoar@TMF-Group.com, el sitio web es <https://www.tmf-group.com/es-co/locations/the-americas/argentina/> y el número de CUIT es 30-70832912-2.

El Fiduciario es una sociedad anónima, inscripta en el Registro Público de Comercio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a cargo de la Inspección General de Justicia el 28 de abril de 2003 bajo el N° 5519 del libro 20 de Sociedades por Acciones. El Fiduciario se encuentra inscripto en el Registro de Fiduciaros Financieros bajo el número 40, inscripción ordenada mediante la Resolución 14.582 del 7 de agosto de 2003 de la CNV. Por acta de asamblea de fecha 27 de marzo de 2013, el Fiduciario cambio su denominación social de Equity Trust Company (Argentina) S.A. a TMF Trust Company (Argentina) S.A. Dicho cambio de denominación social fue inscripto ante la Inspección General de Justicia en fecha 27 de diciembre de 2013 bajo el N° 25.616 del Libro 67 de Sociedades por Acciones.

Reseña Histórica del Fiduciario.

La compañía que hoy es TMF Trust Company (Argentina) S.A. surgió inicialmente como una unidad de negocios fiduciaros dentro del ABN AMRO Bank N.V. Sucursal Argentina en el año 1998 a raíz de la entrada en vigencia de la Ley N° 24.441. En 2003, a raíz del éxito de la figura del Fideicomiso, se constituye ABN AMRO Trust Company (Argentina) S.A.


En 2005, Equity Trust Group, un grupo internacional dedicado a los negocios fiduciaros compra el negocio Fiduciario del grupo bancario ABN AMRO Bank a nivel global, por lo que el Fiduciario cambia su denominación social a Equity Trust Company (Argentina) S.A.

En el año 2011, TMF Group, un grupo de empresas internacional líder en servicios administrativos adquiere a nivel mundial a Equity Trust Group y en forma indirecta, a Equity Trust Company (Argentina) S.A. iniciando un proceso de fusión a nivel global de ambos grupos bajo la marca TMF Group, por lo que el Fiduciario pasa a denominarse conforme su denominación actual, TMF Trust Company (Argentina) S.A.

Actualmente los accionistas del Fiduciario son TMF Group Americas B.V., accionista mayoritario con una participación accionaria del 99,33%; y TMF Holding International B.V., accionista minoritario con una participación accionaria del 0,67%. Ambas empresas son miembros de TMF Group, el cual, hasta el 27 de octubre de 2017 ha sido controlado por Doughy Hanson & Co.

A partir del 3 de mayo de 2018, y luego de aprobaciones regulatorias y de defensa de la competencia requeridas, Sapphire Bidco B.V. (“Bidco”), una sociedad de responsabilidad limitada (besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid) constituida bajo las leyes de los Países Bajos y


Jorge F. Sodano
Apoderado


Felipe L. Couyoumdjian
Apoderado

controlada por fondos asesorados y administrados por CVC Capital Partners, ha adquirido el 100% del capital emitido por TMF Orange Holding S.A.

Negocio de TMF Group.

TMF Group es un grupo de empresas internacional. Nació hace más de 20 años en Holanda y hoy constituye una red global integrada, líder en el mercado, que se extiende a través de 120 oficinas distribuidas en más de 80 países, con un staff de más de 5.000 personas, que presentan un *expertise* único. Brinda servicios administrativos, fiduciarios, contables y de recursos humanos a compañías de diversas industrias y sectores económicos, permitiendo que éstas enfoquen su actividad en su *core business*.

A nivel local TMF Trust Company (Argentina) S.A. es uno de los principales fiduciarios de la Argentina por monto y cantidad de emisiones y TMF Argentina S.R.L. es la empresa líder en servicios contables, administrativos y de payroll en la Argentina. TMF Argentina S.R.L. incorporó las divisiones profesionales de BPO (Business Process Outsourcing) de Ernst & Young en 2005, de KPMG en 2006 y de Deloitte en 2009, lo que le permitió a la empresa un rápido crecimiento y experiencia en el mercado local.

TMF Group en el mundo.



Mayor información sobre TMF Group podrá ser encontrada en www.tmf-group.com.ar.

