

# **FIDEICOMISO FINANCIERO “UNICRED FACTORING XXI”**

## **ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS**

Correspondientes al período intermedio de nueve meses  
iniciado el 1 de enero de 2024 y finalizado el 30 de septiembre de 2024,  
presentados en forma comparativa

# FIDEICOMISO FINANCIERO “UNICRED FACTORING XXI”

## ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024

Correspondientes al período intermedio de nueve meses  
iniciado el 1 de enero de 2024 y finalizado el 30 de septiembre de 2024,  
presentados en forma comparativa

### ÍNDICE

#### 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 Revisión de los Auditores Independientes sobre Estados Contables de Períodos Intermedios

# FIDEICOMISO FINANCIERO “UNICRED FACTORING XXI”

## ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período intermedio de nueve meses  
iniciado el 1 de enero de 2024 y finalizado el 30 de septiembre de 2024,  
presentados en forma comparativa

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:	Notas 1.3. y 5
Fecha de cierre del ejercicio:	31 de diciembre.

## FIDEICOMISO FINANCIERO “UNICRED FACTORING XXI”

**ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL FIDUCIARIO  
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023  
(En moneda homogénea)**

	30/09/2024	31/12/2023		30/09/2024	31/12/2023
	\$	\$		\$	\$
<b>ACTIVO</b>			<b>PASIVO</b>		
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
Caja y Bancos (Nota 3.1.)	480.401	814.357	Valores de Deuda Fiduciaria (Nota 3.5. y Anexo I)	130.986.795	1.430.261.016
Inversiones (Nota 3.2 y Anexos I y II)	20.693.221	21.170.553	Deudas Comerciales (Nota 3.6. y Anexo I)	6.533.093	5.608.439
Créditos por Cesión Fiduciaria (Nota 3.3. y Anexo I)	713.955.256	2.364.942.768	Deudas Fiscales (Nota 3.7. y Anexo I)	3.409.748	33.865.437
Otros Créditos (Nota 3.4. y Anexo I)	140.551.179	2.015.809	Otras Deudas (Nota 3.8. y Anexo I)	600.000	75.988.016
<b>Total del Activo Corriente</b>	<b>875.680.057</b>	<b>2.388.943.487</b>	<b>Total del Pasivo Corriente</b>	<b>141.529.636</b>	<b>1.545.722.908</b>
			<b>PATRIMONIO NETO (según estado respectivo)</b>	<b>734.150.421</b>	<b>843.220.579</b>
<b>Total del Activo</b>	<b>875.680.057</b>	<b>2.388.943.487</b>	<b>Total del Pasivo y Patrimonio Neto</b>	<b>875.680.057</b>	<b>2.388.943.487</b>

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 06/11/2024  
**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 período intermedio de nueve meses  
iniciado el 1 de enero de 2024 y finalizado el 30 de septiembre de 2024  
(En moneda homogénea)

	30/09/2024
	\$
<b>INGRESOS Y EGRESOS FINANCIEROS</b>	
Intereses Generados por los Bienes Fideicomitidos	894.765.651
Intereses de los Valores de Deuda Fiduciaria	(412.519.760)
Resultado por Tenencia de Inversiones	21.797.669
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda (Recpam) de Activos y Pasivos Financieros - (Pérdida)	(472.883.252)
<b>Total Ingresos y Egresos Financieros Netos - Ganancia</b>	<b>31.160.308</b>
<b>GASTOS OPERATIVOS</b>	
Impuesto a los ingresos brutos	(73.325.066)
Honorarios y Comisiones por Servicios	(39.075.157)
Gastos bancarios	(3.118.013)
Gastos varios de administración	(2.374.089)
<b>Total Gastos Operativos</b>	<b>(117.892.325)</b>
Resultados financieros y por tenencia incluido el RECPAM - (Pérdida)	(22.338.141)
<b>Resultado del período antes de Impuesto a las ganancias - (Pérdida)</b>	<b>(109.070.158)</b>
Impuesto a las ganancias - (Nota 2.3.e)	-
<b>Resultado neto del período - (Pérdida)</b>	<b>(109.070.158)</b>

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 06/11/2024

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 período intermedio de nueve meses  
 iniciado el 1 de enero de 2024 y finalizado el 30 de septiembre de 2024  
 (En moneda homogénea)

