

FIDEICOMISO FINANCIERO “UNICRED FACTORING XXI”

ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio económico irregular de cuatro meses y veintinueve días
iniciado el 3 de agosto de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023

FIDEICOMISO FINANCIERO “UNICRED FACTORING XXI”

ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

Correspondientes al ejercicio económico irregular de cuatro meses y veintinueve días
iniciado el 3 de agosto de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023

INDICE

Estados Contables Fiduciarios

Estado de Situación Patrimonial Fiduciario
Estado de Resultados Fiduciario
Estado de Evolución del Patrimonio Neto Fiduciario
Estado de Flujo de Efectivo Fiduciario
Notas
Anexos

Informe de los Auditores Independientes sobre Estados Contables

FIDEICOMISO FINANCIERO “UNICRED FACTORING XXI”

ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio económico irregular de cuatro meses y veintinueve días iniciado el 3 de agosto de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023

Objeto principal:	La titulización de créditos originados por el Fiduciante conforme a lo establecido en el Libro Tercero, Título IV, Capítulo 30 del Código Civil y Comercial de la Nación, la Ley 24.441 y el Capítulo IV del Título V de las Normas de la C.N.V.
Fecha del contrato de Constitución Inicial:	3 de agosto de 2023.
Información del Fiduciario:	
- Denominación:	TMF Trust Company (Argentina) S.A.
- Domicilio:	Av. Chiclana 3345 Piso 5° - Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- Actividad principal:	Prestación de servicios fiduciarios.
- Inscripción:	Sociedad Anónima constituida con fecha 3 de agosto de 2003 e inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires bajo el N° 5519 del libro 20 de Sociedades por Acciones. Inscripto en el Registro de Fiduciarios Financieros bajo el número 40, inscripción ordenada mediante la Resolución 14.582 del 7 de agosto de 2003 de la CNV.
Información del Fiduciante:	
- Denominación:	Cooperativa de Crédito y Vivienda Unicred Limitada.
- Domicilio:	Av. Leandro N. Alem 855, Piso 8 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires
- Actividad principal:	Creada en agosto de 1989 e inscrita en el registro Nacional de Cooperativas bajo la Matrícula 12.388 y Acta número 20.706 con fecha 29 de agosto de 1989.
Aprobación de la C.N.V.:	El Fideicomiso ha sido creado bajo el Programa Global de Fideicomisos Financieros denominado “Unicred Asset Backed Securities” cuya oferta pública fue autorizada mediante Resoluciones del Directorio de la C.N.V. Nros. 16.981 y 18.032 de fecha 7 de diciembre de 2012, 21 de abril de 2016 y 10 de junio de 2021, respectivamente. El presente fideicomiso fue autorizado por la Gerencia de Fideicomisos Financieros de la CNV el día 21 de septiembre de 2023.
Plazo estimado del fideicomiso:	Nota 1.3.
Fecha de cierre del ejercicio:	31 de diciembre.

FIDEICOMISO FINANCIERO “UNICRED FACTORING XXI”

ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL FIDUCIARIO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

	31/12/2023		31/12/2023
	\$		\$
ACTIVO		PASIVO	
ACTIVO CORRIENTE		PASIVO CORRIENTE	
Disponibilidades (Nota 3.1.)	403.985	Valores de Deuda Fiduciaria (Nota 3.5. y Anexo I)	709.521.945
Inversiones (Nota 3.2 y Anexos I y II)	10.502.259	Deudas Fiscales (Nota 3.6. y Anexo I)	16.799.920
Créditos por Cesión Fiduciaria (Nota 3.3. y Anexo I)	1.173.197.600	Otras Deudas (Nota 3.7. y Anexo I)	40.478.258
Otros Créditos (Nota 3.4. y Anexo I)	1.000.000	Total del Pasivo Corriente	766.800.123
Total del Activo Corriente	1.185.103.844		
		PATRIMONIO NETO (según estado respectivo)	418.303.721
Total del Activo	1.185.103.844	Total del Pasivo y Patrimonio Neto	1.185.103.844

Las notas y los anexos que se acompañan forman parte integrante de estos estados contables fiduciarios.

Inicialado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 07/03/2024
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21



Cra. Mónica Zecchillo (Socia)
Contadora Pública (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 - F° 247

Jorge Sodano
Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) SA
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero
Unicred Factoring XXI

FIDEICOMISO FINANCIERO “UNICRED FACTORING XXI”

ESTADO DE RESULTADOS FIDUCIARIO

Correspondiente al ejercicio económico irregular de cuatro meses y veintinueve días iniciado el 3 de agosto de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023

	31/12/2023
	\$
INGRESOS Y EGRESOS FINANCIEROS	
Intereses Generados por los Bienes Fideicomitados	568.371.766
Intereses de los Valores de Deuda Fiduciaria	(330.670.788)
Resultado por Tenencia de Inversiones	6.384.354
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda (Recpam) de Activos y Pasivos Financieros - (Pérdida)	(277.129.687)
Total Ingresos y Egresos Financieros Netos	(33.044.355)
GASTOS OPERATIVOS	
Impuesto a los ingresos brutos	(44.750.352)
Honorarios y Comisiones por Servicios	(8.291.439)
Gastos bancarios	(966.279)
Gastos Iniciales de colocación	(263.169)
Gastos varios de administración	(939.626)
Total Gastos Operativos	(55.210.865)
Resultados financieros y por tenencia incluido el RECPAM - Ganancia	57.767.410
Resultado del ejercicio irregular antes de Impuesto a las ganancias - (Pérdida)	(30.487.810)
Impuesto a las ganancias - (Nota 2.3.e)	-
Resultado neto del ejercicio irregular - (Pérdida)	(30.487.810)

Las notas y los anexos que se acompañan forman parte integrante de estos estados contables fiduciarios.

Inicialado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 07/03/2024
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21



Cra. Mónica Zecchillo (Socia)
Contadora Pública (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 - F° 247

Jorge Sodano
Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) SA
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero
Unicred Factoring XXI

FIDEICOMISO FINANCIERO “UNICRED FACTORING XXI”

ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO FIDUCIARIO

Correspondiente al ejercicio económico irregular de cuatro meses y veintinueve días iniciado el 3 de agosto de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023

	Certificados de Participación	Ajuste de Certificados de Participación	Resultados Acumulados no Asignados	Total Patrimonio Neto Fiduciario 31/12/2023
	\$	\$	\$	\$
Emisión de Certificados de Participación	292.775.032	156.016.499	-	448.791.531
Resultado neto del ejercicio irregular - (Pérdida)	-	-	(30.487.810)	(30.487.810)
Saldos al cierre del ejercicio irregular	292.775.032	156.016.499	(30.487.810)	418.303.721

Las notas y los anexos que se acompañan forman parte integrante de estos estados contables fiduciarios.

