

# Cooperativa de Crédito y Vivienda Unicred Ltda.

## Perfil

Cooperativa de Crédito y Vivienda Unicred Ltda (Unicred), es una cooperativa que tiene como actividad principal el otorgamiento de servicio de créditos, para el financiamiento del capital de trabajo de sus asociados, orientando su asistencia financiera principalmente a Pymes, mediante el financiamiento de cuentas a cobrar con descuento de cheques de pago diferido y facturas, o a través del otorgamiento de garantías para el financiamiento de sus asociados en el mercado de capitales.

## Factores relevantes de la calificación

**Adecuado desempeño.** A jun'24 el resultado de la entidad se vio afectado tanto por la baja de la tasa de interés generando que el spread se comprima fuertemente en la primer parte del año y que no sea suficiente para compensar el importante efecto del ajuste por inflación sobre las partidas monetarias en el primer semestre, en línea a esto, el resultado operativo fue de \$711,9 millones y el resultado neto de -\$1.708,4 millones. Asimismo, cabe mencionar que la perdida se concentra en el primer trimestre del ejercicio, mientras que la utilidad neta del segundo trimestre es positiva en \$553,3 millones. FIX estima que en el actual contexto de aún limitada demanda de crédito continuará siendo un desafío para la originación de negocios, ampliación de su base de clientes y generación de buenos resultados de las compañías de servicios financieros, no obstante, la Calificadora prevé en su escenario base una progresiva y sostenida recuperación del crédito para el segundo semestre del ejercicio.

**Alianza comercial con Crecer SGR.** Desde fines de 2019, la Cooperativa mantiene un acuerdo comercial con Crecer SGR, para estructurar garantías destinadas al financiamiento pyme de sus empresas asociadas. Este convenio, permite ampliar las alternativas de fondeo a los asociados, potenciar la generación de negocios de la cooperativa y reducir las necesidades financieras de capital de trabajo de Unicred. A jun'24 el 47,4% del riesgo vivo de la SGR provenía de los clientes o socios de Unicred, sobre los cuales la cooperativa otorga una fianza en caso de que los asociados ingresen en incumplimiento. La exposición de crédito por fianzas otorgadas por Unicred a diferentes SGRs con las que trabaja, alcanzaba los \$19.052 millones a jun'24.

**Adecuada calidad de activos.** La exposición bruta total de crédito (considerando financiamientos directas y garantías) de Unicred a jun'24 alcanzaba los \$35.783 millones. A la fecha de análisis, la cartera en mora en balance es cercana al 0,5% del total de la cartera, sin embargo, de considerar la clasificación de cada librador en el resto del sistema financiero la cartera irregular (libradores en situación 2 o superior) asciende a 2,1%, y en la cartera total consolidada de la entidad (considerando también las garantías otorgadas a favor de sus socios) presenta una irregularidad del 1,5%, que se estima acorde al modelo de negocio de la cooperativa y su apetito de riesgo. Asimismo, presenta una buena cobertura con provisiones, estas representan 1,6 veces la cartera irregular en balance a jun'24. Al cierre de cada ejercicio, la entidad provisiona el 100% de los créditos en gestión judicial y los da de baja del balance, siempre que no presenten intención de pago. FIX monitoreará la evolución de los créditos y los compromisos que puedan surgir de su actuación como agente de garantía en financiamientos ante las diferentes SGRs y FCI, ante los desafíos que impone el entorno económico.

**Elevada concentración por deudor.** A jun'24 los 10 primeros asociados representan el 46,6% de la cartera (vs 53,1 a jun'24), mientras que por firmante la concentración aumenta,

## Informe Integral

### Calificaciones

Endeudamiento de Largo Plazo	BBB+(arg)
Endeudamiento de Corto Plazo	A3(arg)
Valores Representativos de deuda de Corto Plazo Serie I	A3(arg)

Perspectiva **Estable**

### Resumen Financiero

Cooperativa de Crédito y Vivienda Unicred Ltda.		
Miles de ARS	30/06/24	30/06/23
Activos (USD)	55.329	69.955
Activos	50.445.793	63.781.099
Patrimonio	6.502.600	11.551.387
Resultado Neto	-1.708.356	2.346.091
ROA (%)	-6,0	7,0
ROE (%)	-46,3	42,8
PN Tang/Act Tang (%)**	12,9	18,1

\*TC de referencia del BCRA al 30/06/24: 911,7500 Estados Financieros en Moneda Homogénea

\*\* Se sobreestiman los activos tangibles dado que se consideran los documentos cedidos en garantías por los deudores de Unicred.

### Criterios Relacionados

Metodología de Calificación de Entidades Financieras registrada ante la CNV, marzo 2024

### Informes Relacionados

Cooperativa de Crédito y Vivienda Unicred Limitada

Entidades Financieras Argentinas: Estadísticas Comparativas, marzo 2024

### Analistas

Analista Principal  
 Gustavo A. Artero  
 Analista Semi Senior  
[gustavo.artero@fixscr.com](mailto:gustavo.artero@fixscr.com)  
 +54 11 5235 8100

Analista Secundario  
 Darío Logiodice  
 Director  
[dario.logiodice@fixscr.com](mailto:dario.logiodice@fixscr.com)  
 +54 11 5235 8136

Responsable del Sector  
 María Fernanda López  
 Senior Director  
[mariafernanda.lopez@fixscr.com](mailto:mariafernanda.lopez@fixscr.com)  
 +54 11 5235 8100

representando los 10 primeros el 70,0% del stock de cartera. Al considerar los compromisos fuera de balance, las concentraciones aumentan a un 66,3% en los primeros 10 socios y disminuyen a un 37,9% por firmante. Las elevadas concentraciones por asociado introducen cierto riesgo a la entidad que es atenuado en parte por la calidad crediticia de los firmantes y las garantías sobre el flujo de las compañías que mitigan la pérdida esperada.

**Razonable capitalización.** FIX evalúa la estructura de capital de la cooperativa algo limitada dado que el 56,6% del patrimonio está compuesto por Ti.Co.Ca., que no son parte del capital integrado, proveen un rendimiento fijo y tienen un vencimiento promedio de 3 años. El riesgo de vencimiento de los aportes se encuentra mitigado por la estabilidad de los principales tenedores y su relación con la Cooperativa, que mitiga el riesgo de refinanciación. A jun'24 el capital tangible neto de Ti.Co.Ca representaba el 13,9% de los activos tangibles (considerando los Ti.Co.Ca como parte del capital, el capital tangible alcanza el 33,6%). Sin embargo, al contemplar la exposición crediticia de la entidad fuera de balance producto de las fianzas que otorga a otras entidades por el financiamiento a sus asociados, el capital líquido tangible se reduce a un 9,7% del volumen consolidado de activos tangible (considerando los Ti.Co.Ca el ratio asciende a 23,3%). FIX estima prudente que la capitalización ajustada por exposiciones fuera de balance se conserve por encima del 10% (y considerando los Ti.Co.Ca, superior al 20%), dada la estructura del capital, la alta rotación de la cartera en el corto plazo y la concentración por asociado, por lo que monitoreará que este ratio se ubique dentro de los niveles mencionados en el largo plazo.

**Adecuada liquidez y fondeo.** A jun'24 los activos líquidos (disponibilidades + activos de rápida realización) representan el 1,23 veces los pasivos financieros. Cabe mencionar que los pasivos financieros de corto plazo de la entidad se encuentran respaldados en su mayor parte por activos autoliquidables, como consecuencia de su operatoria de cauciones con ALyCs (que representan aproximadamente el 47,5% del activo), que le han permitido minimizar su costo de fondeo respecto de las líneas bancarias. Aunque, la principal fuente de fondeo de la entidad es el capital propio en un 29,7%, a lo que se suma la emisión de fideicomisos financieros bajo el Programa Unicred Asset Backed Securities, que cuenta con la emisión de tres series a lo largo del 2023 por un total de \$2.762 millones.