	Certificados de Participación	Ajuste de Certificados de Participación	Resultados Acumulados no Asignados	Total Patrimonio Neto Fiduciario 30/09/2024
	\$	\$	\$	\$
Saldos al inicio del ejercicio	292.775.032	611.903.160	(61.457.613)	843.220.579
Resultado neto del período - (Pérdida)	-	-	(109.070.158)	(109.070.158)
Saldos al cierre del período	292.775.032	611.903.160	(170.527.771)	734.150.421

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 06/11/2024  
**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 período intermedio de nueve meses  
 iniciado el 1 de enero de 2024 y finalizado el 30 de septiembre de 2024  
 (En moneda homogénea)

	30/09/2024
	\$
<b>VARIACIÓN DEL EFECTIVO FIDUCIARIO</b>	
Efectivo al inicio del ejercicio	814.357
Efectivo al cierre del período	480.401
<b>Variación neta de efectivo del período</b>	<b>(333.956)</b>
<b>CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO</b>	
<b>Flujo proveniente de las Actividades Operativas</b>	
Cobranzas netas de la cartera fideicomitida	1.254.598.080
Pago de Gastos Bancarios	(3.118.010)
Pago de Gastos Operativos	(1.168.133)
Pago de Impuestos	(93.264.654)
Pago de Honorarios	(37.008.822)
Pago de Intereses de los Valores de Deuda Fiduciaria	(363.840.611)
RECPAM contenido en Actividades Operativas	(145.171.955)
	<b>611.025.895</b>
<b>Flujo proveniente de las Actividades de Inversión</b>	
Suscripción de cuotapartes de fondos comunes de inversión	(1.029.525.073)
Rescate de cuotapartes de fondos comunes de inversión	1.036.066.281
RECPAM contenido en Actividades de Inversión	110.941
	<b>6.652.149</b>
<b>Flujo (aplicado en) las Actividades de Financiación</b>	
Pago de Amortización de Valores de Deuda Fiduciaria	(762.541.633)
RECPAM contenido en Actividades de Financiación	144.529.633
	<b>(618.012.000)</b>
<b>Variación neta de efectivo del período</b>	<b>(333.956)</b>

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 06/11/2024  
**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 período intermedio de nueve meses  
iniciado el 1 de enero de 2024 y finalizado el 30 de septiembre de 2024,  
presentadas en forma comparativa  
(En moneda homogénea)

### 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 titulización 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 titulización 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 06/11/2024

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 período intermedio de nueve meses  
 iniciado el 1 de enero de 2024 y finalizado el 30 de septiembre de 2024,  
 presentadas en forma comparativa  
 (En moneda homogénea)

### 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 estipulados en el contrato de fideicomiso.

(II) Derechos creditorios presentes y futuros que derivan de las Facturas y los Cheques en Garantía de las Facturas, que cumplan con los criterios de elegibilidad estipulados en el contrato de fideicomiso.

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 06/11/2024

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 período intermedio de nueve meses  
iniciado el 1 de enero de 2024 y finalizado el 30 de septiembre de 2024,  
presentadas en forma comparativa  
(En moneda homogénea)

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

#### 1.5. 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.

#### 1.6. 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 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.

#### 1.7. 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.

Al 30 de septiembre de 2024 el Fondo de Gastos se encuentra invertido en un Fondo Común de Inversión expuesto en la Nota 3.2 de los presentes Estados Contables Fiduciarios.

Inicialado a efectos de su identificación  
Con nuestro informe de fecha 06/11/2024  
**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 período intermedio de nueve meses  
 iniciado el 1 de enero de 2024 y finalizado el 30 de septiembre de 2024,  
 presentadas en forma comparativa  
 (En moneda homogénea)

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

#### 1.8. 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.

#### 1.9. 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:

- 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.

Al 30 de septiembre de 2024 los VDF A se encuentran totalmente amortizados

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.

Inicialado a efectos de su identificación  
 Con nuestro informe de fecha 06/11/2024  
**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 período intermedio de nueve meses  
 iniciado el 1 de enero de 2024 y finalizado el 30 de septiembre de 2024,  
 presentadas en forma comparativa  
 (En moneda homogénea)

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

#### 1.9. Condiciones de emisión de los Valores Fiduciarios (Cont.)

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.