Inicialado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 07/03/2024

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21



Cra. Mónica Zecchillo (Socia)
Contadora Pública (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 - F° 247

Jorge Sodano
Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) SA
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero
Unicred Factoring XXI

FIDEICOMISO FINANCIERO “UNICRED FACTORING XXI”

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO FIDUCIARIO

Correspondiente al ejercicio económico irregular de cuatro meses y veintinueve días iniciado el 3 de agosto de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023

	31/12/2023
	\$
VARIACIÓN DEL EFECTIVO FIDUCIARIO (1)	
Efectivo al inicio del ejercicio irregular	-
Efectivo al cierre del ejercicio irregular	403.985
Variación neta de efectivo del ejercicio irregular	403.985
CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO	
<u>Flujo proveniente de las Actividades Operativas</u>	
Cobranzas netas de la cartera fideicomitada	585.123.636
Constitución del fondo de gastos	849.232
Ingreso de Fondos para Gastos	668.368
Pago de Gastos Bancarios	(966.279)
Pago de Gastos de Colocación	(263.169)
Pago de Gastos Operativos	(345.275)
Pago de Impuestos	(24.219.662)
Pago de Honorarios	(6.706.027)
Pago de Intereses de los Valores de Deuda Fiduciaria	(295.338.377)
RECPAM contenido en Actividades Operativas	(47.573.173)
	211.229.274
<u>Flujo (aplicado a) las Actividades de Inversión</u>	
Pago al fiduciante de la cartera fideicomitada	(1.256.530.986)
Suscripción de cuotapartes de fondos comunes de inversión	(260.179.886)
Rescate de cuotapartes de fondos comunes de inversión	255.896.496
RECPAM contenido en Actividades de Inversión	368.228.087
	(892.586.289)
<u>Flujo proveniente de las Actividades de Financiación</u>	
Emisión y Colocación de VDFA y VDFB	1.256.530.986
Pago de Amortización de Valores de Deuda Fiduciaria	(252.014.560)
RECPAM contenido en Actividades de Financiación	(322.755.426)
	681.761.000
Variación neta de efectivo del ejercicio irregular	403.985

Transacciones que no tocaron fondos

Pago al fiduciante de cartera fideicomitada con emisión de CP 448.791.531

(1) Disponibilidades

Las notas y los anexos que se acompañan forman parte integrante de estos estados contables fiduciarios.

Inicialado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 07/03/2024

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21



Cra. Mónica Zecchillo (Socia)
Contadora Pública (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 - F° 247

Jorge Sodano
Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) SA
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero
Unicred Factoring XXI

FIDEICOMISO FINANCIERO “UNICRED FACTORING XXI”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio económico irregular de cuatro meses y veintinueve días iniciado el 3 de agosto de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023

NOTA 1- CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL FIDEICOMISO FINANCIERO “UNICRED FACTORING XXI”

1.1. Constitución

Con fecha 3 de agosto de 2023 se firmó el contrato de fideicomiso, mediante el cual se constituyó el Fideicomiso Financiero UNICRED FACTORING XXI y el Suplemento de Prospecto, conforme a lo establecido en el Código Civil y Comercial de la Nación y el Capítulo IV del Título V de las Normas de la CNV, entre Cooperativa de Crédito y Vivienda Unicred Limitada, en calidad de Fiduciante y Administrador, y TMF Trust Company (Argentina) S.A., en calidad de Fiduciario Financiero, bajo el Programa Fideicomisos Financieros “UNICRED ASSET BACKED SECURITIES”.

El Programa Global fue establecido para la emisión de valores representativos de deuda y/o certificados de participación en fideicomisos financieros bajo la Ley N° 24.441 constituidos para la titulación de activos por un monto máximo en circulación de hasta V/N U\$S 38.000.000 o su equivalente en otras monedas, conforme se determine en el Contrato de Fideicomiso correspondiente. El mencionado programa ha sido autorizado por la Comisión Nacional de Valores (C.N.V.) mediante las Resoluciones del Directorio Nros. 16.981 y 18.032 de fechas 07 de diciembre de 2012, 21 de abril de 2016 y 10 de junio 2021, respectivamente. Asimismo, la Comisión Nacional de Valores aprobó el día 21 de septiembre de 2023 la oferta pública de los valores fiduciarios del fideicomiso. La fecha de emisión y liquidación de los Valores de Deuda Fiduciaria fue el 29 de septiembre de 2023.

Las partes perfeccionaron la transferencia de los Préstamos al Fideicomiso por un valor fideicomitado cuyo importe ascendió a la suma de \$ 1.180.540.032.

El valor fideicomitado, es el valor presente de los Bienes Fideicomitados, conforme surge de aplicar la Tasa de Descuento del 93% nominal anual sobre el flujo futuro de los créditos cedidos a la Fecha de Corte, estipulada en el día 22 de agosto de 2023.

La CNV en su dictamen IF-2023-119310211-APN-GFF#CNV, del 06 de octubre de 2023 autorizó al Fideicomiso Financiero a emitir sus primeros estados contables por el ejercicio económico irregular finalizado el 31 de diciembre de 2023, dado que el 22 de septiembre de 2023 se inició el período de Difusión y la colocación y liquidación de los Valores Fiduciarios Definitivos ocurrió el 29 de septiembre de 2023.

1.2. Finalidad

Este Fideicomiso Financiero fue creado para la titulación de préstamos originados por el Fiduciante, cuyos términos y condiciones generales se establecieron en el Contrato de Fideicomiso firmado entre las partes, conforme a lo establecido en el Libro Tercero, Título IV, Capítulo 30 del Código Civil y Comercial de la Nación, la Ley 24.441 y el Capítulo IV del Título V de las Normas de la C.N.V., y de todas las demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables.

Quedó integrado con los Préstamos cuya propiedad el Fiduciante cedió y transfirió sin recursos al Fideicomiso.

TMF Trust Company (Argentina) S.A., actúa exclusivamente en carácter de Fiduciario y no a título personal, no respondiendo con sus bienes propios por las obligaciones contraídas en la ejecución del Fideicomiso, las que serán satisfechas únicamente con el Patrimonio Fideicomitado.

Inicialado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 07/03/2024
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21



Cra. Mónica Zecchillo (Socia)
Contadora Pública (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 - F° 247

Jorge Sodano
Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) SA
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero
Unicred Factoring XXI

FIDEICOMISO FINANCIERO “UNICRED FACTORING XXI”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio económico irregular de cuatro meses y veintinueve días iniciado el 3 de agosto de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023

NOTA 1- CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL FIDEICOMISO FINANCIERO “UNICRED FACTORING XXI” (Cont.)

1.2. Finalidad (Cont.)

En tal carácter, el Fiduciario deberá actuar con la prudencia y diligencia de un buen hombre de negocios y se encontrará legitimado para ejercer todas las acciones que a su leal saber y entender, considere necesarias o convenientes para adquirir, constituir, conservar, perfeccionar y defender el Patrimonio Fideicomitado.

1.3. Plazo de Duración

La duración del Fideicomiso Financiero se extenderá hasta la fecha de pago total de los Servicios de los Valores Fiduciarios conforme a sus condiciones de emisión, y previa liquidación de los activos y pasivos remanentes si los hubiera. En ningún caso excederá el plazo establecido en las normas legales vigentes.