TMF Group presta servicios alrededor del mundo a través de distintas líneas de negocios:

Servicios Corporativos: ofrece la totalidad de los servicios necesarios para establecer y administrar sociedades, fondos y vehículos financieros en todo el mundo, proveyendo entre otros, servicios de contabilidad y reportes, así como soporte de recursos humanos y administración de payroll.

Finanzas Estructuradas: ofrece servicios fiduciarios, contabilidad, reportes y servicios de administración


Jorge J. Sodano
Apoderado


Felipe L. Couyoumdjian
Apoderado

para la industria de las finanzas estructuradas.

Administración de Fondos: ofrece servicios de valuación, así como servicios de soporte a accionistas y de administración a nivel mundial.

Servicios a Clientes de alto patrimonio: provee soluciones para clientes personas humanas en sus necesidades de protección y planeamiento de activos.

Negocios Emergentes: colabora en el desarrollo, crecimiento y globalización de unidades de negocios en rápido crecimiento.

Negocios fiduciarios del Fiduciario.

TMF Trust Company (Argentina) S.A. se especializa en negocios fiduciarios, tiene como actividad principal y exclusiva la actuación como Fiduciario y cuenta con una organización administrativa propia y adecuada para prestar el servicio ofrecido en forma personalizada. La sociedad cuenta con personal calificado y especializado en el área de fideicomisos.

El Fiduciario participa en el desarrollo de instrumentos tales como Fideicomisos de Garantía, Fideicomisos de Administración, Fideicomisos Inmobiliarios, Fideicomisos Financieros (con y sin oferta pública) y *escrows*.

Los principales funcionarios del Fiduciario han participado en la estructuración de más de 1.000 fideicomisos, así como en estructuras de naturaleza similar, tales como *escrows* o *collateral agents*.

Política Ambiental

El Fiduciario como miembro de TMF Group colabora activamente con el desarrollo de un ambiente sustentable. En Argentina el grupo ha obtenido el Certificado Ambiental “Shred-it” por participar en el reciclado de papel. Asimismo, a partir del año 2011, las oficinas donde se encuentra la sede social del Fiduciario han sido acreditadas como “100% Libres de Humo de Tabaco” por el Ministerio de Salud de la Nación.

Información Contable y Autoridades del Fiduciario

La información correspondiente a los estados contables completos del Fiduciario, sus autoridades y comisión fiscalizadora se encuentran a disposición del público inversor en la página web de la CNV [www. argentina.gob.ar/cnv](http://www.argentina.gob.ar/cnv), siguiendo la ruta de acceso: Registros Públicos – Agentes de Productos de Inversión Colectiva – TMF Trust Company (Argentina) S.A. (ex-Equity).

Certificaciones

TMF Trust Company (Argentina) S.A, como parte de TMF Group, se encuentra actualmente certificado bajo las normas ISO 27.001 e ISAE 3.402, las cuales refieren al cumplimiento de los máximos estándares en materia de seguridad de la información y de continuidad de los procesos (*business continuity plan*), respectivamente.


Jorge F. Sodano
Apoderado


Felipe L. Couyoumdjian
Apoderado

V. DESCRIPCIÓN DEL FIDUCIANTE Y ORGANIZADOR

La descripción del Fiduciante y Organizador ha sido provista, incluida o mencionada por Cooperativa de Crédito y Vivienda Unicred Ltda. y sólo tiene propósitos de información general. Cada persona que recibe el presente Prospecto ratifica que no ha sido autorizada a suministrar información o a realizar cualquier declaración relativa a los Valores Fiduciarios y/o al Fiduciante, salvo la contenida en el presente Prospecto y, de haber sido suministrada o realizada, toda otra información suministrada o declaración realizada por dicha persona no debe ser considerada como autorizada por el Fiduciante.

El Fiduciante y Organizador se denomina Cooperativa de Crédito y Vivienda Unicred Limitada, es una cooperativa debidamente constituida bajo la órbita de contralor del Instituto Nacional de Asociativismo y Economía Social (entidad que audita el debido cumplimiento de las leyes y reglamentos que regulan el accionar cooperativo). Cooperativa de Crédito y Vivienda Unicred Limitada cumple con lo dispuesto por las Resoluciones 609/2014 y 690/2014 del Instituto Nacional de Asociativismo y Economía Social.