**Débil gobierno corporativo.** La entidad no presenta una total separación de funciones entre los miembros del consejo de administración y cargos ejecutivos en la cooperativa.

## Sensibilidad de la calificación

**Desempeño, solvencia y diversificación.** Una mejora sostenida en el desempeño de la entidad que se manifieste en una menor volatilidad de sus resultados a lo largo de los ciclos económicos, acompañada de una cartera saludable y mayor atomización por deudor que permita reducir los riesgos de concentración, así como una mejora de estructura de capital neta de Ti.Co.Ca., podrían derivar en una revisión a la suba de las calificaciones.

**Capitalización y desempeño.** A su vez, un persistente deterioro de la rentabilidad que perjudique a la capitalización de Unicred podría derivar en una revisión a la baja de las calificaciones de la entidad.

## Perfil

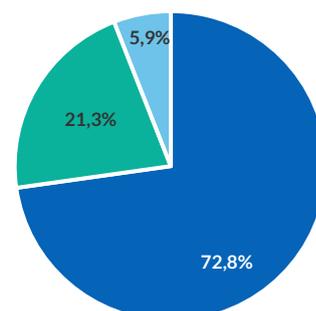
Cooperativa de crédito y vivienda Unicred Ltda. es una cooperativa que tiene como actividad principal brindar asistencia financiera principalmente al sector Pyme. A jun'24 contaba con 322 asociados, atomizados entre 71 firmantes, que operan mediante la Cooperativa. En su carácter de cooperativa, es regulada por el Instituto Nacional Argentino de Asociativismo y Economía Social (INAES).

La entidad inició operaciones en el año 1989 con la finalidad de brindar servicios financieros a sus asociados, y posee amplia trayectoria en el mercado. Actualmente Unicred es parte integrante y uno de los actores fundamentales de la Alianza Unicred, conformada por un grupo de empresas cuyo objetivo es desarrollar y diseñar herramientas de financiamiento mediante un servicio eficiente, transparente y ágil que permita a las empresas asociadas optimizar sus costos financieros y contribuir a su crecimiento sostenido.

De la Alianza Unicred forman parte las siguientes entidades:

**Gráfico #1: Distribución por Producto**

■ Desc. de Cheques ■ Desc. de Factura ■ Desc. de Doc.



Fuente: FIX en base a Unicred

- Cooperativa de crédito y vivienda Unicred Ltda. Entidad que se especializa en financiar y brindar asesoramiento financiero a sus asociados mediante diferentes instrumentos o productos, principalmente a través de:
  1. Cesión de cheques de pago diferido
  2. Cesión de crédito de facturas
  3. Cesión de facturas electrónicas y certificados de obra.
  4. Aavales para financiamiento de capital de trabajo y nuevas inversiones.
- Crecer Sociedad de Garantía Recíproca. Es el vehículo de la Alianza que garantiza el crédito PyMEs en la banca pública, privada y en el mercado de capitales facilitando el acceso al financiamiento a través de aavales.
- Unis - Asesores de Riesgo. Constituye el vehículo para la provisión de servicios de seguros (patrimoniales y de personas) para la protección de los asociados y clientes, ofreciendo presupuestos de cobertura con las principales aseguradoras del mercado local.
- Unicred Securities. Difunde productos del mercado de capitales promoviendo la inserción a dicho mercado de personas y empresas a través de Agentes de Liquidación y Compensación (ALyC) con los cuales tiene celebrado convenios. Presta asesoramiento a clientes vinculados contractualmente en el ámbito del mercado de capitales y promociona la emisión de valores negociables autorizados por oferta pública en el país, bajo responsabilidad de un ALyC, todo ello en conformidad a lo dispuesto por la Ley 26.831 y las normas de la CNV.

Cabe mencionar que Unicred, por su experiencia en el segmento Pyme, fue elegida por Allaria Ledesma Fondos Administrados Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A. para que lleve a cabo la tarea de asesoramiento en la administración del portafolio de inversiones del Fondo Común de Inversión Allaria Crecimiento Abierto Pyme FCI, que es un fondo de renta fija en pesos con rescate en 24 horas, y el Fondo Común de Inversión Allaria Patrimonio III FCI que es un fondo de renta fija en pesos que invierte en instrumentos en dólares o vinculados, con rescate en 24 horas. Ambos instrumentos de inversión están disponibles para sus asociados como una alternativa de inversión y administración de sus excedentes de liquidez, complementando la sinergia de la entidad con los diferentes participantes del mercado de capitales.

La Cooperativa mantiene vigente el programa Fideicomiso de Garantía Alianza Unicred II herramienta constituida para garantizar líneas de financiamiento que otorgue la Unicred o Crecer SGR a compañías que se adhieran al fideicomiso a través de Convenios de Afectación de Bienes Fideicomitados (Transferencia Fiduciaria con Fines de Garantía). Además, la entidad se fondeo en forma periódica para su capital de trabajo mediante la cesión de cheques y factura a fideicomisos financieros emitidos bajo el programa Fideicomisos Financieros Unicred Asset Backed Securities. En ambos programas el Fiduciante es TMF Trust Company (Argentina).

### **Gobierno Corporativo**

El Consejo de Administración de Unicred se encuentra compuesto por 5 personas, 3 son titulares y 2 suplentes. Posee una casa central con una dotación de 26 empleados, y sus funcionarios presentan una trayectoria significativa dentro del rubro cooperativo.

El control de sus actividades es llevado a cabo por un Consejo de Administración, integrado por el presidente, un secretario y un tesorero, quienes desarrollan tareas ejecutivas entre las áreas de gestión. El mismo Consejo preside las tareas de Auditoría Interna y Prevención de Lavado de Dinero, así como la coordinación general mediante los sectores Riesgo Crediticio, Contabilidad, Legales, Tesorería, Administración y Sistemas, para gestionar el correcto funcionamiento de la cooperativa.

FIX considera que el gobierno corporativo de Unicred presenta debilidades en cuanto a la falta de separación de funciones entre miembros del Consejo de Administración y el Management de la Cooperativa, ya que los consejeros desarrollan actividades ejecutivas. Sin embargo, tanto el estatuto de la entidad como la Ley 20.321 de Cooperativas, que regula la prevención de lavado de activos, exige la participación de un miembro del Consejo en el comité de crédito y de prevención de lavado. A la vez, la entidad presenta una acotada estructura de personal.

Cuenta con 3 sistemas de información para canalizar la documentación de los asociados, el otorgamiento de créditos y la gestión legal. Actualmente, se encuentran migrando las distintas plataformas a un único sistema. Posee a su vez un control de auditoría externa efectuado por PKF Audisur.

La entidad realiza los controles necesarios para la gestión y organización de su cartera de activos mediante un Comité de Crédito, otro de Prevención de Lavado de Dinero y otro de Auditoría interna. A pesar de que la Ley de Cooperativas no exige el último comité, Unicred considera que resulta necesario para el correcto funcionamiento de sus actividades.