1.4. Activos Fideicomitados

Los activos transferidos al Fideicomiso son:

(I) Cheques de Pago Diferido, presentes y futuros, adquiridos por el Fiduciante a sus asociados mediante servicios de asistencia crediticia que correspondan a cuentas elegibles conforme a los Criterios de Elegibilidad.

(II) Derechos creditorios presentes y futuros que derivan de las Facturas y los Cheques en Garantía de las Facturas.

El Fideicomiso se integra y se integrará con los siguientes activos:

(I) Los Cheques de Pago Diferido y las facturas detalladas en el Anexo II del Contrato Suplementario por el valor nominal neto de \$ 1.563.270.346;

(II) Los nuevos Cheques de Pago Diferido y/o facturas que se incorporen al Fideicomiso con posterioridad a la celebración del Contrato Suplementario en virtud de lo previsto en el Artículo 2.4 del Contrato de Fideicomiso;

(III) Los fondos en efectivo que, en su caso, sean transferidos por el Fiduciante al Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso;

(IV) Todos los fondos derivados de la conversión, voluntaria o involuntaria, de cualquiera de los conceptos anteriores a efectivo, otros activos líquidos y otros activos, y toda la ganancia proveniente de cualquiera de los conceptos anteriores;

(V) El producido de la inversión de Fondos Líquidos y

(VI) El producido de la inversión en los Fondos.

Inicialado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 07/03/2024
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21



Cra. Mónica Zecchillo (Socia)
Contadora Pública (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 - F° 247

Jorge Sodano
Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) SA
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero
Unicred Factoring XXI

FIDEICOMISO FINANCIERO “UNICRED FACTORING XXI”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio económico irregular de cuatro meses y veintinueve días iniciado el 3 de agosto de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023

NOTA 1- CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL FIDEICOMISO FINANCIERO “UNICRED FACTORING XXI” (Cont.)

1.5. Características de los Créditos

Cada cheque de pago diferido reunió a la fecha de su transferencia fiduciaria al Fideicomiso los siguientes requisitos:

- a) Haber sido adquirido por el Fiduciante a sus asociados, conforme los criterios de elegibilidad establecidos en el Contrato de Fideicomiso, mediante servicios de asistencia financiera;
- b) Tener un vencimiento anterior a 5 días hábiles del vencimiento final de los Valores de Deuda Fiduciaria Definitivos;
- c) Ser pagadero exclusivamente en pesos;
- d) Emitido a nombre del Fiduciante o estar cedido a favor del mismo, y en caso de estar endosado físicamente, contar con un máximo de dos endosos;
- e) El librador del cheque de pago diferido debe disponer 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 en su reporte de “Central de Deudores del Sistema Financiero” (conforme lo establece la Comunicación “A” 4972 del BCRA y sus modificatorias) hasta la última información disponible a la fecha de corte o a la fecha en que se pretende ingresar dicho cheque de pago diferido al Fideicomiso;
- f) El librador del cheque de pago diferido debe ser distinto del Fiduciante y/o una afiliada o vinculada de este último;
- g) Los cheques de pago diferido no deben poseer defectos formales en su confección que impidan su cobro al banco girado de conformidad con lo establecido en la Comunicación “A” 3244 del BCRA;
- h) Los cheques de pago diferido cumplan con lo dispuesto por la Comunicación “A” 5053 del BCRA y sus modificatorias, ante el rechazo de los mismos por insuficiencia de fondos y el cumplimiento de las instrucciones operativas a fin de revertir tal rechazo y
- i) Los Cheques de Pago Diferido deben respetar los límites de concentración por Deudores Cedidos establecidos en el Anexo II del Contrato de Fideicomiso.

Por su parte cada factura debió reunir a la fecha de su transferencia fiduciaria al Fideicomiso los siguientes requisitos:

- (a) ser adquiridas por Fiduciante únicamente a través de sus Asociados;
- (b) las Facturas y los cheques en Garantía deben haberse creado en cumplimiento de la totalidad de los requisitos legales aplicables;
- (c) las Facturas deben tener no más de 90 días desde su fecha de emisión y su Fecha estimada de cobro deberá ser anterior a la última fecha de pago de servicios

Inicialado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 07/03/2024
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21



Cra. Mónica Zecchillo (Socia)
Contadora Pública (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 - F° 247

Jorge Sodano
Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) SA
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero
Unicred Factoring XXI

FIDEICOMISO FINANCIERO “UNICRED FACTORING XXI”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio económico irregular de cuatro meses y veintinueve días iniciado el 3 de agosto de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023

NOTA 1- CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL FIDEICOMISO FINANCIERO “UNICRED FACTORING XXI” (Cont.)

1.5. Características de los Créditos (Cont.)

- (d) haber obtenido todos los consentimientos, licencias, autorizaciones y/o inscripciones de cualquier autoridad gubernamental que fueran necesarios en relación con la creación de dicho crédito y dichas licencias, autorizaciones y/o inscripciones se encontraran en plena vigencia a la fecha de cesión de dicho crédito;
- (e) a la fecha de su cesión, el Fiduciante tener título perfecto, libre de todo gravamen;
- (f) la documentación que instrumenta las Facturas debió contener las disposiciones referidas a los Artículos 70 a 72 de la Ley de Fideicomiso, o en su caso, la notificación perfeccionada por medio fehaciente en los términos de los Artículos 1428 y 1620 del Código Civil y Comercial de la Nación;
- (g) la documentación que instrumenta las Facturas debió contener la información completa relativa a los mismos, así como todo lo necesario a fin de iniciar cualquier proceso de ejecución judicial y/o extrajudicial;
- (h) las Facturas debieron respetar los límites de concentración por Deudores Cedidos establecidos en el Anexo II del Contrato de Fideicomiso y estos últimos debieron estar en Situación Nominal en la Central de Deudores del BCRA. En ningún momento el total de facturas por Asociado, independientemente de la Categoría a la cual pertenecieran conforme lo establecido en el Anexo II del Contrato de Fideicomiso, podía superar el 10% del Patrimonio Fideicomitado y
- (i) los Deudores Cedidos debieron haber constituido domicilio a los fines de la facturación en el territorio de la República Argentina.

1.6. Gastos

Los gastos razonables incurridos en relación con el cumplimiento de las obligaciones del Administrador y del Fiduciario en virtud del Contrato de Fideicomiso Financiero “UNICRED FACTORING XXI”, constituyen gastos del Fideicomiso y son aplicados contra la cuenta de Gastos.

En ningún caso el Administrador estará obligado a adelantar fondos propios para afrontar gastos relativos a su gestión. Sin embargo, el administrador podrá voluntariamente, adelantar las sumas necesarias para cubrir los gastos inherentes a su propia gestión, las que serán reembolsadas por el Fiduciario.