#### 1.10 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;
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.

Inicialado a efectos de su identificación  
 Con nuestro informe de fecha 06/11/2024

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 período intermedio de nueve meses  
iniciado el 1 de enero de 2024 y finalizado el 30 de septiembre de 2024,  
presentadas en forma comparativa  
(En moneda homogénea)

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

#### 1.10 Prioridades y preferencias sobre los Bienes Fideicomitidos (Cont.)

##### 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 (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 (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 (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;
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.

Inicialado a efectos de su identificación  
Con nuestro informe de fecha 06/11/2024

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 período intermedio de nueve meses  
iniciado el 1 de enero de 2024 y finalizado el 30 de septiembre de 2024,  
presentadas en forma comparativa  
(En moneda homogénea)

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

#### 1.10 Prioridades y preferencias sobre los Bienes Fideicomitidos (Cont.)

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.

El estado de situación patrimonial fiduciario, las notas y los anexos con información patrimonial se exponen en forma comparativa con los correspondientes al ejercicio económico irregular finalizado el 31 de diciembre de 2023. Los mismos fueron ajustados de acuerdo con el procedimiento indicado en Nota 2.2. y se encuentran expresados en moneda homogénea de septiembre de 2024. Los estados de resultados fiduciarios, de evolución del patrimonio neto fiduciario y de flujo de efectivo fiduciario no se exponen en forma comparativa debido a que, tal como se indica en la Nota 1, la CNV en su dictamen Número IF-2023-119310211-APN-GFF#CNV del 6 de octubre de 2023 autorizó al Fideicomiso Financiero a emitir sus primeros estados contables por el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023.

Se han reclasificado ciertas cifras de los estados contables fiduciarios correspondientes al ejercicio económico irregular finalizado al 31 de diciembre de 2023, a los efectos de su presentación comparativa con el período intermedio actual.

#### 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

Inicialado a efectos de su identificación  
Con nuestro informe de fecha 06/11/2024  
**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 período intermedio de nueve meses  
iniciado el 1 de enero de 2024 y finalizado el 30 de septiembre de 2024,  
presentadas en forma comparativa  
(En moneda homogénea)

### NOTA 2 - BASES DE PRESENTACION Y PREPARACION DE LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS (Cont.)

#### 2.2. Reexpresión en moneda homogénea (Cont.)

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 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 30 de septiembre de 2024.

#### 2.3. Criterios de valuación y exposición

##### a) Caja y Bancos

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 Comerciales, Deudas Fiscales y Otras Deudas

Las deudas comerciales, 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 hubieren 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

Inicialado a efectos de su identificación  
Con nuestro informe de fecha 06/11/2024

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 período intermedio de nueve meses  
 iniciado el 1 de enero de 2024 y finalizado el 30 de septiembre de 2024,  
 presentadas en forma comparativa  
 (En moneda homogénea)

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

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 resultado impositivo arrojará 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 “Caja y Bancos”.

Inicialado a efectos de su identificación  
 Con nuestro informe de fecha 06/11/2024

**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 período intermedio de nueve meses  
 iniciado el 1 de enero de 2024 y finalizado el 30 de septiembre de 2024,  
 presentadas en forma comparativa  
 (En moneda homogénea)

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

## 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.

**NOTA 3 - COMPOSICIÓN DE LOS RUBROS DEL ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL FIDUCIARIO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

	30/09/2024	31/12/2023
	\$	\$
<b>3.1. Caja y Bancos</b>		
Cuenta Recaudadora	480.401	814.357
<b>Total</b>	<b>480.401</b>	<b>814.357</b>
<b>3.2. Inversiones</b>		
Fondo Común de Inversión (Anexo II)	20.693.221	21.170.553
<b>Total</b>	<b>20.693.221</b>	<b>21.170.553</b>
<b>3.3. Créditos por Cesión Fiduciaria</b>		
Créditos por Cesión Fiduciaria	691.919.502	2.919.193.783
Intereses a Devengar	(113.264.246)	(832.089.269)
Valores por acreditar	135.300.000	277.838.254
<b>Total</b>	<b>713.955.256</b>	<b>2.364.942.768</b>
<b>3.4. Otros Créditos</b>		
Otros Créditos	-	2.015.809
Crédito con el Fiduciante	140.551.179	-
<b>Total</b>	<b>140.551.179</b>	<b>2.015.809</b>