## Desempeño

### Entorno Operativo

Durante 2023, en un contexto de aceleración de los índices de inflación, alta volatilidad y baja demanda de crédito, la intermediación financiera de las entidades bancarias con el sector privado registró en promedio una contracción real, concentrando la operatoria principalmente en la banca transaccional y en activos líquidos de corto plazo. Recientemente, la autoridad monetaria realizó una fuerte baja de la tasa de política monetaria, provocando que las tasas activas y pasivas de las operaciones de corto plazo registren una tendencia a la baja para las entidades financieras. FIX no prevé un cambio significativo en esta tendencia para el corto y mediano plazo, en la medida en que persistan las condiciones del actual contexto operativo.

La solvencia de las entidades se conserva en confortables niveles, debido a que su exposición a riesgo en balance se ha reducido, incrementándose la participación de activos líquidos de corto plazo. FIX estima que la capitalización de las entidades financieras se conservará en niveles adecuados, dado su escenario base de no recuperación de la demanda de crédito a corto plazo.

La rentabilidad operativa de la industria, al igual que en los últimos años, registra una alta dependencia de la posición de títulos y de la intermediación en el corto plazo, mientras que el ajuste por inflación impacta significativamente sobre la rentabilidad final. En este sentido, las entidades se han enfocado en mejorar su eficiencia operativa, mediante la reducción y control de costos, al mismo tiempo que aceleraron sus proyectos de digitalización de procesos.

En 2023 la rentabilidad promedio de las entidades registró una significativa reducción, ante la aceleración de la inflación y la contracción de la actividad económica. Sin embargo, en el último período del año la devaluación del tipo de cambio generó importantes ganancias en aquellas entidades con posiciones activas netas en moneda extranjera. La Calificadora estima probable que la rentabilidad operativa de las entidades continúe presionada en el corto plazo por la baja demanda de crédito, la tendencia a la baja de las tasas de interés y los aún altos índices de inflación (aunque con tendencia a la baja).

Finalmente, la Calificadora estima posible un proceso de aumento de la mora en las carteras de crédito dada la contracción de la actividad económica y la creciente licuación de los flujos de ingresos, aunque, se prevé que se conserve en niveles saludables, dada la baja penetración de crédito en la economía y el bajo endeudamiento promedio de los agentes económicos en general.

**Cooperativa de Crédito y Vivienda Unicred Ltda.**

**Estado de Resultados**

	Moneda Homogénea		Moneda Homogénea		Moneda Homogénea		Moneda Homogénea		Moneda Homogénea	
	30 jun 2024		31 dic 2023		30 jun 2023		31 dic 2022		31 dic 2021	
	6 meses	Como % de	Anual	Como % de	6 meses	Como % de	Anual	Como % de	Anual	Como % de
	ARS miles	Activos								
Original	Rentables	Original	Rentables	Original	Rentables	Original	Rentables	Original	Rentables	
1. Intereses por Financiaciones	6.005.522,1	24,69	19.251.306,2	29,58	12.253.630,0	40,08	15.723.678,2	24,44	12.622.332,5	19,43
4. Ingresos Brutos por Intereses	6.005.522,1	24,69	19.251.306,2	29,58	12.253.630,0	40,08	15.723.678,2	24,44	12.622.332,5	19,43
6. Otros Intereses Pagados	5.697.454,2	23,42	15.432.751,2	23,72	9.512.729,4	31,12	11.860.077,3	18,44	6.742.872,4	10,38
7. Total Intereses Pagados	5.697.454,2	23,42	15.432.751,2	23,72	9.512.729,4	31,12	11.860.077,3	18,44	6.742.872,4	10,38
8. Ingresos Netos por Intereses	308.067,9	1,27	3.818.555,0	5,87	2.740.900,7	8,97	3.863.600,9	6,01	5.879.460,2	9,05
13. Ingresos Netos por Servicios	532.139,4	2,19	1.787.239,2	2,75	791.071,0	2,59	1.204.094,8	1,87	1.576.498,4	2,43
14. Otros Ingresos Operacionales	1.489.834,2	6,12	875.419,3	1,35	242.015,1	0,79	670.745,2	1,04	823.787,5	1,27
15. Ingresos Operativos (excl. intereses)	2.021.973,6	8,31	2.662.658,5	4,09	1.033.086,2	3,38	1.874.839,9	2,91	2.400.285,9	3,70
16. Gastos de Personal	843.299,1	3,47	2.263.447,3	3,48	1.010.151,6	3,30	1.640.717,9	2,55	1.534.680,4	2,36
17. Otros Gastos Administrativos	774.881,2	3,19	3.202.820,8	4,92	1.280.211,8	4,19	2.645.473,7	4,11	3.405.371,2	5,24
18. Total Gastos de Administración	1.618.180,3	6,65	5.466.268,1	8,40	2.290.363,3	7,49	4.286.191,6	6,66	4.940.051,6	7,61
20. Resultado Operativo antes de Cargos por Incobrabilidad	711.861,2	2,93	1.014.945,4	1,56	1.483.623,5	4,85	1.452.249,2	2,26	3.339.694,5	5,14
21. Cargos por Incobrabilidad	n.a.	-	126.574,9	0,19	n.a.	-	58.444,3	0,09	n.a.	-
23. Resultado Operativo	711.861,2	2,93	1.014.945,4	1,56	1.483.623,5	4,85	1.393.804,9	2,17	3.339.694,5	5,14
25. Ingresos No Recurrentes	559.395,3	2,30	4.863.800,1	7,47	3.180.397,3	10,40	3.526.037,0	5,48	1.339.935,7	2,06
28. Otro Resultado No Recurrente Neto	-2.979.612,0	-12,25	-4.365.860,5	-6,71	-2.317.929,5	-7,58	-4.226.216,4	-6,57	-2.518.454,5	-3,88
29. Resultado Antes de Impuestos	(1.708.355,5)	(7,02)	1.512.885,0	2,32	2.346.091,3	7,67	693.625,4	1,08	2.161.175,7	3,33
32. Resultado Neto	(1.708.355,5)	(7,02)	1.512.885,0	2,32	2.346.091,3	7,67	693.625,4	1,08	2.161.175,7	3,33
37. Resultado Neto Ajustado por FIX SCR	(1.708.355,5)	(7,02)	1.512.885,0	2,32	2.346.091,3	7,67	693.625,4	1,08	2.161.175,7	3,33
39. Memo: Resultado Neto Después de Asignación Atribuible a Intereses Minoritarios	-1.708.355,5	-7,02	1.512.885,0	2,32	2.346.091,3	7,67	693.625,4	1,08	2.161.175,7	3,33