Unicred, fue constituida mediante: (i) Estatuto celebrado por instrumento privado y aprobado por Ministerio del Interior, Secretaria de Acción Cooperativa, quien le otorgó autorización para funcionar mediante Resolución número 103 del 29 de agosto de 1989, inscripta en el Registro Nacional de Cooperativas, al folio 61 del Libro 46 de Actas, bajo Matrícula 12.388 y Acta número 20.706 con fecha 30 de agosto de 1989. La última reforma de Estatuto, fue aprobada por el Ministerio de Desarrollo Social y Medio Ambiente, Instituto Nacional de Asociativismo y Economía Social, según Resolución número RESFC-2019-3264-APN-DI#INAES del 9 de diciembre de 2019 e inscripta al folio 72 del Libro 60, Acta número 26402, Matrícula 12388 el 3 de enero de 2020, C.U.I.T. 30-63471300-6.

Unicred tiene su sede social en Avenida Leandro N. Alem 855, 8° piso, (CP C1001AAQ), de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Tel (11) 5533-7777 (líneas rotativas), Fax (11) 5533-7777 Interno 544. Página web www.unicred.com.ar, e-mail info@unicred.com.ar.

Historia

Desde sus orígenes, en agosto del año 1989, Unicred se ha mantenido en la zona de Balvanera. Está ubicada en uno de los centros neurálgicos más importantes de la Ciudad de Buenos Aires. Presta asistencia crediticia con fuerte compromiso a numerosas empresas de todo el país. A los asociados se les da respuesta a sus necesidades, independientemente de la ubicación geográfica de los mismos.

La misión de quienes dieron origen a Unicred, siempre ha sido brindar un servicio de calidad. Esto permite a sus asociados encontrar soluciones a las necesidades de financiamiento con la mayor celeridad y excelencia. La visión planteada persigue la posibilidad de incorporar nuevas líneas de negocios que amplíen el abanico de opciones para quienes trabajan en conjunto con Unicred.

Los propósitos de su creación enarbolan el espíritu cooperativista, Unicred está formada por sus asociados. Agilidad, solidez, transparencia y seriedad son algunos de los pilares fundamentales en la relación con el asociado. Como principales objetivos se encuentran: brindar un servicio que sea “confiable, competitivo, eficiente y oportuno”, adaptando de manera constante los procedimientos implementados con el fin de dar flexibilidad y plena validez a los servicios prestados.


Jorge F. Sodano
Apoderado


Felipe L. Couyoumdjian
Apoderado

La dirección se encuentra a cargo del Consejo de Administración cuyos integrantes conducen la operatoria profesionalmente con conocimiento pleno de los negocios financieros, avalados por su vasta experiencia en el sector.

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 siempre acompañó 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.

Descripción de los negocios de Unicred

Adaptables a cada perfil, Unicred utiliza diversos instrumentos de crédito en la relación con 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.

El denominador común para todos los asociados, es que Unicred se especializa en financiar ventas; Ello independientemente del nivel y sector de actividad. Por tanto el análisis crediticio no solo se apoya en el asociado sino que abarca también al deudor cedido (por el asociado con origen en sus ventas).

Al 31 de diciembre de 2020 la cooperativa contaba con 384 asociados de los cuales 38 son Grandes Empresas y el resto PYMES, es decir, 346 asociados que son Pequeñas y medianas empresas.

Los productos y servicios que brinda Unicred son principalmente:

-Descuento de Cheques de Pago Diferido de Terceros

Es la operatoria clásica que llevó adelante Unicred desde sus comienzos. Los asociados adelantan el cobro de sus ventas mediante el endoso y cesión en pago a favor de Unicred de cheques de pago diferido librados y/o endosados por sus clientes. Toda la cadena de endosos resulta obligada frente a Unicred.

El descuento de cheques se origina por un pedido de cotización previo o por presentación directa del asociado en oficinas de Unicred con los valores a descontar. Recibido el pedido de cotización se controla la integridad de los cheques, a fin de identificar existencia de irregularidades que sean motivo de rechazo (falta de firma, enmiendas, fecha vencida). Luego se hace una consulta en base de datos crediticia (NOSIS, Veraz, etc.). Por cada uno de los firmantes, se controla que tengan vinculación con el sector productivo a que pertenece el cedente (asociado) y se refresca el análisis crediticio y legajo del asociado; Aceptada y/o rechazada total o parcialmente la operación se comunica y de corresponder se liquida el neto resultante al asociado.