1.7. Cuentas

De acuerdo con el Contrato de Fideicomiso celebrado entre las partes, las cuentas durante la vigencia del Fideicomiso son las siguientes:

- a) La Cuenta Fiduciaria de Cobranzas es la cuenta abierta en una entidad financiera de reconocido prestigio a nombre del Fideicomiso Financiero y a la orden del Fiduciario, en la

Inicialado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 07/03/2024
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21



Cra. Mónica Zecchillo (Socia)
Contadora Pública (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 - F° 247

Jorge Sodano
Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) SA
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero
Unicred Factoring XXI

FIDEICOMISO FINANCIERO “UNICRED FACTORING XXI”**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS**

Correspondientes al ejercicio económico irregular de cuatro meses y veintinueve días iniciado el 3 de agosto de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023

NOTA 1- CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL FIDEICOMISO FINANCIERO “UNICRED FACTORING XXI” (Cont.)**1.7. Cuentas (Cont.)**

que se acreditarán los cheques de pago diferido provenientes de las cobranzas que serán aplicados conforme lo establecido en el Artículo 6.1 del Contrato de Fideicomiso.

- b) La Cuenta Administrada es la cuenta abierta en una entidad financiera de reconocido prestigio, de titularidad del Fiduciante, administrada por el Fiduciario, a la que se transferirán durante el Período de Revolving (i) los fondos provenientes de las Cobranzas de las Facturas y (ii) los Cheques en Garantía.

1.8. Fondo de Gastos

El Fiduciante aportó inicialmente la suma de \$600.000 con imputación a un fondo de gastos. Dicho monto se mantendrá durante la vida del Fideicomiso y hasta el momento de la liquidación del mismo. El Fondo de Gastos se destinará a cancelar los Gastos del Fideicomiso sólo en el supuesto en que no existan fondos suficientes en la Cuenta Fiduciaria de Cobranzas para atender dicho concepto.

En cualquier momento en que el Fondo de Gastos se reduzca hasta representar un importe menor al monto indicado, se transferirá de los fondos depositados en la Cuenta Fiduciaria de Cobranzas, el monto necesario para restablecer el Fondo de Gastos en dicho límite. Al vencimiento del Fideicomiso el saldo remanente en el Fondo de Gastos será transferido al Fiduciante.

1.9. Fondo Operativo en Garantía

El Fondo Operativo en Garantía se integró con Créditos, cedidos inicialmente por el Fiduciante a valor nominal por un importe equivalente a un mínimo de \$24.000.000, a fin de facilitar la adquisición de Nuevos Créditos por parte del Fiduciario.

Será aplicado por el Fiduciario, durante el período de Revolving, a la adquisición de nuevos créditos, en los términos del artículo 2.4 del Contrato de Fideicomiso. Al vencimiento del Fideicomiso, el saldo remanente en el Fondo Operativo en Garantía será transferido al Fiduciante a su valor nominal.

El Fiduciario podrá disponer del Fondo para cubrir cualquier circunstancia no originada en mora.

1.10. Condiciones de emisión de los Valores Fiduciarios

Los valores fiduciarios, otorgan los siguientes derechos:

Valores de Deuda Fiduciaria Clase A (“VDFA”) por un valor nominal de \$ 824.016.000, es decir un importe equivalente a aproximadamente el 69,80% de la emisión total. Los VDFA serán amortizados en las Fechas de Pago de Servicios de Capital de los Valores de Deuda Fiduciaria Clase A. El cuadro de pagos estimados prevé la cancelación de los VDFA en 12 cuotas mensuales a partir de octubre de 2023.

Los Valores de Deuda Fiduciaria Clase A (“VDFA”) dan derecho al cobro de los siguientes servicios conforme el Cuadro de Pago Estimado de Servicio:

Inicialado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 07/03/2024
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21



Cra. Mónica Zecchillo (Socia)
Contadora Pública (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 - F° 247

Jorge Sodano
Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) SA
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero
Unicred Factoring XXI

FIDEICOMISO FINANCIERO “UNICRED FACTORING XXI”**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS**

Correspondientes al ejercicio económico irregular de cuatro meses y veintinueve días iniciado el 3 de agosto de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023

NOTA 1- CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL FIDEICOMISO FINANCIERO “UNICRED FACTORING XXI” (Cont.)**1.10. Condiciones de emisión de los Valores Fiduciarios (Cont.)**

- a) En concepto de intereses, en forma mensual y hasta la total cancelación de los VDFA, una tasa nominal anual variable equivalente a la Tasa de Interés. Dicha tasa no podrá ser inferior a 80% ni superior al máximo del 160% nominal anual, devengada durante cada Período de Devengamiento. La tasa establecida precedentemente será calculada cada mes calendario por el Fiduciario en cada fecha de pago de servicios de interés de los VDFA y comparada contra la tasa mínima del 80% y máxima del 160% nominal anual.
- b) En concepto de amortización, por hasta el monto indicado en el Cuadro de Pagos Estimados de Servicios de los VDFA hasta la total cancelación de los mismos.

Valores de Deuda Fiduciaria Clase B (“VDFB”) por un valor nominal de \$ 63.749.000, es decir un importe equivalente a aproximadamente el 5,40% de la emisión total. Los VDFB serán amortizados en las Fechas de Pago de Servicios de Capital de los Valores de Deuda Fiduciaria Clase B. El cuadro de pagos estimados prevee la cancelación de los VDFB en un solo pago una vez cancelados totalmente los VDFA.

Los Valores de Deuda Fiduciaria Clase B (“VDFB”) darán derecho al cobro de los siguientes servicios conforme el Cuadro de Pago Estimado de Servicio:

- a) En concepto de intereses, en forma mensual y hasta la total cancelación de los VDFB, una tasa nominal anual variable equivalente a la Tasa de Interés. Dicha tasa no podrá ser inferior a 82% ni superior al máximo del 162% nominal anual, devengada durante cada Período de Devengamiento. La tasa establecida precedentemente será calculada cada mes calendario por el Fiduciario en cada fecha de pago de servicios de interés de los VDFB y comparadas contra la tasa mínima del 82% y máxima del 162% nominal anual.
- b) En concepto de amortización, por hasta el monto indicado en el Cuadro de Pagos Estimados de Servicios de los VDFB hasta la total cancelación de los mismos.

Certificados de Participación (“CP”) por un valor nominal de \$ 292.775.032, es decir, un importe equivalente a aproximadamente el 24,80% de la emisión total. Los Certificados de Participación serán amortizados en un solo pago. El derecho al cobro de los Certificados de Participación se subordina al cobro íntegro de los Servicios de Interés y de Capital de los VDF.

Los Certificados de Participación no devengarán interés. Una vez cubierto el capital de los Certificados de Participación, de existir un remanente en el Patrimonio Fideicomitado, el mismo será considerado utilidad de los Certificados de Participación.