**Cooperativa de Crédito y Vivienda Unicred Ltda.**

**Estado de Situación Patrimonial**

	Moneda Homogénea		Moneda Homogénea		Moneda Homogénea		Moneda Homogénea		Moneda Homogénea	
	30 jun 2024		31 dic 2023		30 jun 2023		31 dic 2022		31 dic 2021	
	6 meses	Como	Anual	Como	6 meses	Como	Anual	Como	Anual	Como
	ARS miles	% de								
	Original	Activos								
<b>Activos</b>										
<b>A. Préstamos</b>										
4. Préstamos Comerciales	20.372.736,0	40,39	31.804.602,8	47,71	28.332.378,2	44,42	29.975.144,9	45,46	34.211.695,8	50,80
6. Provisiones por riesgo de incobrabilidad	130.517,7	0,26	234.635,1	0,35	368.972,2	0,58	555.972,2	0,84	944.572,5	1,40
7. Préstamos Netos de Provisiones	20.242.218,3	40,13	31.569.967,6	47,36	27.963.406,0	43,84	29.419.172,7	44,61	33.267.123,2	49,39
8. Préstamos Brutos	20.372.736,0	40,39	31.804.602,8	47,71	28.332.378,2	44,42	29.975.144,9	45,46	34.211.695,8	50,80
9. Memo: Financiaciones en Situación Irregular	81.580,9	0,16	214.251,6	0,32	377.233,6	0,59	559.759,4	0,85	735.371,5	1,09
<b>B. Otros Activos Rentables</b>										
2. Operaciones de Pase y Colaterales en Efectivo	27.640.877,1	54,79	31.876.768,4	47,82	30.867.378,4	48,40	33.035.994,2	50,10	29.361.495,9	43,59
6. Inversiones en Sociedades	n.a.	-								
7. Otras Inversiones	767.548,6	1,52	1.626.888,2	2,44	2.313.738,8	3,63	1.867.826,6	2,83	2.320.382,7	3,45
8. Total de Títulos Valores	28.408.425,7	56,31	33.503.656,6	50,26	33.181.117,2	52,02	34.903.820,8	52,93	31.681.878,6	47,04
13. Activos Rentables Totales	48.650.644,0	96,44	65.073.624,2	97,62	61.144.523,2	95,87	64.322.993,4	97,54	64.949.001,8	96,43
<b>C. Activos No Rentables</b>										
1. Disponibilidades	1.182.642,6	2,34	887.875,7	1,33	1.871.871,2	2,93	1.047.384,8	1,59	1.387.003,8	2,06
4. Bienes de Uso	546.345,6	1,08	518.400,5	0,78	671.448,9	1,05	416.122,1	0,63	610.456,7	0,91
7. Créditos Impositivos Corrientes	-8.310,4	-0,02	39.820,3	0,06	-17.990,0	-0,03	-31.251,3	-0,05	148.352,0	0,22
10. Otros Activos	74.471,3	0,15	138.379,5	0,21	111.246,1	0,17	187.745,3	0,28	257.089,4	0,38
11. Total de Activos	50.445.793,2	100,00	66.658.100,1	100,00	63.781.099,4	100,00	65.942.994,3	100,00	67.351.903,8	100,00
<b>Pasivos y Patrimonio Neto</b>										
<b>D. Pasivos Onerosos</b>										
4. Total de Depósitos de clientes	n.a.	-								
5. Préstamos de Entidades Financieras	2.139.000,0	4,24	6.606.083,6	9,91	n.a.	-	126.260,2	0,19	n.a.	-
7. Otros Depósitos y Fondos de Corto Plazo	26.067.408,0	51,67	21.051.065,8	31,58	32.331.808,1	50,69	36.584.764,2	55,48	33.117.124,4	49,17
8. Total de Depósitos, Préstamos a Entidades Financieras y Fondo de Corto Plazo	28.206.408,0	55,91	27.657.149,3	41,49	32.331.808,1	50,69	36.711.024,4	55,67	33.117.124,4	49,17
15. Total de Pasivos Onerosos	28.206.408,0	55,91	27.657.149,3	41,49	32.331.808,1	50,69	36.711.024,4	55,67	33.117.124,4	49,17
<b>E. Pasivos No Onerosos</b>										
2. Provisiones por riesgo de incobrabilidad	6.850.880,2	13,58	13.971.692,7	20,96	8.799.961,4	13,80	5.798.206,5	8,79	10.760.897,4	15,98
3. Otras Provisiones	30.915,1	0,06	34.737,1	0,05	38.554,4	0,06	31.936,0	0,05	n.a.	-
4. Pasivos Impositivos corrientes	374.326,4	0,74	804.271,5	1,21	1.048.162,9	1,64	917.254,4	1,39	712.522,4	1,06
10. Total de Pasivos	35.462.529,7	70,30	42.467.850,6	63,71	42.218.486,8	66,19	43.458.421,4	65,90	44.590.544,2	66,21
<b>F. Capital Híbrido</b>										
2. Acciones Preferidas y Capital Híbrido contabilizado como Patrimonio	8.480.663,4	16,81	15.054.151,1	22,58	10.011.226,0	15,70	11.841.255,1	17,96	11.905.594,0	17,68
<b>G. Patrimonio Neto</b>										
1. Patrimonio Neto	6.502.600,1	12,89	9.136.098,4	13,71	11.551.386,6	18,11	10.643.317,8	16,14	10.855.765,3	16,12
6. Total del Patrimonio Neto	6.502.600,1	12,89	9.136.098,4	13,71	11.551.386,6	18,11	10.643.317,8	16,14	10.855.765,3	16,12
7. Total de Pasivos y Patrimonio Neto	50.445.793,2	100,00	66.658.100,1	100,00	63.781.099,4	100,00	65.942.994,3	100,00	67.351.903,6	100,00
8. Memo: Capital Ajustado	6.502.600,1	12,89	9.136.098,4	13,71	11.551.386,6	18,11	10.643.317,8	16,14	10.855.765,3	16,12
9. Memo: Capital Elegible	6.502.600,1	12,89	9.136.098,4	13,71	11.551.386,6	18,11	10.643.317,8	16,14	10.855.765,3	16,12