Jorge F. Sodano
Apoderado


Felipe L. Couyoumdjian
Apoderado

-Créditos Directos

Asistencia crediticia instrumentada en instrumentos de crédito directo con garantía personal de terceros mediante fianza, prenda, hipoteca o transferencia de activos bajo contratos de garantía fiduciaria.

-Descuento de Facturas

Superado el epicentro de la crisis del año 2001 con la consecuente ruptura en la cadena de pagos las empresas emergentes en su mayoría carecían de líneas de crédito tradicionales; A ello se sumaba la mínima circulación de cheques de pago diferido.

Las empresas requerían de fondos para comprar materia prima, cumplir con sus proveedores y pagar sueldos. Pero a su vez generaban negocios cuyo ciclo de cobro podía extenderse a 60, 90 o más días de plazo. El crecimiento y la producción les generaba problemas de liquidez.

La información, el conocimiento, el capital y los recursos humanos fueron aplicados con audacia para comprender el nuevo contexto económico y continuar asistiendo de una mejor manera a los sectores productivos que emergían tras la profunda crisis.

La búsqueda constante de nuevos instrumentos de financiamiento llevó a Unicred a desarrollar una solución para que los asociados pudieran superar los desequilibrios de liquidez, que generaba el crecimiento de la facturación, aplicando nuevos canales de financiamiento por medio del descuento de facturas o factoreo.

El descuento de facturas en Unicred es un servicio crediticio ágil y rápido, que permite al asociado obtener liquidez constante desde el nacimiento mismo de sus ventas. El asociado cede sus facturas o cuentas por cobrar, a Unicred, obteniendo liquidez inmediata y recuperando el capital de trabajo invertido en su producción a un costo financiero razonable y acorde al plazo de cobro estipulado con sus clientes.

El asociado hace líquidas sus ventas, independientemente del plazo de pago otorgado siendo una herramienta de amplia aceptación en Pymes.

Estructura - Actividades

En concordancia con los principios cooperativos, realiza periódicamente numerosas acciones de carácter social, cultural y formativo. La cooperativa efectúa aportes y actividades benéficas para diversos fines, priorizando a instituciones educativas y de salud. Trabajan constantemente en la capacitación del personal a través de cursos, seminarios y charlas informativas.

A lo largo de su historia la cooperativa puede acreditar un desempeño intachable. No registra sanciones, ni procesos comerciales, civiles ni laborales en su contra; Ello da fe de la seriedad de su administración y operatoria.

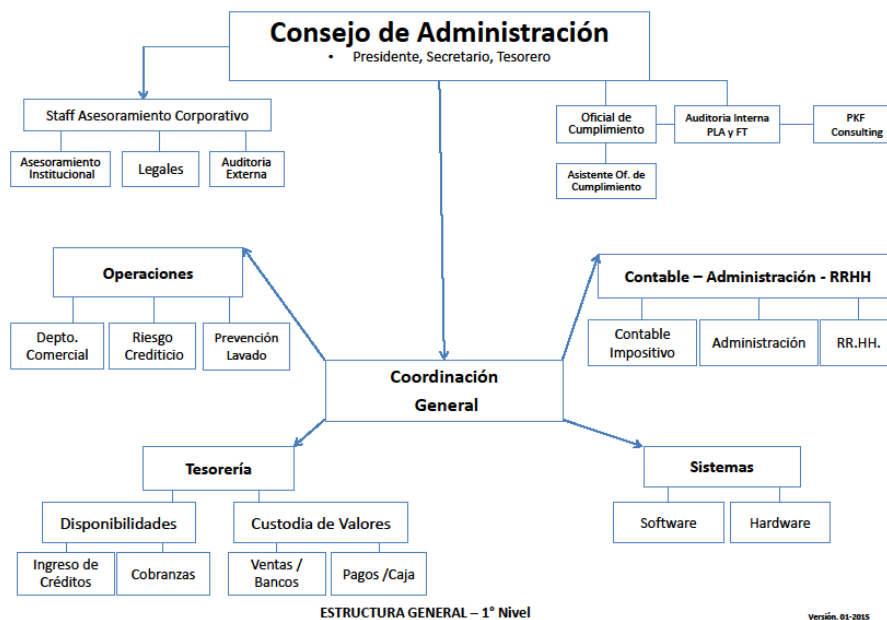
Un equipo profesional, operativo y dinámico ha logrado conjugar junto al Consejo de Administración, el equilibrio necesario entre experiencia, conocimiento de mercado, agilidad operativa y manejo de recursos tecnológicos adecuados para satisfacer la operatoria diaria.