Inicialado a efectos de su identificación  
 Con nuestro informe de fecha 06/11/2024  
**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 período intermedio de nueve meses  
 iniciado el 1 de enero de 2024 y finalizado el 30 de septiembre de 2024,  
 presentadas en forma comparativa  
 (En moneda homogénea)

**NOTA 3 - COMPOSICIÓN DE LOS RUBROS DEL ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL FIDUCIARIO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Cont.)**

	30/09/2024	31/12/2023
	\$	\$
<b>3.5. Valores de Deuda Fiduciaria</b>		
Valores Representativos de Deuda Clase A - Capital	-	1.245.794.408
Valores Representativos de Deuda Clase B - Capital	63.749.000	128.505.834
Valores Representativos de Deuda Clase A - Interés	-	12.816.772
Valores Representativos de Deuda Clase B - Interés	67.237.795	43.144.002
<b>Total</b>	<b>130.986.795</b>	<b>1.430.261.016</b>
<b>3.6. Deudas Comerciales</b>		
Honorarios a pagar	6.533.093	5.608.439
<b>Total</b>	<b>6.533.093</b>	<b>5.608.439</b>
<b>3.7. Deudas Fiscales</b>		
Impuesto a los ingresos brutos a pagar	3.358.293	33.859.702
Retenciones Ganancias a pagar	51.455	5.735
<b>Total</b>	<b>3.409.748</b>	<b>33.865.437</b>
<b>3.8. Otras Deudas</b>		
Fondo de Gastos	600.000	1.209.486
Deuda con el Fiduciante	-	74.778.530
<b>Total</b>	<b>600.000</b>	<b>75.988.016</b>

**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 septiembre 2024 y los presentes estados contables fiduciarios se encuentran pendientes de transcripción a los registros contables rubricados con los que cuenta el Fideicomiso.

**NOTA 5 - HECHOS POSTERIORES AL CIERRE**

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

Con fecha 29 de octubre de 2024 se efectuó el último pago de servicios de los Valores de Deuda fiduciaria Clase B, quedando totalmente amortizados.

Inicialado a efectos de su identificación  
 Con nuestro informe de fecha 06/11/2024  
**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 período intermedio de nueve meses  
iniciado el 1 de enero de 2024 y finalizado el 30 de septiembre de 2024,  
presentadas en forma comparativa  
(En moneda homogénea)

**NOTA 5 - HECHOS POSTERIORES AL CIERRE (Cont.)**

Con fecha 31 de octubre de 2024, Cooperativa de Crédito y Vivienda Unicred Ltda., en su carácter de Único Beneficiario de los Certificados de Participación emitidos solicitó la liquidación anticipada del Fideicomiso. A tal efecto, encontrándose totalmente amortizados los Valores de Deuda Fiduciaria Clase A y B, el Beneficiario aceptó recibir los Bienes Fideicomitados como pago total del valor de su tenencia. El Fiduciario procedió a iniciar el proceso de Liquidación del Fideicomiso conforme a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso.

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 período intermedio actual.

Inicialado a efectos de su identificación  
Con nuestro informe de fecha 06/11/2024  
**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 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (En moneda homogénea)

Los plazos de vencimiento y las tasas de interés de las inversiones, los créditos y las deudas al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 son:

	Inversiones	Créditos por Cesión Fiduciaria	Otros Créditos	Valores de Deuda Fiduciaria	Deudas Comerciales	Deudas Fiscales	Otras Deudas
	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
A vencer							
1er. Trimestre	20.693.221	531.810.495	140.551.179	130.986.795	6.533.093	3.409.748	600.000
2do. Trimestre	-	-	-	-	-	-	-
3er. Trimestre	-	-	-	-	-	-	-
4to. Trimestre	-	-	-	-	-	-	-
A más de un año	-	-	-	-	-	-	-
<b>Subtotal</b>	<b>20.693.221</b>	<b>531.810.495</b>	<b>140.551.179</b>	<b>130.986.795</b>	<b>6.533.093</b>	<b>3.409.748</b>	<b>600.000</b>
De plazo vencido	-	182.144.761	-	-	-	-	-
Sin plazo establecido	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>20.693.221</b>	<b>713.955.256</b>	<b>140.551.179</b>	<b>130.986.795</b>	<b>6.533.093</b>	<b>3.409.748</b>	<b>600.000</b>
Que no devengan interés	-	496.561.613	140.551.179	67.237.795	6.533.093	3.409.748	600.000
A tasa variable	20.693.221	-	-	63.749.000	-	-	-
A tasa fija	-	217.393.643	-	-	-	-	-
<b>Total al 30/09/2024</b>	<b>20.693.221</b>	<b>713.955.256</b>	<b>140.551.179</b>	<b>130.986.795</b>	<b>6.533.093</b>	<b>3.409.748</b>	<b>600.000</b>
<b>Total al 31/12/2023</b>	<b>21.170.553</b>	<b>2.364.942.768</b>	<b>2.015.809</b>	<b>1.430.261.016</b>	<b>5.608.439</b>	<b>33.865.437</b>	<b>75.988.016</b>

