

“FIDEICOMISO FINANCIERO UNICRED FACTORING XXI”



Cooperativa de Crédito y Vivienda
UNICRED LTDA.

Cooperativa de Crédito y Vivienda Unicred Ltda.
en carácter de Fiduciante y Administrador



Global reach
Local knowledge

TMF Trust Company (Argentina) S.A.
en carácter de Fiduciario, Agente de Custodia y Emisor



Adcap Securities Argentina S.A.
en carácter de Organizador y Colocador
ALyC propio y AN registro N° 148 ante CNV



Allaria S.A.
en carácter de Colocador
ALyC y AN Integral registro N° 24 ante CNV



Banco Supervielle S.A.
en carácter de Colocador
ALyC y AN Integral registro N° 57 ante CNV



BANCO DE SERVICIOS Y TRANSACCIONES S.A.
en carácter de Colocador
ALyC y AN Integral registro N° 64 ante CNV



Industrial Valores S.A.
en carácter de Colocador
ALyC y AN Integral registro N°153 ante CNV

AVISO DE SUSCRIPCIÓN

Programa Global de Valores Fiduciarios
FIDEICOMISOS FINANCIEROS UNICRED ASSET BACKED SECURITIES por hasta V/N U\$S 38.000.000
(o su equivalente en otra moneda)

FIDEICOMISO FINANCIERO UNICRED FACTORING XXI

por un monto máximo en circulación de V/N \$ 1.180.540.032

Valores de Deuda Fiduciaria Clase A
por V/N \$ 824.016.000

Valores de Deuda Fiduciaria Clase B
por V/N \$ 63.749.000

Certificados de Participación
por V/N \$ 292.775.032

EL PRESENTE FIDEICOMISO TIENE POR OBJETO EL FINANCIAMIENTO DE PEQUEÑAS Y MEDIANAS EMPRESAS, DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL INCISO B) DEL ARTÍCULO 45 DE LA SECCIÓN XVIII, CAPÍTULO IV, TÍTULO V, DE LAS NORMAS (N.T. 2013 Y MOD.). AL MENOS UN 70% DEL MONTO DEL ACTIVO FIDEICOMITIDO DEL FIDEICOMISO, CONSIDERANDO SU VALOR FIDEICOMITIDO, SE ENCUENTRA CONFORMADO POR DERECHOS O CRÉDITOS PROVENIENTES DE OPERACIONES CELEBRADAS CON PYMES CNV.

LOS VALORES FIDUCIARIOS SÓLO PODRÁN SER ADQUIRIDOS Y TRANSMITIDOS- EN LOS MERCADOS PRIMARIOS Y SECUNDARIOS- POR INVERSORES CALIFICADOS, CUYAS CATEGORÍAS SE ENCUENTRAN DETALLADAS EN EL ARTÍCULO 12 DEL CAPÍTULO VI DEL TÍTULO II DE LAS NORMAS DE LA CNV.

Se comunica a los inversores calificados que Adcap Securities Argentina S.A. organiza la emisión de los valores fiduciarios descriptos en el presente (los “Valores Fiduciarios”), los que serán emitidos por TMF Trust Company (Argentina) S.A. (el “Fiduciario”), actuando exclusivamente como fiduciario financiero del Fideicomiso Financiero UNICRED FACTORING XXI (el “Fideicomiso”) y no a título personal, constituido conforme al Capítulo 30 del Título IV del Libro Tercero del Código Civil y Comercial de la Nación, su reglamentación y demás leyes y reglamentaciones aplicables en la República Argentina, y que cuenta con autorización de la Comisión Nacional de Valores (la “CNV”) para hacer oferta pública de los mismos. La Oferta Pública del Programa ha sido autorizada por Resoluciones del Directorio de la CNV N° 16.981, 18.032 y RESFC-2021-21180-APN-DIR#CNV de fechas 7 de diciembre de 2012, 21 de abril de 2016 y 10 de junio de 2021, respectivamente (el “Prospecto del Programa”). La Oferta Pública del presente Fideicomiso ha sido autorizada por la CNV en fecha 21 de septiembre de 2023.