La estructura organizativa depende del Consejo de Administración, el cual toma las decisiones estratégicas a mediano y largo plazo, evalúa el contexto nacional e internacional y considera las opciones de inversión. El resto de la estructura se divide en tres grandes áreas: financiera, comercial y


Jorge F. Sodano
Apoderado


Felipe L. Couyoumdjian
Apoderado


administrativa. Cada una cuenta con una gerencia que persigue la consecución de los objetivos propuestos por el Consejo, coordina la jefatura de su área y determina las necesidades futuras. Las jefaturas supervisan el trabajo operativo de los distintos departamentos y reportan diariamente las novedades. Asimismo existen asesores externos en las áreas: legales, sistemas y auditoría/contable; ellos interactúan de manera permanente con los miembros de la organización.



Política Ambiental

La entidad no posee una política ambiental formal y/o normada debido a que la naturaleza de su actividad principal no posee un impacto significativo sobre el medioambiente.


 Jorge F. Sodano
 Apoderado


 Felipe L. Couyoumdjian
 Apoderado

VI. DESCRIPACION DE LOS BIENES OBJETO DEL PROGRAMA

El objeto de los Fideicomisos Financieros UNICRED Asset Backed Securities consiste en la titulación de activos financieros, carteras de créditos, productos financieros y/o otros activo o emprendimientos incluyendo aquellos de infraestructura, inmobiliarios, comerciales y todo otro emprendimiento productivo, susceptibles de generar una rentabilidad atrayente.

Los Bienes Fideicomitados de los Fideicomisos podrán consistir en los bienes que con carácter meramente enunciativo se describen a continuación, ya sea que existan actualmente o que surjan en el futuro, o sean adquiridos por el Fiduciario conforme a la normativa vigente y que podrán estar situados en la Argentina o en el exterior. En el Suplemento de Prospecto y Contrato de Fideicomiso correspondiente a cada Serie se detallará específicamente el Patrimonio Fideicomitado y la composición general de cada cartera.

A título ejemplificativo, los Bienes Fideicomitados de los Fideicomisos podrán consistir en uno o varios de los siguientes:

(i) Moneda. Moneda de curso legal en Argentina y/o divisas extranjeras, para adquirir otros Bienes Fideicomitados, realizar emprendimientos, incluyendo aquellos de infraestructura, inmobiliarios, comerciales y todo otro emprendimiento productivo, u otorgar financiaciones;


(ii) Activos financieros. Títulos representativos de deuda o de capital, certificados de depósito y/o *certificates of deposit* (CDs) o cualquier otra clase de activos financieros. Los títulos representativos de deuda podrán consistir, entre otros, en bonos, notas, letras, obligaciones negociables, debentures y valores de deuda fiduciaria o certificados de participación de fideicomisos. Los títulos representativos de capital podrán consistir, entre otros, en acciones -ordinarias, preferidas o de participación-, cuotas y/o acciones de fondos comunes de inversión, abiertos y/o cerrados, títulos de crédito, papeles de comercio o certificados de participación de fideicomisos. Los títulos valores y los activos financieros mencionados precedentemente podrán ser otorgados, emitidos u originados en fideicomisos financieros o cualesquiera entidades del sector público o privado, argentinas o extranjeras, incluida Cooperativa de Crédito y Vivienda Ltda. Quedan incluidas también las acreencias, dividendos, utilidades y/o intereses provenientes de los activos financieros antes detallados;