**Cooperativa de Crédito y Vivienda Unicred Ltda.**

Ratios	Moneda	Moneda	Moneda	Moneda	Moneda
	Homogénea	Homogénea	Homogénea	Homogénea	Homogénea
	30 jun 2024	31 dic 2023	30 jun 2023	31 dic 2022	31 dic 2021
	6 meses	Anual	6 meses	Anual	Anual
<b>A. Ratios de Rentabilidad - Intereses</b>					
1. Intereses por Financiaciones / Préstamos brutos (Promedio)	45,64	59,52	77,69	47,86	49,72
2. Intereses Pagados por Depósitos/ Depósitos (Promedio)	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
3. Ingresos por Intereses/ Activos Rentables (Promedio)	21,73	28,46	37,69	25,23	21,25
4. Intereses Pagados/ Pasivos Onerosos (Promedio)	42,61	43,44	54,17	36,79	23,79
5. Ingresos Netos Por Intereses/ Activos Rentables (Promedio)	1,11	5,64	8,43	6,20	9,90
6. Ingresos Netos por Intereses menos Cargos por Incobrabilidad / Activos Rentables (Promedio)	1,11	5,46	8,43	6,11	9,90
7. Ingresos netos por Intereses menos Dividendos de Acciones Preferidas / Activos Rentables (Promedio)	1,11	5,64	8,43	6,20	9,90
<b>B. Otros Ratios de Rentabilidad Operativa</b>					
1. Ingresos no financieros / Total de Ingresos	86,78	41,08	27,37	32,67	28,99
2. Gastos de Administración / Total de Ingresos	69,45	82,39	60,69	74,69	59,66
3. Gastos de Administración / Activos (Promedio)	5,70	7,66	6,84	6,67	7,93
4. Resultado Operativo antes de Cargos por Incobrabilidad / Patrimonio Neto (Promedio)	19,28	10,40	27,08	13,77	34,46
5. Resultado Operativo antes de Cargos por Incobrabilidad / Activos (Promedio)	2,51	1,64	4,43	2,26	5,36
6. Cargos por Incobrabilidad / Resultado Operativo antes de Cargos por Incobrabilidad	n.a.	11,09	n.a.	4,02	n.a.
7. Resultado Operativo / Patrimonio Neto (Promedio)	19,28	9,24	27,08	13,21	34,46
8. Resultado Operativo / Activos (Promedio)	2,51	1,46	4,43	2,17	5,36
9. Impuesto a las Ganancias / Resultado Antes de Impuestos	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
10. Resultado Operativo antes de Cargos por Incobrabilidad / Activos Ponderados por Riesgo	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
11. Resultado operativo / Activos Ponderados por Riesgo	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
<b>C. Otros Ratios de Rentabilidad</b>					
1. Resultado Neto / Patrimonio Neto (Promedio)	(46,26)	13,78	42,82	6,58	22,30
2. Resultado Neto / Activos (Promedio)	(6,02)	2,17	7,00	1,08	3,47
3. Resultado Neto Ajustado / Patrimonio Neto (Promedio)	(46,26)	13,78	42,82	6,58	22,30
4. Resultado Neto Ajustado / Total de Activos Promedio	(6,02)	2,17	7,00	1,08	3,47
5. Resultado Neto / Activos más Activos Administrados (Promedio)	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
6. Resultado neto / Activos Ponderados por Riesgo	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
7. Resultado neto ajustado / Activos Ponderados por Riesgo	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
<b>D. Capitalización</b>					
1. Capital Ajustado / Riesgos Ponderados	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
3. Tangible Common Equity/ Tangible Assets <sup>(1)</sup>	12,89	13,71	18,11	16,14	16,12
4. Tier 1 Regulatory Capital Ratio	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
5. Total Regulatory Capital Ratio	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
7. Patrimonio Neto / Activos	12,89	13,71	18,11	16,14	16,12
8. Dividendos Pagados y Declarados / Utilidad neta	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
9. Dividendos Pagados y Declarados / Resultado Neto Ajustado por FIX SCR	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
10. Dividendos y recompra de Acciones / Resultado Neto	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
11. Resultado Neto - Dividendos pagados / Total del Patrimonio Neto	(52,98)	16,56	40,96	6,52	19,91
<b>E. Ratios de Calidad de Activos</b>					
1. Crecimiento del Total de Activos	(24,32)	1,08	(3,28)	(2,09)	(0,42)
2. Crecimiento de los Préstamos Brutos	(35,94)	6,10	(5,48)	(12,38)	42,89
3. Préstamos Irregulares / Total de Financiaciones	0,49	0,78	1,15	1,44	1,65
4. Previsiones / Total de Financiaciones	0,78	0,85	1,12	1,43	2,12
5. Previsiones / Préstamos Irregulares	159,99	109,51	97,81	99,32	128,45
6. Préstamos Irregulares Netos de Previsiones / Patrimonio Neto	(0,75)	(0,22)	0,07	0,04	(1,93)
7. Cargos por Incobrabilidad / Total de Financiaciones (Promedio)	n.a.	0,39	n.a.	0,18	n.a.
8. Préstamos dados de baja en el período / Préstamos Brutos (Promedio)	0,74	0,43	1,40	1,11	2,79
9. Préstamos Irregulares + Bienes Diversos / Préstamos Brutos + Bienes Diversos	0,49	0,78	1,15	1,44	1,65
<b>F. Ratios de Fondo</b>					
1. Préstamos / Depósitos de Clientes	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
2. Préstamos Interbancarios / Pasivos Interbancarios	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
3. Depósitos de clientes / Fondo Total excluyendo Derivados	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

(1) Se sobreestiman los activos tangibles dado que se consideran los documentos cedidos en garantías por los deudores de Unicred.

## Desempeño de la Entidad

La rentabilidad de Unicred se sustenta en su capacidad de generación de negocios mediante alternativas de financiamiento de capital de trabajo a sus socios, su flexibilidad para adaptarse a diferentes escenarios y prudencia en la gestión de sus riesgos. A jun'24, la rentabilidad de la entidad se vio fuertemente afectada por la baja de la tasa de interés reduciendo el spread de ingresos por intereses, no llegando a compensar el importante impacto del ajuste por inflación sobre las partidas monetarias en el primer trimestre. En este sentido el resultado operativo fue de \$711,9 millones y el resultado neto de -\$1.708,4 millones. Sin embargo, cabe mencionar que la pérdida se concentra en el primer trimestre del ejercicio, mientras que la utilidad neta del segundo trimestre es positiva en \$553,3 millones. La Calificadora estima la rentabilidad de las entidades financieras no bancarias continuará desafiada por la disminución del spread y por la baja demanda de créditos, aunque en su escenario base prevé una progresiva y sostenida recuperación del crédito para el segundo semestre del año.

El principal flujo de ingresos de la entidad son los intereses generados por el descuentos de documentos (71,8%), seguido por los ingresos por intereses y comisiones de descuento de facturas (12,8%) y servicios de garantías (7,5%). La diferencia de cambios representó un 2,6% del total de los ingresos, pero no se considera un ingreso recurrente de la operatoria, y corresponde a un resultado por tenencia como consecuencia de la depreciación de la moneda local en la que se reporta los estados financieros.

Los ingresos netos por intereses en el semestre acumularon \$308,1 millones, menor al año previo (\$2.740 millones a jun'23) en moneda homogénea, como consecuencia de la baja en las tasas de interés durante el ejercicio que derivaron en una reducción del spread.

El servicio de garantía, así como otras opciones de servicios de financiamiento para sus asociados mediante alianzas comerciales o estratégicas con otras entidades, permiten a Unicred diversificar su generación de ingresos, fidelizar a sus asociados y mejorar su flexibilidad financiera reduciendo sus necesidades de endeudamiento. La calificadora considera que este proceso, le permitirá sostener su buen desempeño en virtud de la mayor capacidad de generar negocio con menores exigencias de capital de trabajo y su adecuada gestión de riesgos asociados al segmento en el que opera.

Históricamente, la entidad presenta como punto débil la eficiencia, si bien en los últimos periodos el ratio de eficiencia fue mejorando, a jun'24, los gastos administrativos representan el 69,5% de los ingresos totales considerablemente superior a lo registrado en jun'23 (60,7%) mientras que los gastos administrativos representan el 5,7% de los activos, exhibiendo una mejora con respecto al mismo periodo del ejercicio anterior (6,9%) a jun'23. FIX estima que la eficiencia de la entidad se vea presionada en el corto plazo como consecuencia de la compresión del spread y la menor demanda de crédito ante el proceso de caída de la actividad económica.

La entidad históricamente ha registrado un acotado costo económico sobre su cartera de financiamientos, en línea con el know how y prudencia en la gestión del riesgo de crédito de la entidad, y el buen perfil crediticio del riesgo de los libradores tanto de cheques como de facturas. En este sentido, a jun'24 la entidad no sufrió cargos por incobrabilidad producto de la mayor generación de cargos por provisiones realizadas en su momento en forma prudencial para generar un colchón adicional de provisiones sobre su cartera.

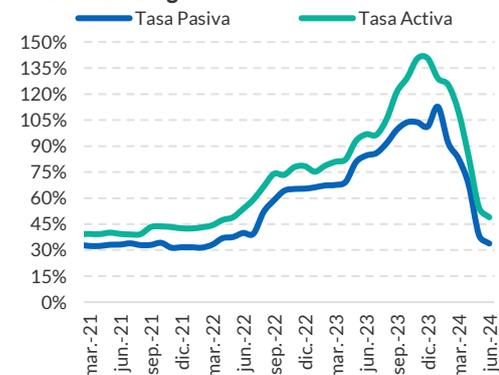
## Riesgos

### Administración de Riesgos

El principal riesgo que presenta Unicred es de crédito. La Cooperativa otorga financiamiento productivo a empresas, principalmente pymes con dificultad de acceso al mercado. Sin embargo, mitiga el riesgo la calidad de las garantías ya sean títulos o cheques con recurso de libradores con elevada calidad crediticia y se beneficia del vencimiento de corto plazo promedio en sus productos (45,8 días).