Los activos del Fideicomiso y las condiciones de emisión constan en el Suplemento de Prospecto del Fideicomiso (el “Suplemento de Prospecto”), publicado en su versión resumida el día 21 de septiembre de 2023 en los sistemas de información de Bolsas y Mercados Argentinos S.A. (“BYMA”), en la Autopista de Información Financiera y en el microsítio de Colocaciones Primarias en la WEB del Mercado Abierto Electrónico S.A (“MAE”), el cual debe ser leído conjuntamente con el Prospecto del Programa. Los términos en mayúscula no definidos en el presente tendrán el significado acordado en el Suplemento de Prospecto.

Los Valores Fiduciarios serán ofrecidos y colocados por **Adcap Securities Argentina S.A.** (en carácter de “Colocador”), por **Banco Supervielle S.A.** (en carácter de “Colocador”), **Allaria S.A.** (en carácter de “Colocador”), **Industrial Valores S.A.** (en carácter de “Colocador”) y **Banco de Servicios y Transacciones S.A.** (en carácter de “Colocador”, en conjunto los “Colocadores”), de acuerdo con lo establecido en las normas de la CNV, y de conformidad con las previsiones de la Ley N° 26.831 y sus normas modificatorias y complementarias.

Forma de los Valores Fiduciarios: Valores de Deuda Fiduciaria Clase A, Valores de Deuda Fiduciaria Clase B y Certificados de Participación en forma de certificados globales permanentes, a ser depositados en Caja de Valores S.A.

Monto mínimo de suscripción: El monto mínimo de suscripción para los VDF será de V/N \$ 1.000 y para los CP de V/N \$ 10.000. Sin perjuicio de ello, los Inversores podrán cursar ofertas para la suscripción de Valores Fiduciarios por montos superiores a dicha cifra, en múltiplos de \$ 1.000 (Pesos un mil).

Unidad mínima de negociación: La unidad mínima de negociación será de \$ 1 (Pesos uno) y múltiplos de Pesos uno (\$1).

Valor Nominal Unitario: \$ 1 (Pesos uno)

Moneda de suscripción y pago: Pesos

Listado - Negociación: Se ha solicitado autorización para que los Valores Fiduciarios listen en BYMA como también su negociación en el MAE.

Calificación: Todos los Valores Fiduciarios han sido calificados por FIX SCR S.A. Agente de Calificación de Riesgo.

Ley Aplicable: El presente fideicomiso se rige por la ley de la República Argentina.

Jurisdicción: Las partes del Fideicomiso, como así también los tenedores que suscriban los Valores Fiduciarios o aquéllos que los adquieran en forma posterior, se someten a la competencia del Tribunal de Arbitraje General de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires en caso de disputas, controversias, o diferencias que surjan de o en relación con el presente Contratos y el Suplemento de Prospecto, de acuerdo con la reglamentación vigente para el arbitraje de derecho que las partes declaran conocer y aceptar. Una vez creados los tribunales arbitrales permanentes a los cuales se refiere la Ley N° 26.831, el tribunal competente será el tribunal creado a tal efecto (en caso de tratarse de uno distinto al Tribunal de Arbitraje General de la BCBA). Será de aplicación el Artículo 760 del CPCCN.

Sin embargo, de conformidad con el artículo 46 de la Ley N° 26.831 las partes y los tenedores podrán optar por acudir a los tribunales judiciales competentes.

Las condiciones de emisión de los Valores Fiduciarios son:

VDFA: por V/N \$ 824.016.000, dan derecho al cobro de los siguientes Servicios conforme el Cuadro de Pago Estimado de Servicios previsto en el Suplemento de Prospecto: (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 Badlar más el margen que se determinará en el proceso de colocación de los VDFA entre el público inversor. Dicha tasa no podrá ser inferior al mínimo del 80% nominal anual ni superior al máximo del 160% nominal anual, devengada durante cada Período de Devengamiento. La tasa establecida precedentemente será calculada cada un mes calendario por el Fiduciario en cada Fecha de Pago de Servicios de Interés de los VDFA. En caso de que en una Fecha de Pago de Servicios de Interés de los VDFA las tasas mencionadas sean inferiores al 80% nominal anual o superiores al 160% nominal anual, se aplicará el mínimo del 80% nominal anual y/o el máximo del 160% nominal anual respectivamente. El cálculo de los intereses será realizado sobre saldos de capital y se tomará como base un año de 365 días; y (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. La última fecha estimada de pago de servicios será el día 30 de septiembre de 2024. Duration estimada: 6,04 meses. Plazo estimado: 12,20 meses.