(iii) Activos creditorios. Créditos personales, hipotecarios, prendarios, comerciales, para consumo, provenientes de la operatoria de tarjetas de créditos, créditos personales con descuento en haberes por código de descuento, etc.; pagarés, *promissory notes*, cheques de pago diferido (ya sea en formato físico o electrónico), facturas emitidas por entidades públicas, privadas o mixtas (ya sea en formato físico o electrónico), facturas de crédito; créditos (o participaciones en créditos) otorgados a entidades del sector público o privado, argentinas o extranjeras. Los créditos mencionados precedentemente podrán ser otorgados por fideicomisos o cualesquiera entidades del sector público o privado, argentinas o extranjeras, incluida Cooperativa de Crédito y Vivienda Ltda., de conformidad con la normativa aplicable;

(iv) Productos derivados. Derechos resultantes de todo tipo de producto derivado financiero incluyendo pases, *swaps*, operaciones a término u opciones sobre monedas, bienes muebles comercializados por volumen, peso u otra forma de ponderación (*commodities*), tasas de interés, títulos valores, índices y/o cualquier combinación de los antedichos que se negocien en los mercados bursátiles o extrabursátiles, argentinos o extranjeros o cualquier combinación de los anteriores;

(v) Otras operaciones financieras. Operaciones de préstamo de títulos valores o de compra de títulos valores, pases u otras operaciones financieras;


Jorge F. Sodano
Apoderado


Felipe L. Couyoumdjian
Apoderado


(vi) Activos inmobiliarios. Participaciones en proyectos de inversión y desarrollo inmobiliario sobre viviendas unifamiliares, multifamiliares, *countries*, barrios cerrados, plantas industriales, edificios destinados a viviendas, oficinas, comercios, depósitos, silos, recintos para acopio y almacenamiento, y/o cualquier otro destino no prohibido por la ley, tanto en zonas urbanas como no urbanizadas, etc.; todos ellos en cualquier momento de desarrollo del proyecto u obra; y cualquier derecho creditorio bajo contratos de venta, alquiler o *leasing* y/o respecto a cualquier otro tipo de contrato relativo a activos inmobiliarios;

(vii) Otros derechos. Derechos creditorios de cobro presentes o futuros por ventas o servicios; pagos adeudados o a adeudarse bajo contratos de venta, alquiler o *leasing* y/o respecto a cualquier otro tipo de contrato; montos adeudados en virtud de pólizas de seguros; todo producido, renta, fruto, accesión y derecho, incluyendo todas las cuentas, derechos contractuales, documentación de garantía, instrumentos, cuentas de depósito, bienes intangibles en general y otras obligaciones de cualquier tipo que existan actualmente o en el futuro, ya sea que surjan o no, o estén relacionadas con la venta o locación de bienes o la prestación de servicios o sean derivados de los activos mencionados en los puntos (i), (ii), (iii), (iv), (v) y (vi) precedentes y cualquier otra combinación posible de los activos antes enumerados.

Todos los bienes mencionados en los puntos (i), (ii), (iii), (iv), (v), (vi) y (vii) precedentes, junto con todos los demás bienes que en cualquier momento el Fiduciario adquiera e incorpore en los Fideicomisos Financieros se denominan en general y colectivamente en el presente como los “Bienes Fideicomitidos”.

Los Bienes Fideicomitidos de cada Fideicomiso Financiero se individualizarán detalladamente en el Contrato de Fideicomiso respectivo y podrán estar situados en la Argentina o en el exterior.



Jorge F. Sodano
Apoderado


Felipe L. Couyoumdjian
Apoderado

ANEXO I

**CONTRATO MARCO PARA LA CONSTITUCIÓN
DE FIDEICOMISOS FINANCIEROS
“FIDEICOMISOS FINANCIEROS UNICRED
ASSET BACKED SECURITIES”**


Jorge F. Sodano
Apoderado


Felipe L. Couyoumdjian
Apoderado

TMF Trust Company (Argentina) S.A.
Av. Chiclana 3345, Piso 5°
(C1260ACA) Ciudad de Buenos Aires
Fiduciario

Cooperativa de Crédito y Vivienda Unicred Ltda.
Av. Leandro N. Alem 855, Piso 8°
(C1001AAD) Ciudad de Buenos Aires
Organizador y Fiduciante

Marval O'Farrell Mairal
Av. Leandro N. Alem 882, Piso 13°
Ciudad de Buenos Aires
Teléfono: 4310-0100
Asesores Legales del Programa


Jorge F. Sodano
Apoderado


Felipe L. Couyoumdjian
Apoderado