1.11 Prioridades y preferencias sobre los Bienes Fideicomitados.**1. En la Fecha de Liquidación:**

Las sumas provenientes de la colocación y suscripción de los Valores Fiduciarios serán destinadas:

1. Al pago de los Gastos de Colocación, en la medida que no hubieran sido afrontados por el Fiduciante;

Inicialado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 07/03/2024
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21



Cra. Mónica Zecchillo (Socia)
Contadora Pública (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 - F° 247

Jorge Sodano
Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) SA
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero
Unicred Factoring XXI

FIDEICOMISO FINANCIERO “UNICRED FACTORING XXI”**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS**

Correspondientes al ejercicio económico irregular de cuatro meses y veintinueve días iniciado el 3 de agosto de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023

NOTA 1- CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL FIDEICOMISO FINANCIERO “UNICRED FACTORING XXI” (Cont.)**1.11 Prioridades y preferencias sobre los Bienes Fideicomitidos (Cont.)**

2. Al pago de los Gastos del Fideicomiso, si éstos fueran aplicables;
3. A la constitución del Fondo de Gastos, de corresponder y
4. Al pago del Precio de Cesión, deducidos los importes que fueran retenidos por los conceptos (1), (2) y (3) precedentes.

2. Durante la vigencia del Fideicomiso:

El Flujo de Fondos correspondiente a cada Período de Cobranza será destinado en cada Fecha de Pago de Servicios de los Valores Fiduciarios a:

I.- Mientras se encuentren vigentes los VDFA:

1. Al pago de los Gastos del Fideicomiso;
2. a la reposición del Fondo de Gastos, en cuanto el importe acumulado en el mismo no sea suficiente para cubrir el monto mínimo indicado en el Artículo 8.2 del Contrato del Fideicomiso;
3. al pago de los Servicios de Interés atrasados de los VDFA, si los hubiera;
4. a la constitución y/o reposición del Fondo de Cobranza para el Pago de Servicios, según corresponda y
5. a la adquisición de Nuevos Créditos.

II.- Una vez cancelados totalmente los VDFA y mientras se encuentren vigentes los VDFB:

1. Al pago de los Gastos del Fideicomiso;
2. a la reposición del Fondo de Gastos, en cuanto el importe acumulado en el mismo no sea suficiente para cubrir el monto mínimo indicado en el Artículo 8.2 del Contrato del Fideicomiso;
3. al pago de los Servicios de Interés atrasados de los VDFB, si los hubiera;
4. a la constitución y/o reposición del Fondo de Cobranza para el Pago de Servicios, según corresponda y
5. a la adquisición de Nuevos Créditos.

III.- Una vez cancelados totalmente los VDF:

1. al pago de los Gastos del Fideicomiso;
2. al reembolso de los Gastos de Colocación, de corresponder;
3. a la reposición del Fondo de Gastos, en cuanto el importe acumulado en el mismo no sea suficiente para cubrir el monto mínimo indicado en el Artículo 8.2 del Contrato del Fideicomiso;
4. al pago del capital de los Certificados de Participación;
5. de corresponder, se restituirán los adelantos de fondos otorgados al Fideicomiso, de conformidad con el Artículo 6.3 del Contrato del Fideicomiso;

Inicialado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 07/03/2024
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21



Cra. Mónica Zecchillo (Socia)
Contadora Pública (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 - F° 247

Jorge Sodano
Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) SA
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero
Unicred Factoring XXI

FIDEICOMISO FINANCIERO “UNICRED FACTORING XXI”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio económico irregular de cuatro meses y veintinueve días iniciado el 3 de agosto de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023

NOTA 1- CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL FIDEICOMISO FINANCIERO “UNICRED FACTORING XXI” (Cont.)

1.11 Prioridades y preferencias sobre los Bienes Fideicomitidos (Cont.)

6. de corresponder, a la transferencia al Fiduciante, o a la Cuenta Fiduciaria de Cobranzas, el saldo remanente en el Fondo de Gastos de conformidad con el Artículo 8.2 del Contrato del Fideicomiso;
7. a la transferencia al Fiduciante del saldo remanente en el Fondo Operativo en Garantía, de conformidad con el Artículo 8.3 del Contrato del Fideicomiso y
8. el remanente de los fondos existentes corresponderá a los Certificados de Participación en concepto de utilidad de los mismos.

IV.- Ante el acaecimiento de un Evento Especial:

1. al pago de los Gastos del Fideicomiso;
2. a la constitución del Fondo de Reserva Impositivo, de corresponder;
3. al pago de los intereses atrasados de los VDFA;
4. al pago de los Servicios de Interés de los VDFA;
5. al pago de los Servicios de Capital de los VDFA;
6. al pago de los intereses atrasados de los VDFB;
7. al pago de los Servicios de Interés de los VDFB;
8. al pago de los Servicios de Capital de los VDFB;
9. al pago del capital de los Certificados de Participación y
10. el remanente será entregado a los Tenedores de Certificados de Participación en concepto de utilidad.

NOTA 2 - BASES DE PRESENTACION Y PREPARACION DE LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

2.1. Lineamientos contables

Los presentes estados contables fiduciarios están expresados en pesos argentinos y fueron confeccionados de acuerdo con el marco normativo contable establecido por la CNV (NT 2013) y con las normas técnicas dictadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE), aprobadas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CPCECABA), para todo lo no reglado específicamente.

Los presentes estados contables fiduciarios no se exponen en forma comparativa debido a que el Fideicomiso obtuvo autorización para hacer oferta pública de sus valores fiduciarios el 21 de septiembre de 2023.

2.2. Reexpresión en moneda homogénea

Los estados contables fiduciarios han sido preparados en moneda homogénea, de conformidad con las Normas Contables Profesionales Argentinas de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) Resoluciones Técnicas No. 6 y 39, resoluciones 539/18 y modificaciones de la FACPCE y Normas dictadas por la CNV al respecto. En este sentido se han reconocido en forma integral los efectos de la inflación en el poder adquisitivo de la moneda al cierre del presente período mediante la aplicación del método de ajuste de la Resolución Técnica N° 6 de la FACPCE, conforme a lo establecido por la Resolución General N° 777/2018 de la CNV. A tal fin, la serie de índices utilizada es la elaborada y publicada por la FACPCE, resultante de

Inicialado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 07/03/2024
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21



Cra. Mónica Zecchillo (Socia)
Contadora Pública (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 - F° 247

Jorge Sodano
Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) SA
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero
Unicred Factoring XXI

FIDEICOMISO FINANCIERO “UNICRED FACTORING XXI”**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS**

Correspondientes al ejercicio económico irregular de cuatro meses y veintinueve días iniciado el 3 de agosto de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023

NOTA 2 - BASES DE PRESENTACION Y PREPARACION DE LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS (Cont.)**2.2. Reexpresión en moneda homogénea (Cont.)**

combinar el Índice de Precios al Consumidor Nacional (IPC) publicado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC) (mes base: diciembre de 2016) con el Índice de Precios Internos al por Mayor (IPIM).

Los presentes estados contables fiduciarios, se encuentran expresados en moneda homogénea al 31 de diciembre de 2023.