VDFB: por V/N \$ 63.749.000, dan derecho al cobro de los siguientes Servicios, una vez cancelados totalmente los VDFA, conforme el Cuadro de Pago Estimado de Servicios previsto en el Suplemento de Prospecto: (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 Badlar más el margen que se determinará en el proceso de colocación de los VDFB entre el público inversor. Dicha tasa no podrá ser inferior al mínimo del 82% nominal anual ni superior al máximo del 162% nominal anual, devengada durante el Período de Devengamiento. La tasa establecida precedentemente será calculada cada un mes calendario por el Fiduciario en cada Fecha de Pago de Servicios de Interés de los VDFB. En caso de que en una Fecha de Pago de Servicios de Interés de los VDFB las tasas mencionadas sean inferiores al 82% nominal anual o superiores al 162% nominal anual, se aplicará el mínimo del 82% nominal anual y/o el máximo del 162% nominal anual respectivamente. El cálculo de los intereses será realizado sobre saldos de capital y se tomará como base un año de 365 días; y (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. La primera y única fecha de pago de servicios será el día 29 de octubre de 2024. Duration estimada: 13,20 meses. Plazo estimado: 13,20 meses.

Certificados de Participación: por hasta V/N \$ 292.775.032, que tendrán derecho, una vez cancelados íntegramente los Valores de Deuda Fiduciaria, a cobrar Servicios según lo dispuesto en el Artículo 6.1 del Contrato de Fideicomiso. Una vez cubierto el valor nominal, el remanente será considerado utilidad de los mismos. La primera y única fecha de pago de servicios será el día 29 de noviembre de 2024. Duration estimada: 14,23 meses. Plazo estimado: 14,23 meses.

El período de difusión comenzará el **22 de septiembre de 2023** y finalizará el **26 de septiembre de 2023** (el “Período de Difusión”). El período de subasta pública será el día **27 de septiembre de 2023** en el horario de 10:00 a 16:00 horas, ambos inclusive (“Período de Subasta Pública”, y junto con el Período de Difusión, el “Período de Colocación”). Durante el Período de Subasta Pública, los Agentes ingresarán al Módulo de Licitaciones del Sistema SIOPEL las posturas recibidas de los inversores interesados. La fecha de emisión y liquidación será el día **29 de septiembre de 2023**.

El Período de Colocación podrá ser suspendido, modificado o prorrogado por el Fiduciario, previa instrucción por escrito del Fiduciante, o por los Colocadores mediando conformidad del Fiduciante, en cuyo caso dicha alteración será informada a más tardar en la fecha de finalización del Período de Subasta Pública mediante un aviso a ser publicado en los sistemas de información del mercado autorizado donde se negocien los Valores Fiduciarios, en la AIF de la CNV, bajo el ítem “Información Financiera” y en la Página Web del MAE. En caso de prórroga, los inversores que hasta ese momento hayan presentado una solicitud de suscripción podrán, en su caso, retirar la misma sin penalización alguna hasta las 12 hs. de la nueva fecha de finalización del Período de Subasta Pública.

Horario de suscripción: de 10 a 16 horas.

La suscripción de los Valores Fiduciarios se encuentra sujeta a los términos y condiciones establecidos en el Prospecto del Programa y el Suplemento del Prospecto, cuyas copias se encuentran a disposición de los interesados en el domicilio de los Colocadores.

La colocación se realizará mediante el sistema denominado “*Subasta Holandesa Modificada*”, de conformidad con el mecanismo previsto del Suplemento de Prospecto.