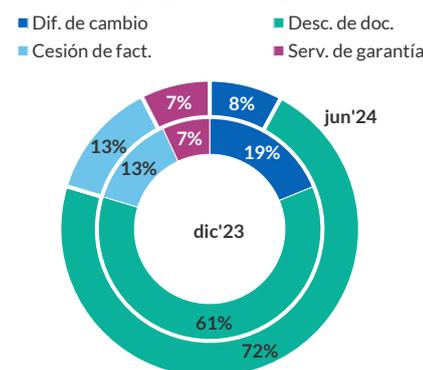
En cuanto a la política crediticia, la Cooperativa asigna una calificación a sus asociados, y a la vez contempla un monto máximo por firmante. El sector de riesgo crediticio evalúa el comportamiento del deudor, determinando un perfil de riesgo y otro de prevención de lavado. El proceso de asignación de calificación finaliza en un comité de riesgo determinando el límite

**Gráfico #2: Margen Financiero**



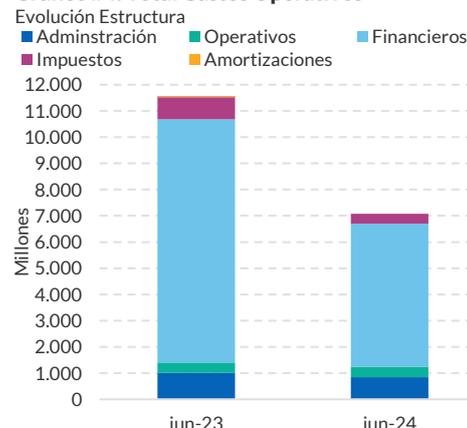
Fuente: FIX en base a Unicred

**Gráfico #3: Desagregación de Ingresos**



Fuente: FIX en base a Unicred

**Gráfico #4: Total Gastos Operativos**



Fuente: FIX en base a Unicred

de financiamiento según el perfil del asociado. El procedimiento de otorgamiento y recupero de la cartera es el siguiente:

- Integración y análisis del legajo del asociado con la finalidad de determinar un perfil de riesgo según información financiera y asignarle una calificación.
- Se realiza un análisis histórico para evaluar pago certero de sus productos dependiendo de su actividad económica.
- Gestión de cobranzas informando previo al vencimiento la existencia del crédito y el requerimiento de cancelación del instrumento o planes de pago.
- Análisis del comité de riesgos con el fin de evaluar créditos en mora.
- Legales para acción de recupero.

### Riesgo Crediticio

La generación promedio mensual fue de \$20.690 millones y el acumulado fue de 104.869 millones en lo que va del año. A jun'24 el stock de cartera en balance estaba compuesta en un 72,7% por cheques, un 25,0% por facturas y el restante 2,3% por otros documentos.

La Cooperativa cuenta con una casa central y otorga asistencia en todo el país. Sin embargo, concentra su operatoria en CABA (62,6%), Buenos Aires (21,2%), Chaco (6,0%), Santa Fe (4,5%), Santiago del Estero (2,4%) y Neuquén (2,3%). El resto de las jurisdicciones no supera el 1% en su total.

Asimismo, su cartera se concentra en la financiación de los siguientes sectores económicos: industria y minería con un 57,0%; Comercio con un 13,4%; Construcción con un 13,1%; Agropecuario con un 11,8%; y Servicios con un 4,7%.

A la fecha de análisis, Unicred presenta una elevada concentración por asociado y firmante, los principales 10 concentran el 46,6% y 70,0% del total de cartera, respectivamente. Mitiga, en parte, este riesgo, la buena calidad crediticia de los firmantes. Se destaca que, la totalidad de la cartera cuenta con recursos ya sea fianzas firmadas por accionistas, o mediante la cesión de cheques y facturas, en general de emisores de primera línea. En tanto, Unicred presenta una porción poco significativa de cartera sin recursos que son productos menos líquidos del asociado y las gestiona en su totalidad la Cooperativa.

La exposición bruta de crédito (considerando tanto las financiaciones directas como las garantías otorgadas) alcanzó un total de \$35,783 millones. A la fecha de análisis, la cartera en mora en balance fue aproximadamente el 0,5% del total de la cartera, mientras que al considerar la clasificación de cada librador en el resto del sistema financiero, la cartera irregular (libradores en situación 2 o superior) asciende a 2,1%, y en la cartera total consolidada (sumando las garantías otorgadas a SGRs por Unicred), la entidad presenta un irregularidad del 1,5%, que se estima acorde al modelo de negocios de la cooperativa y su apetito de riesgo; mientras que los castigos de cartera totalmente provisionadas alcanzó al 0,8% del stock promedio de financiaciones del ejercicio (recuérdese que la entidad, al cierre de cada ejercicio da de baja del balance aquella cartera en gestión judicial y considerada como irrecuperable). Cabe destacar que la entidad mantiene en cartera activa las operaciones en mora, principalmente de facturas, hasta 60-180 días, antes de provisionarlas en su totalidad y gestionar recupero por vía judicial, considerando el comportamiento de cobro por parte del asociado y en particular del firmante.

A jun'24, la cobertura con provisiones representa el 160% de la cartera con mora mayor a 90 días en balance, y los prestamos irregulares netos de provisiones representan un -0,7% del patrimonio neto (sin considerar Ti.Co.Cas).

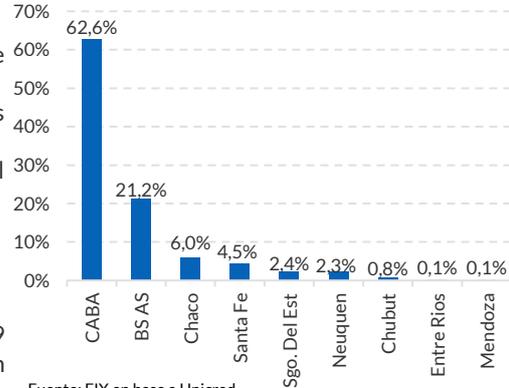
FIX estima que la calidad de la cartera de Unicred continúe reflejando un adecuado comportamiento, sustentado en la prudencia en la gestión del riesgo de la entidad, la buena selección del perfil crediticio de los libradores.

### Riesgo de Mercado

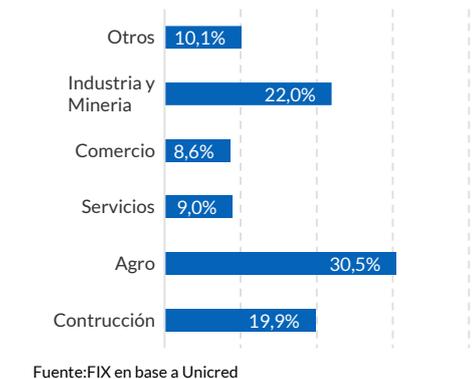
Unicred gestiona el riesgo de mercado monitoreando diariamente los sectores económicos con los que operan, con la finalidad de ajustar tasas y plazos limitando la exposición de crédito a los mismos.

La Cooperativa presenta exposición al riesgo en tasa de interés por la concentración de sus pasivos financieros en el corto plazo. Mitiga el presente riesgo, el acotado plazo promedio de

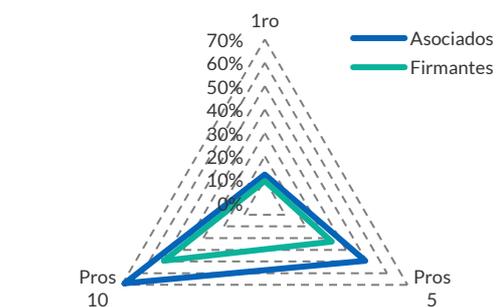
**Gráfico #5: Distribución por Provincia**



**Gráfico #6: Financiamiento por Sector Económico**



**Gráfico #7: Concentración de cartera**



sus originaciones y la estructuración de su fondeo mediante la emisión de fideicomisos financieros mediante la cesión activos en cartera o mediante caución de títulos en el mercado de capitales. La principal dificultad de la entidad, al igual que para el resto de la industria financiera, se concentra en el incremento del costo de fondeo ante escenarios de volatilidad macroeconómica.