2.3. Criterios de valuación y exposición**a) Disponibilidades**

Se han valuado a su valor nominal al cierre.

b) Inversiones

Las inversiones en fondos comunes de inversión han sido valuadas al valor de las cuotas partes suscriptas al cierre.

c) Créditos por cesión fiduciaria

Los créditos por cesión fiduciaria han sido valuados al valor descontado del flujo de fondos futuro a la fecha de cierre, utilizando la tasa de descuento determinada al momento de la medición inicial de la cartera.

d) Otros Créditos, Deudas Fiscales y Otras Deudas

Los otros créditos, deudas fiscales y otras deudas, se exponen a su valor monetario más los intereses devengados al cierre, de corresponder.

e) Impuesto a las ganancias

Con fecha 11 de mayo de 2018, el Gobierno Nacional promulgó, a través del Decreto N° 434/2018, la Ley de financiamiento productivo N° 27.440, sancionada por el Congreso de la Nación el 9 de mayo de ese año (B.O.11/05/18). En su artículo 205, la indicada ley dispone que, en pos de transparentar el tratamiento impositivo vigente, los fideicomisos y los fondos comunes de inversión contemplados por los apartados 6 y 7 del inciso a) del artículo 69 de la Ley de impuesto a las ganancias tributarán el impuesto a las ganancias en la medida en que los certificados de participación y/o títulos de deuda o las cuotas partes que emitieran no hubieran sido colocados por oferta pública con autorización de la Comisión Nacional de Valores. De existir tal colocación tributarán sólo en proporción a las inversiones no realizadas en la República Argentina. El tratamiento previsto por la Ley N° 27.440 rige respecto de las utilidades generadas en los ejercicios iniciados el 1° de enero de 2018.

Siendo éste un Fideicomiso Financiero con Oferta Pública de sus certificados de participación y/o títulos de deuda comprendido en los mencionados apartados, quedaría eximido (en el caso que el

Inicialado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 07/03/2024
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21



Cra. Mónica Zecchillo (Socia)
Contadora Pública (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 - F° 247

Jorge Sodano
Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) SA
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero
Unicred Factoring XXI

FIDEICOMISO FINANCIERO “UNICRED FACTORING XXI”**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS**

Correspondientes al ejercicio económico irregular de cuatro meses y veintinueve días iniciado el 3 de agosto de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023

NOTA 2 - BASES DE PRESENTACION Y PREPARACION DE LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS (Cont.)**2.3. Criterios de valuación y exposición (Cont.)**

resultado impositivo arroja ganancias) del pago de impuesto a las ganancias y de sus correspondientes anticipos.

Por lo expuesto, serán los inversores receptores de las ganancias que distribuyera el Fideicomiso, quienes deberán incorporar dicha renta en sus declaraciones juradas siendo de aplicación las normas generales de la ley para el tipo de ganancia que se tratase de no haber mediado tal vehículo, dependiendo siempre de su condición de persona humana, persona jurídica o beneficiario del exterior.

f) Valores de deuda fiduciaria

Los mismos han sido valuados a su valor nominal más los intereses devengados a la fecha de cierre.

g) Cuentas del Patrimonio Neto Fiduciario y de Resultados Fiduciarios

Los certificados de participación se exponen a su valor nominal y en la columna “ajuste de certificados de participación” se expone el correspondiente ajuste por reexpresión mediante la aplicación de los índices indicados en Nota 2.2.

Las cuentas del estado de resultados fiduciario se exponen a su valor reexpresado, de la siguiente manera:

- i. los ingresos y gastos se ajustan desde la fecha de origen de las transacciones que los originan o del correspondiente devengamiento;
- ii. los ingresos y egresos financieros se presentan netos del efecto de la inflación de los activos y pasivos financieros que generaron esos resultados y
- iii. el resultado por exposición al cambio en el poder adquisitivo de la moneda (RECPAM) se presenta en una línea separada y refleja el efecto de la inflación sobre las partidas monetarias que no fue computado en la determinación de los resultados financieros y por tenencia en términos reales.

h) Estado de Flujo de Efectivo

Para la presentación del Estado de Flujo de Efectivo Fiduciario se ha adoptado la alternativa del Método Directo de la Resolución Técnica Nro. 9 de la F.A.C.P.C.E., considerándose efectivo el rubro “Disponibilidades”.

i) Uso de Estimaciones

La preparación de los estados contables fiduciarios de acuerdo con las Normas Contables Profesionales a una fecha determinada, requieren que TMF Trust Company (Argentina) S.A. en su carácter de Fiduciario realice estimaciones a la fecha de los estados contables fiduciarios acerca del valor de ciertos activos y pasivos fiduciarios, como así también de las cifras informadas de ciertos ingresos y gastos generados durante cada ejercicio. El valor real final de las transacciones y de los rubros afectados por estas estimaciones puede diferir de los montos estimados.

Inicialado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 07/03/2024
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21



Cra. Mónica Zecchillo (Socia)
Contadora Pública (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 - F° 247

Jorge Sodano
Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) SA
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero
Unicred Factoring XXI

FIDEICOMISO FINANCIERO “UNICRED FACTORING XXI”**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS**

Correspondientes al ejercicio económico irregular de cuatro meses y veintinueve días iniciado el 3 de agosto de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023

NOTA 3 - COMPOSICIÓN DE LOS RUBROS DEL ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL FIDUCIARIO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

	<u>31/12/2023</u>
	<u>\$</u>
3.1. Disponibilidades	
Cuenta Recaudadora	403.985
Total	<u>403.985</u>
3.2. Inversiones	
Fondo Común de Inversión (Anexo II)	10.502.259
Total	<u>10.502.259</u>
3.3. Créditos por Cesión Fiduciaria	
Créditos por Cesión Fiduciaria	1.448.149.692
Intereses a Devengar	(412.781.716)
Valores por acreditar	137.829.624
Total	<u>1.173.197.600</u>
3.4. Otros Créditos	
Otros Créditos	1.000.000
Total	<u>1.000.000</u>
3.5. Valores de Deuda Fiduciaria	
Valores Representativos de Deuda Clase A- Capital	618.012.000
Valores Representativos de Deuda Clase B - Capital	63.749.000
Valores Representativos de Deuda Clase A- Interés	6.358.127
Valores Representativos de Deuda Clase B - Interés	21.402.818
Total	<u>709.521.945</u>
3.6. Deudas Fiscales	
Impuesto a los ingresos brutos a pagar	16.797.075
Retenciones Ganancias a pagar	2.845
Total	<u>16.799.920</u>
3.7. Otras Deudas	
Honorarios a pagar	2.782.227
Fondo de Gastos	600.000
Deuda con el Fiduciante	37.096.031
Total	<u>40.478.258</u>

Inicialado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 07/03/2024
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21



Cra. Mónica Zecchillo (Socia)
Contadora Pública (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 - F° 247

Jorge Sodano
Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) SA
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero
Unicred Factoring XXI

FIDEICOMISO FINANCIERO “UNICRED FACTORING XXI”**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS**

Correspondientes al ejercicio económico irregular de cuatro meses y veintinueve días iniciado el 3 de agosto de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023

NOTA 4 - REGISTROS CONTABLES

Los registros contables del patrimonio fideicomitado del Fideicomiso se llevan en libros rubricados en forma separada del patrimonio del Fiduciario.