De conformidad con lo establecido por el artículo 1° de la Sección I, del Capítulo IV del Título VI de las Normas de la CNV, la colocación será realizada a través de un proceso licitatorio abierto que será llevado adelante por medio del sistema denominado SIOPEL de propiedad de, y operado por, el MAE (el “Sistema Siopel”). Los Agentes del MAE y/u otros agentes adherentes habilitados para operar el Sistema Siopel (distintos de los Colocadores y de los Subcolocadores, de corresponder) podrán ser habilitados para participar en la licitación pública. Todos aquellos Agentes del MAE y/u otros agentes adherentes habilitados para operar el Sistema Siopel (distintos de los Colocadores y de los Subcolocadores, de corresponder) serán, a pedido, dados de alta en la rueda, debiendo acreditar, entre otras cuestiones, el cumplimiento de las normas en materia de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo de forma satisfactoria para los Colocadores, quienes observarán y respetarán en todo momento el trato igualitario entre aquéllos. Dicho pedido deberá ser realizado hasta las 16:00 horas del último día del Período de Difusión, a través de los siguientes canales: mail a la casilla de correo electrónico cm@ad-cap.com.ar o comunicación telefónica al número 4819-0204 (Mateo Lacroze); mail a la casilla de correo electrónico santiago.BARROS@supervielle.com.ar o comunicación telefónica al número 4324-8267 (Santiago Barros); mail a la casilla de correo electrónico sales@bancoindustrial.com.ar o mdc@bancoindustrial.com.ar o comunicación telefónica al número 011-5238-0280 (Javier Padova, Marcos Romero, Andrea Gaffuri, Sofía Guillón o Paula Dalmasso); mail a la casilla de correo electrónico emisionesprimarias@allaria.com.ar o comunicación telefónica al número 011-5555-6000 (Matías Aizpeolea); y mail a la casilla de correo electrónico mesa@bst.com.ar o comunicación telefónica a los números 5006-6278 / 3517-2806 / 3038-9886 / 4029-8345 (Paz Sementuch, Matias Veloso, Mariano Alonso o Tomás Bajdacz).

Las ofertas deberán detallar el valor nominal de los Valores Fiduciarios de cada Clase o tipo, así como solicitar el margen para los VDFA y/o para los VDFB y un precio de suscripción para los CP que se pretende suscribir. El precio de suscripción de los VDFA y de los VDFB será igual al 100% del valor nominal de los mismos.

Podrán remitirse Solicitudes de Suscripción únicamente bajo el Tramo Competitivo.

Al finalizar el Período de Subasta Pública, el Fiduciante, en base a la información ingresada al Sistema Siopel, determinará el mayor margen de los VDFA y/o el mayor margen de los VDFB aceptado, según corresponda, que agote la totalidad de VDFA y/o de VDFB disponibles, según corresponda, (sin tener en cuenta ofertas del Fiduciante) incluso si dicho Margen de los VDFA y/o dicho Margen de los VDFB es inferior o superior al

Margen de Referencia de los VDFA y/o al Margen de los VDFB (tal como se definen en el Suplemento de Prospecto). Las ofertas recibidas que soliciten un margen de los VDFA superior al Margen de los VDFA o un margen de los VDFB superior al Margen de los VDFB serán rechazadas.

El Fiduciante -conforme lo previsto en el Suplemento de Prospecto y considerando criterios objetivos- podrá establecer un Margen de los VDFA o un Margen de los VDFB siempre que estos sean iguales o superiores al Margen de Referencia de los VDFA y/o al Margen de Referencia de los VDFB, según sea el caso, aunque no agoten la totalidad de VDFA y/o de los VDFB disponibles. En dicho caso, el Fiduciante se reserva el derecho de suscribir VDFA y/o VDFB no colocados al Margen de los VDFA o al Margen de los VDFB o cancelar los VDFA y/o los VDFB no colocados reduciendo la emisión.

En el caso de que no se haya recibido y/o aceptado ninguna oferta para suscribir los VDFA y/o los VDFB, el Fiduciante podrá suscribir los mismos al Margen de Referencia de los VDFA y/o al Margen de Referencia de los VDFB, según corresponda. En el caso de que se hubieran aceptado Ofertas para suscribir los VDFA y/o los VDFB, el Fiduciante podrá suscribir los VDFA y/o los VDFB no colocados al Margen de los VDFA y/o al Margen de los VDFB, según corresponda.

Al finalizar el Período de Subasta Pública, el Fiduciante determinará el menor precio de suscripción, que se corresponderá con el precio de suscripción que agote la totalidad de CP disponibles. No se recibirán ofertas cuyo precio de suscripción ofrecido sea inferior a 100% del valor nominal de los CP.