Inicialado a efectos de su identificación  
Con nuestro informe de fecha 06/11/2024  
**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 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024 Y AL 31 DE DICIEMBRE 2023**  
**(En moneda homogénea)**

Denominación y Características de los Valores	Cuotapartes	Valor de la Cuotaparte	Saldo al 30/09/2024	Saldo al 31/12/2023
	\$	\$	\$	\$
<b>Fondos comunes de inversión</b>				
FCI Adcap Ahorro Pesos- Clase B- Fondo de cobranzas	1.681.708	11,6748	19.633.681	19.754.933
FCI Adcap Ahorro Pesos- Clase B- Fondo de gastos	90.754	11,6748	1.059.540	1.415.620
<b>Total</b>			<b>20.693.221</b>	<b>21.170.553</b>

Inicialado a efectos de su identificación  
 Con nuestro informe de fecha 06/11/2024  
**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 REVISIÓN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE ESTADOS CONTABLES DE PERÍODOS INTERMEDIOS

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

### 1) Informe sobre los estados contables fiduciarios

Hemos revisado los estados contables adjuntos correspondientes al Fideicomiso Financiero UNICRED FACTORING XXI, C.U.I.T. N° 30-71819921-9, que comprenden el estado de situación patrimonial fiduciario al 30 de septiembre de 2024, el estado de resultados fiduciario, el estado de evolución del patrimonio neto fiduciario y el estado de flujo de efectivo fiduciario, correspondientes al período intermedio de nueve meses iniciado el 1 de enero de 2024 y finalizado el 30 de septiembre de 2024, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa incluidas en las notas 1 a 5 y en los anexos I y II.

Las cifras y otra información correspondiente al ejercicio económico irregular terminado el 31 de diciembre de 2023, son parte integrante de los estados contables fiduciarios mencionados precedentemente y se presentan con el propósito de que se interpreten exclusivamente en relación con las cifras y con la información del período intermedio actual.

### 2) Responsabilidad del Directorio del Fiduciario en relación a 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.

### 3) Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad consiste en emitir una conclusión sobre los estados contables fiduciarios adjuntos basada en nuestra revisión. Hemos llevado a cabo nuestra revisión de conformidad con las normas de revisión de estados contables de períodos intermedios establecidas por la sección IV de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CPCECABA). Dichas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética.

Una revisión de los estados contables de períodos intermedios consiste en realizar indagaciones, principalmente a las personas responsables de los temas financieros y contables, y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión tiene un alcance significativamente menor que el de una auditoría y, por consiguiente, no nos permite obtener seguridad de que tomemos conocimiento de todos los temas significativos que podrían identificarse en una auditoría. En consecuencia, no expresamos opinión de auditoría.

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 F° 21

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

**4) Conclusión**

Sobre la base de nuestra revisión, nada llamó nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados contables fiduciarios adjuntos correspondientes al Fideicomiso Financiero UNICRED FACTORING XXI correspondientes al período intermedio de nueve meses iniciado el 1 de enero de 2024 y finalizado el 30 de septiembre de 2024, no están presentados en forma razonable, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con normas contables profesionales argentinas.

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

- a) En base a nuestra revisión efectuada con el alcance indicado en 3), informamos que los estados contables fiduciarios del Fideicomiso Financiero UNICRED FACTORING XXI al 30 de septiembre de 2024, surgen de sistemas computarizados. Las registraciones contables de septiembre 2024 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 contables.
- b) Según surge de las registraciones contables, el Fideicomiso no adeuda suma alguna al 30 de septiembre de 2024, en concepto de aportes y contribuciones previsionales a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino.

Ciudad autónoma de Buenos Aires, 06 de noviembre de 2024.

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

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