Las registraciones contables de octubre 2023 a diciembre 2023 y los presentes estados contables fiduciarios se encuentran pendientes de transcripción a los registros contables rubricados con los que cuenta el Fideicomiso.

NOTA 5 - CONTEXTO ECONÓMICO Y FINANCIERO ACTUAL EN EL QUE SE DESARROLLAN LAS ACTIVIDADES DEL FIDEICOMISO

El contexto económico-financiero actual de Argentina, en el que opera el fideicomiso, es complejo y con alta volatilidad, lo que incluye alta inflación, fuerte depreciación del valor del peso argentino en relación con el dólar estadounidense y altas tasas de interés nominales, aunque negativas en términos reales. La sequía, que afectó la región en 2022 y 2023, generó fuertes caídas en la producción agrícola, menores exportaciones y mayores dificultades para el ingreso de divisas, afectando aún más la situación macroeconómica.

Durante el año 2023 continuó el proceso de caída de la actividad económica y al mismo tiempo una creciente alza en los niveles de inflación, costo salarial, tasas de interés y devaluación de la moneda local en conjunto con la sequía, que afectó la región en 2022 y 2023, generó fuertes caídas en la producción agrícola, menores exportaciones y mayores dificultades para el ingreso de divisas, afectando aún más la situación macroeconómica.

Hacia el segundo semestre del año 2023, se llevaron a cabo las elecciones en Argentina, en las que se elige presidente de la Nación. Tras las PASO del 13 de agosto de 2023, se dio un aumento del tipo de cambio de dólar estadounidense en el orden del 22% llevando el valor de este a \$350 por cada uno.

El 22 de octubre de 2023, se llevaron a cabo las elecciones generales, lo que dio como resultado una nueva elección de segunda vuelta, que se llevó a cabo el 19 de noviembre, entre el Oficialismo y La Libertad Avanza, cuyo resultado fue a favor de la oposición.

Con fecha 10 de diciembre de 2023, asumió el nuevo presidente de la Nación Argentina.

Con fecha 13 de diciembre de 2023, el ministro de Economía del nuevo gobierno dispuso un aumento del valor de dólar estadounidense llevando el mismo a \$800 por cada uno, lo que representó un aumento aproximado del 119%.

Con fecha 20 de diciembre de 2023, se presentó el Decreto de Necesidad y Urgencia (DNU) 70/2023 denominado “Bases para la reconstrucción de la economía argentina”, donde se establece distintas acciones de desregulación económica a partir de la modificación y derogación de cientos de leyes y declarando la emergencia pública en materia económica, financiera, fiscal, administrativa, previsional, tarifaria, sanitaria y social hasta el 31 de diciembre de 2025, es decir, la reforma del Estado. Este DNU comenzó su vigencia con fecha 29 de diciembre de 2023.

Con fecha 27 de diciembre de 2023 el Gobierno Nacional envió un proyecto de Ley de “Bases y puntos de partida para la libertad de los argentinos” al Congreso. El proyecto “ómnibus” cuenta con

Inicialado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 07/03/2024
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21



Cra. Mónica Zecchillo (Socia)
Contadora Pública (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 - F° 247

Jorge Sodano
Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) SA
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero
Unicred Factoring XXI

FIDEICOMISO FINANCIERO “UNICRED FACTORING XXI”**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS**

Correspondientes al ejercicio económico irregular de cuatro meses y veintinueve días iniciado el 3 de agosto de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023

NOTA 5 - CONTEXTO ECONÓMICO Y FINANCIERO ACTUAL EN EL QUE SE DESARROLLAN LAS ACTIVIDADES DEL FIDEICOMISO (CONT.)

reformas económicas, impositivas, energéticas, penales y electorales de alto impacto que, a la fecha de emisión de los presentes estados contables fiduciarios, se encuentra en debate por parte del Poder Legislativo Nacional.

Adicionalmente durante los últimos días del mes de diciembre el Directorio del Banco Central de la República Argentina (BCRA) ha tomado varias medidas con el propósito de clarificar y simplificar la señal de tasa de política monetaria afectando a las tasas de interés hacia la baja. También se produjeron desregulaciones eliminando distintas restricciones sobre el mercado de cambios y las operaciones relacionadas a esta.

El Fiduciario permanentemente monitorea la evolución de las cuestiones descriptas, así como las posibles modificaciones a las regulaciones que pudiera implantar el Gobierno Nacional, evaluando los impactos que pudieran tener sobre su situación patrimonial, financiera, sus resultados y los flujos de fondos futuros, en la medida que se vayan produciendo. En consecuencia, los presentes estados contables fiduciarios del Fideicomiso deben ser leídos a la luz de estas circunstancias.

NOTA 6- HECHOS POSTERIORES

Con posterioridad al cierre, se han acreditado en la cuenta fiduciaria, los Valores por acreditar expuestos en la Nota 3.3.

A la fecha de emisión de los presentes estados contables fiduciarios, no existen otros acontecimientos u operaciones ocurridas con posterioridad al cierre que puedan afectar significativamente la situación patrimonial fiduciaria del Fideicomiso ni los resultados del ejercicio económico irregular actual.

Inicialado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 07/03/2024
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21

Cra. Mónica Zecchillo (Socia)
Contadora Pública (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 - F° 247

Jorge Sodano
Apoderado

TMF Trust Company (Argentina) SA
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero
Unicred Factoring XXI

FIDEICOMISO FINANCIERO “UNICRED FACTORING XXI”

Anexo I

VENCIMIENTOS DE INVERSIONES, CREDITOS Y PASIVOS FIDUCIARIOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

Los plazos de vencimiento y las tasas de interés de las inversiones, los créditos y las deudas al 31 de diciembre de 2023 son:

	Inversiones	Créditos por Cesión Fiduciaria	Otros Créditos	Valores de Deuda Fiduciaria	Deudas Fiscales	Otras Deudas
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
A vencer						
1er. Trimestre	-	353.252.458	1.000.000	212.362.127	16.799.920	39.878.258
2do. Trimestre	-	404.599.254	-	137.336.000	-	-
3er. Trimestre	-	36.309.110	-	274.672.000	-	-
4to. Trimestre	-	-	-	85.151.818	-	-
A más de un año	-	-	-	-	-	-
Subtotales	-	794.160.822	1.000.000	709.521.945	16.799.920	39.878.258
De plazo vencido	-	379.036.778	-	-	-	-
Sin plazo establecido	10.502.259	-	-	-	-	600.000
Totales al 31/12/2023	10.502.259	1.173.197.600	1.000.000	709.521.945	16.799.920	40.478.258
Que no devengan interés	-	682.460.219	1.000.000	27.760.945	16.799.920	40.478.258
A tasa variable	10.502.259	-	-	681.761.000	-	-
A tasa fija	-	490.737.381	-	-	-	-
Totales al 31/12/2023	10.502.259	1.173.197.600	1.000.000	709.521.945	16.799.920	40.478.258

Inicialado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 07/03/2024
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21



Cra. Mónica Zecchillo (Socia)
Contadora Pública (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 - F° 247