Se destaca que, Unicred otorga asistencia en moneda extranjera únicamente a los asociados que generen ingresos en dólares, principalmente al sector productivo para financiar exportaciones. Sin embargo, a la fecha de análisis, Unicred presenta un riesgo bajo en moneda extranjera dado que posee efectivo e inversiones por \$17.563 millones, otorgo financiaciones y garantías por \$9.7 millones y pasivos en moneda extranjeras por \$4.346 millones.

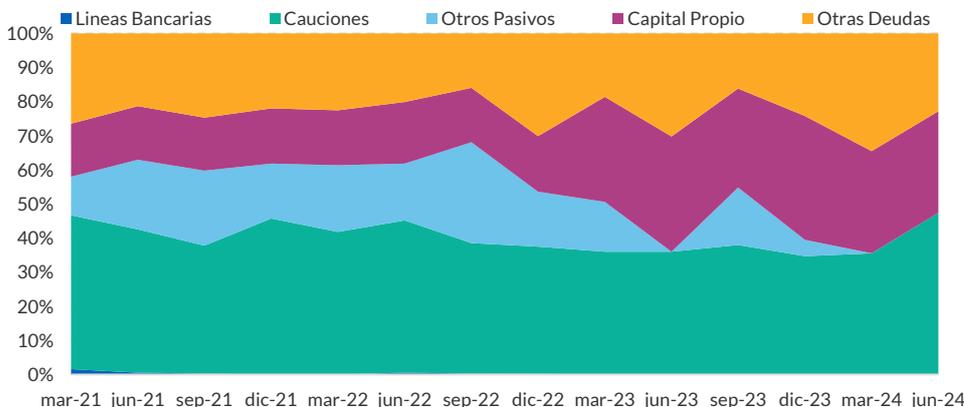
## Fuente de Fondos y Capital

### Fondeo y Liquidez

Desde 2019, la cooperativa modificó su estructura de financiamiento hacia el mercado de capitales mediante cauciones de corto plazo y la emisión de fideicomisos financieros, que le permitieron acotar el incremento en su costo de fondeo producto de la suba de tasas y administrar el riesgo de tasa de intereses sobre su operatoria.

A jun'24, el fondeo de Unicred se componía principalmente por cauciones bursátiles (47,5%), capital propio (29,9%) y otras deudas (22,8%), tendencias que se mantienen estables durante los últimos periodos. En la búsqueda de aumentar la diversificación del fondeo, la entidad se encuentra en proceso de emisión de un VCP por hasta \$6.000 millones, lo que representaría aproximadamente el 12% de los activos a jun'24.

**Gráfico #10: Evolución del Fondeo**



Fuente: FIX en base a Unicred

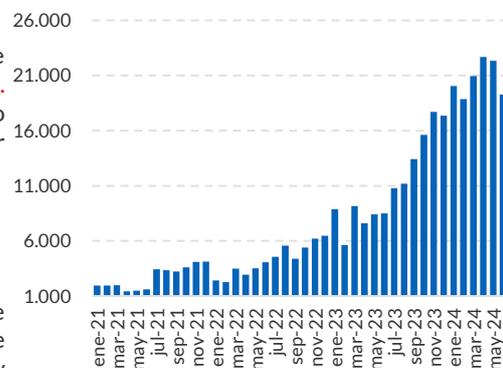
Históricamente, la principal fuente de fondeo de la Cooperativa fue mediante Fideicomisos Financieros con estructura revolving. Si bien, Unicred mantiene en su cartera la gestión de estos créditos cedidos, aunque es bajo respecto del total de cartera administrada, durante 2023 se emitieron fideicomisos financieros por un total de \$2.762,3 en valor nominal y a jun'24 el monto pendiente de liquidación representaba el 1,5% del activo.

La entidad tiene líneas de crédito aprobadas por entidades bancarias y Alycs por un total de \$37.204 millones de las cuales tiene disponible sin uso el 45,5% del mencionado monto. Además, Unicred presenta facilidades de acceso a financiamiento con títulos cooperativos de capitalización (Ti.Co.Ca), son instrumentos de deuda creados para incrementar el capital de las cooperativas dado que la Ley que las regula no exige un límite al capital y se calcula en base a un porcentaje del patrimonio.

A jun'24 los activos líquidos (disponibilidades + activos de rápida realización) representan 1,23 veces los pasivos financieros. Cabe mencionar que los pasivos financieros de corto plazo de la entidad se encuentran respaldados en su mayor parte por activos autoliquidables, como consecuencia de su operatoria de cauciones con ALyCs. Finalmente, los activos corrientes de la cooperativa cubrían 1,4 veces sus pasivos corrientes.

**Gráfico #8: Evolución de Originaciones**

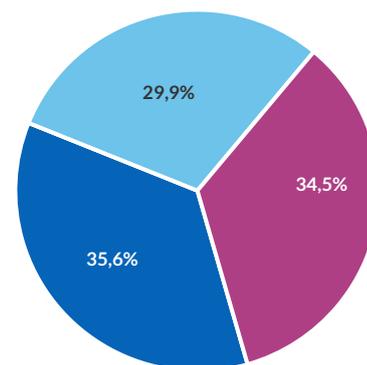
(valores corrientes, millones \$)



Fuente: FIX en base a Unicred

**Gráfico #9: Composición del Fondeo**

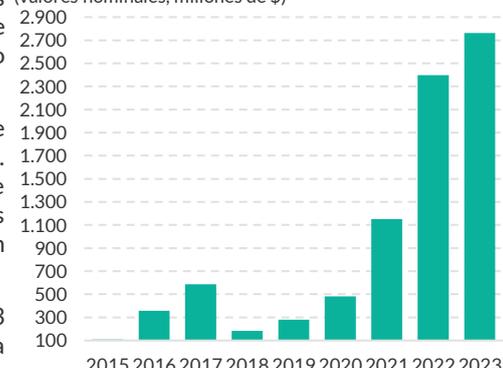
■ Cauciones ■ Capital Propio ■ Otras Deudas



Fuente: FIX en base a Unicred

**Gráfico #11: Evolución de Emisiones FF**

(valores nominales, millones de \$)



Fuente: FIX en base a Unicred

## Capital

Unicred históricamente ha presentado adecuados niveles de capitalización sustentado en su apropiada generación de resultado, capitalización de sus excedentes, y los aportes complementarios de sus asociados (Ti.Co.Cas) que devengan interés mensual y deben ser integrados totalmente al capital al momento de su suscripción, además de los aportes que los asociados mantienen como participación en el capital social a pesar contar con la posibilidad de retirarlo al finalizar su actividad con la Cooperativa.