En caso de que varios Inversores hubieran presentado Solicitudes de Suscripción solicitando igual margen de los VDFA al Margen de los VDFA, solicitando igual margen de los VDFB al Margen de los VDFB y solicitando igual precio de suscripción al Precio de Suscripción de los CP, según sea el caso, y cuyo monto supere, en cada caso, el monto pendiente de adjudicar se asignará parcialmente prorrateando la cantidad de Valores Fiduciarios correspondiente entre dichos oferentes.

Si el valor nominal a adjudicar a un oferente bajo su respectiva oferta de suscripción contuviera decimales por debajo de los V/N \$ 0,50, los mismos serán suprimidos a efectos de redondear el valor nominal de los Valores Fiduciarios a adjudicar. Contrariamente, si contuviera decimales iguales o por encima de V/N \$ 0,50, los mismos serán ponderados hacia arriba, otorgando a dichos decimales el v/n de \$ 1.- de los Valores Fiduciarios a adjudicar.

Luego del cierre del Período de Subasta Pública, el Fiduciario u Organizador informará mediante aviso a publicar en los sistemas de información de BYMA, AIF, en la página WEB del MAE y en el boletín diario del MAE los resultados de la colocación. La liquidación de los Valores Fiduciarios será efectuada a través de MAE clear y Adcap Securities Argentina S.A. actuará como agente de liquidación. En la Fecha de Emisión y Liquidación de los Valores Fiduciarios, una vez efectuada su integración, los mismos serán acreditados en las cuentas depositantes y en las cuentas comitentes indicadas por los inversores en sus solicitudes de suscripción o a la cuenta del correspondiente Colocador o del agente del MAE que corresponda.

Comisión de Colocación: Los Colocadores (en total entre Adcap Securities Argentina S.A., Banco Supervielle S.A., Allaria S.A., Industrial Valores S.A. y Banco de Servicios y Transacciones S.A.), en contraprestación por la prestación de sus servicios, percibirán una comisión que no excederá el 0,5% del valor nominal de la totalidad de los Valores Fiduciarios efectivamente colocados e integrados. Ni el Fiduciario ni los Colocadores, ni los Subcolocadores pagarán comisión y/o reembolsarán gasto alguno a los Agentes del MAE u otros agentes habilitados para operar el Sistema Siopel, sin perjuicio de lo cual, dichos Agentes del MAE u otros agentes habilitados para operar el Sistema Siopel podrán cobrar comisiones y/o gastos directamente a los Inversores que hubieran cursado Solicitudes de Suscripción a través de los Agentes del MAE u otros agentes habilitados para operar el Sistema Siopel.

El MAE no ha emitido juicio sobre los datos contenidos en el Suplemento de Prospecto y en el Prospecto del Programa

Para obtener mayor información podrá contactarse con Adcap Securities Argentina S.A. en sus oficinas sitas en Ortiz de Ocampo 3250, piso 4°, Ciudad de Buenos Aires, atención: Fernando Ziade (Tel. 011 4819-1767); Banco Supervielle S.A. en sus oficinas sitas en Bartolomé Mitre 434, piso 3° Este, Ciudad de Buenos Aires, atención: Santiago Barros (Tel.: 011 4324-8297); Allaria S.A. en sus oficinas sitas en 25 de Mayo 359, piso 12°, Ciudad de Buenos Aires, atención: Juliana Rojido / Matías Aizpeolea (Tel. 011 5555-6058/6078); Industrial Valores S.A en sus oficinas sitas en Maipú 1210, piso 10°, Ciudad de Buenos Aires, atención: Veronica Landro/Ignacio Boccardo (Tel. 011 5238-0280); y Banco de Servicios y Transacciones S.A. en sus oficinas sitas en Av. Corrientes 1174, piso 9°, Ciudad de Buenos Aires, atención: Matias Veloso o Mariano Alonso, (Tel. 011-5235-2334). Las solicitudes de suscripción podrán ser remitidas vía email a cm@adcap.com.ar, MercadodeCapitales@supervielle.com.ar, emisionesprimarias@allaria.com.ar, mdc@bancoindustrial.com.ar y mesa@bst.com.ar.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 21 de septiembre de 2023



Mauro Dellabianca
Autorizado de
TMF Trust Company (Argentina) S.A.