Jorge Sodano
Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) SA
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero
Unicred Factoring XXI

FIDEICOMISO FINANCIERO "UNICRED FACTORING XXI"

Anexo II

INVERSIONES FIDUCIARIAS AL 31 DE DICIEMBRE 2023 (En moneda homogénea)

Denominación y Características de los Valores	Cuotapartes	Valor de la Cuotaparte	Valor de Libros 31/12/2023 \$
Fondos comunes de inversión			
FCI Adcap Ahorro Pesos- Clase B- Fondo de cobranzas	1.266.472	7,7380	9.800.000
FCI Adcap Ahorro Pesos- Clase B- Fondo de gastos	90.754	7,7380	702.259
		Total	10.502.259

Inicialado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 07/03/2024
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21



Cra. Mónica Zecchillo (Socia)
Contadora Pública (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 - F° 247

Jorge Sodano
Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) SA
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero
Unicred Factoring XXI

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE ESTADOS CONTABLES

Señores
Presidente y Directores de
TMF Trust Company (Argentina) S.A. (En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso Financiero UNICRED FACTORING XXI)
C.U.I.T. 30-70832912-2
Domicilio Legal: Av. Chiclana 3345 - 5to. Piso
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Informe sobre la auditoría de los estados contables fiduciarios

1) Opinión


Hemos auditado los estados contables fiduciarios adjuntos correspondientes al Fideicomiso Financiero UNICRED FACTORING XXI CUIT N° 30-71819921-9, que comprenden el estado de situación patrimonial fiduciario al 31 de diciembre de 2023, el estado de resultados fiduciario, el estado de evolución del patrimonio neto fiduciario y el estado de flujo de efectivo fiduciario por el ejercicio económico irregular de cuatro meses y veintinueve días iniciado el 3 de agosto de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023, así como el resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa incluidas en las notas 1 a 6 y en los anexos I y II.

En nuestra opinión, los estados contables adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación patrimonial de Fideicomiso Financiero UNICRED FACTORING XXI al 31 de diciembre de 2023, los resultados fiduciarios, la evolución del patrimonio neto fiduciario y el flujo de efectivo fiduciario correspondientes al ejercicio económico irregular de cuatro meses y veintinueve días iniciado el 3 de agosto de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023, de conformidad con las normas contables profesionales argentinas.

2) Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestro examen de conformidad con las normas de auditoría establecidas en la sección III.A de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CPCECABA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidad del Auditor en relación con la auditoría de los estados contables" de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso Financiero UNICRED FACTORING XXI y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con los requerimientos del Código de Ética del CPCECABA y de la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del CPCECABA. Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T°TF° 21



Cra. Mónica Zeechillo (Socia)
Contadora Pública (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 F° 247

3) Responsabilidad de la Dirección del Fiduciario en relación con los estados contables fiduciarios

La Dirección de TMF Trust Company (Argentina) S.A., en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso Financiero UNICRED FACTORING XXI, es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados contables fiduciarios mencionados precedentemente de conformidad con las normas contables profesionales argentinas y del control interno que su Directorio considere necesario para permitir la preparación de estados contables libres de incorrecciones significativas.

En la preparación de los estados contables, la Dirección del Fiduciario es responsable de la evaluación de la capacidad del Fideicomiso para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, en caso de corresponder, las cuestiones relacionadas con este aspecto y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la Dirección del Fiduciario tuviera intención de liquidar el Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no existiera otra alternativa realista.

4) Responsabilidad del Auditor en relación con la auditoría de los estados contables

Nuestros objetivos consisten en obtener una seguridad razonable de que los estados contables en su conjunto estén libres de incorrecciones significativas y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del CPCECABA siempre detecte una incorrección significativa cuando exista. Las incorrecciones se consideran significativas si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados contables.

Como parte de una auditoría de conformidad con la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del CPCECABA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- a) Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección significativa en los estados contables, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos elementos de juicio suficientes y adecuados para proporcionar una base para nuestra opinión.
- b) Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- c) Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Dirección del Fiduciario.
- d) Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la Dirección del Fiduciario, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en los elementos de juicio obtenidos, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre significativa relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas importantes sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre significativa, se requiere que llame la atención en nuestro informe de auditoría sobre la información expuesta en los estados contables o, si dicha información expuesta no es adecuada, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en los elementos de juicio obtenidos hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser una empresa en funcionamiento.

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° TF° 21

Cra. Mónica Zeechillo (Socia)
Contadora Pública (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 F° 247

4) **Responsabilidad del Auditor en relación con la auditoría de los estados contables (Cont.)**

- e) Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados contables, incluida la información revelada, y si los estados contables representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.
- f) Nos comunicamos con la Dirección del Fiduciario en relación con, entre otras cuestiones, la estrategia general de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno identificada en el transcurso de la auditoría.

5) **Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

- a) En base a nuestro examen efectuado con el alcance indicado en 4), informamos que los estados contables fiduciarios del Fideicomiso Financiero UNICRED FACTORING XXI al 31 de diciembre de 2023, surgen de sistemas computarizados. Las registraciones contables de octubre 2023 a diciembre 2023 y los estados contables fiduciarios adjuntos se encuentran pendientes de ser transcritos a los registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con las normas legales.
- b) Según surge de las registraciones contables, el Fideicomiso no adeuda suma alguna al 31 de diciembre de 2023, en concepto de aportes y contribuciones previsionales a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino.
- c) Hemos aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos de origen delictivo y financiación del terrorismo previstos en las normas profesionales emitidas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 7 de marzo de 2024.

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - Tº 1 Fº 21

Cra. Mónica Zecchillo (Socia)
Contadora Pública (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - Tº 218 Fº 247

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 8 de marzo de 2024

Legalizamos de acuerdo con las facultades otorgadas a este CONSEJO PROFESIONAL por las leyes 466 (Art. 2, Inc, D y J) y 20488 (Art. 21, Inc. I) la actuación profesional de fecha 07/03/2024 referida a un Estado Contable Ej. Regular/ Irregular de fecha 31/12/2023 perteneciente a Fideicomiso Financiero Unicred Factoring XXI Otras (con domic. legal) CUIT 30-71819921-9, intervenida por la Dra. MONICA GLADYS ZECCHILLO. Sobre la misma se han efectuado los controles de matrícula vigente y control formal de dicha actuación profesional de conformidad con lo previsto en la Res. C. 236/88, no implicando estos controles la emisión de un juicio técnico sobre la actuación profesional.

Datos del matriculado

Dra. MONICA GLADYS ZECCHILLO

Contador Público (U.B.A.)

CPCECABA T° 218 F° 247

Firma en carácter de socio

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.

T° 1 F° 21

SOCIO



Esta actuación profesional ha sido gestionada por el profesional interviniente a través de internet y la misma reúne los controles de matrícula vigente, incumbencias y control formal de informes y certificaciones (Res. C. 236/88). El receptor del presente documento puede constatar su validez ingresando a www.consejo.org.ar/certificaciones/validar.htm declarando el siguiente código: qvj4v

Legalización N° 762382