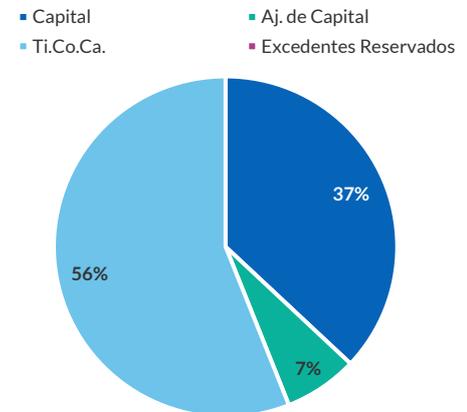
Cabe destacarse que la Ley que regula las cooperativas no determina un límite estatutario al número de asociados ni de capital que puede ser variable e ilimitado. Como consecuencia, estas sociedades podrían presentar dificultades en su capitalización y financiamiento producto del potencial escaso aporte de capital de sus asociados. Ante esta debilidad, mediante la resolución 349/95 se implementó un estímulo a la inversión que presenta como alternativa de financiamiento mediante los títulos capitalizables de deuda (Ti.Co.Ca). La misma establece que las cooperativas podrán incrementar su capital mediante suscripciones e integraciones complementarias con aportes voluntarios de sus asociados conforme al principio de responsabilidad social, no pudiendo superar en 1,5 veces el patrimonio neto al cierre del ejercicio.

Los aportes de capital complementario son independientes, trasferibles entre asociados y reembolsables al plazo de vencimiento de los títulos. En Asamblea se determina el excedente por intereses a retribuirse por los aportes, a la vez que se establecen rescates rotativos para admitir nuevas suscripciones. La finalidad de dichos títulos capitalizables es lograr un mayor fondeo para el financiamiento de sus asociados través de los fondos disponibles de la entidad.

A jun'24 Unicred mantenía en circulación Ti.Co.Ca por un total de \$8.480 millones, que representaba 1,3 veces el capital social de la Cooperativa, y pagaban una tasa de interés promedio ponderada 33,8% para los títulos denominados en moneda local (0,1% del total de títulos) y del 5,2% para los títulos denominados en moneda extranjera (99,9% del total). A su vez, el principal tenedor concentraba el 13,3%, los primeros cinco un 57,5% y los primeros diez un 84,0%. La calificadora opina que la estructura del capital es algo limitada ya que no considera a estos títulos como parte del capital integrado, proveen un rendimiento fijo y tienen un vencimiento promedio de 3 años. Sin embargo, el riesgo de vencimiento de los aportes se encuentra mitigado por la estabilidad de los principales tenedores y su relación con la Cooperativa, reduciendo así el riesgo de refinanciación.

A jun'24, el capital tangible/activos tangibles asciende a 13,9%, sustentado por la generación de resultados en el ejercicio, aunque es menor al periodo anterior debido a que el capital disminuyó en términos reales (sin considerar los Ti.Co.Ca). Sin embargo, de considerar la exposición crediticia de la entidad fuera de balance producto de las fianzas que otorga a otras entidades por el financiamiento a sus asociados, el capital líquido tangible se conserva en un 9,7% de los activos tangible, que se evalúa acorde a la operatoria y prudencia en la gestión del riesgo de la cooperativa. FIX considera prudente que la capitalización ajustada por exposiciones fuera de balance se conserve por encima del 10% (y considerando los Ti.Co.Ca, por encima del 20%), dada la estructura del capital, la alta rotación de la cartera en el corto plazo, la concentración por asociado y las proyecciones de crecimiento de darse un escenario de sostenida recuperación de la demanda de crédito, por lo que monitoreará que este ratio se ubique dentro de los niveles mencionados en el largo plazo.

**Gráfico #12: Composición del Capital**



Fuente: FIX en base a Unicred

## Anexo I

### Dictamen

El Consejo de Calificación de FIX SCR S.A. AGENTE DE CALIFICACION DE RIESGO "afiliada de Fitch Ratings" - Reg. CNV N°9, reunido el 27 de agosto de 2024, decidió confirmar(\*) las siguientes calificaciones de **Cooperativa de Crédito y Vivienda Unicred Ltd.:**

- Endeudamiento de Largo Plazo: **BBB+(arg), Perspectiva Estable**
- Endeudamiento de Corto Plazo: **A3(arg)**
- Valores Representativos de Deuda de Corto Plazo Serie I por hasta \$6.000 millones: **A3(arg)**

Se destaca que para los Valores Representativos de Deuda de Corto Plazo la entidad actualizó su estructura financiera, por un lado, el monto a emitir se incrementó de \$150 millones a \$3.000 millones (ampliable a \$6.000 millones), y por otro, se definió la amortización del capital de manera trimestral a partir del mes seis (Ver Anexo II). Estas modificaciones no alteran la calificación oportunamente otorgada.

**Categoría BBB(arg):** "BBB" nacional implica una adecuada calidad crediticia respecto a otros emisores o emisiones. Sin embargo, cambios en las circunstancias o condiciones económicas tienen una mayor probabilidad de afectar la capacidad de pago en tiempo y forma que para aquellas obligaciones financieras calificadas en categorías superiores.

Los signos "+" o "-" se añaden a una calificación para darle una mayor o menor importancia relativa dentro de la correspondiente categoría y no alteran la definición de la Categoría a la cual se los añade.

**Categoría A3(arg):** Indica una adecuada capacidad de pago en tiempo y forma de los compromisos financieros respecto de otros emisores o emisiones del mismo país. Sin embargo, dicha capacidad es más susceptible en el corto plazo a cambios adversos que los compromisos financieros calificados con categorías superiores.

Las calificaciones de Cooperativa de Crédito y Vivienda Unicred Ltda., se fundamentan en sus adecuados niveles de capitalización y desempeño, sumado a la razonable incobrabilidad de sus financiamientos, dado el segmento en el que operan, que se manifiesta en su buena calidad de la cartera. Asimismo, la calificación contempla su adecuada liquidez y la elevada concentración de cartera y la creciente diversificación de sus ingresos.

Nuestro análisis de la entidad se basa en los estados contables auditados por el Estudio PKF Audisur al 31.12.23, cuyo dictamen establece que los Estados Contables a la fecha de análisis presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación patrimonial de la entidad, así como sus resultados, la evolución de su patrimonio neto y el flujo de su efectivo correspondientes al ejercicio económico finalizado en esa fecha, de conformidad con las normas contables profesionales argentinas.

Adicionalmente, FIX ha considerado los estados contables intermedios auditados al 30.06.24, suministrados por la entidad, que no emite opinión debido al carácter limitado de las auditorías de los estados financieros intermedios. Sin embargo, manifiesta que no se han presentado circunstancias que le hicieran pensar que dichos estados contables no estén presentados en forma razonable, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con las normas contables profesionales argentinas.

(\*) Siempre que se confirma una calificación, la calificación anterior es igual a la que se publica en el presente dictamen.

### Fuentes de información

La información suministrada para el análisis se considera adecuada y suficiente.

La presente calificación se determinó en base a la información cuantitativa y cualitativa suministrada por el emisor de carácter público:

- Balance General Auditado (31.12.23), suministrado por la entidad.

- Estados contables trimestrales Auditados (últimos al 30.06.24), suministrado por la entidad.

Asimismo, se utilizó la siguiente información de carácter privado:

- Suplemento de Precios de Valores Representativos de Deuda de Corto Plazo Serie I preliminar enviado por el emisor el 13.08.24
- Información de gestión (30.06.24), suministrado por la entidad.

## Anexo II

### Tabla: Emisiones

Instrumento	Monto	Moneda	Fecha de Emisión	Fecha de Vto.	Intereses	Amortización	Integración	Garantía	Opción de rescate	Oblig. de hacer o no hacer
VCP Serie I	Por hasta \$6.000 millones	ARS	Preliminar	12 meses	Variable: Badlar + margen (a licitar)/ Pago Trimestral	Tres pagos: mes 6 (33%), mes 9(33%) y mes doce (34%)	Pesos	n.a.	n.a.	n.a.

## Anexo III

### Glosario

- PN: Patrimonio Neto
- ROE: Retorno sobre Patrimonio Neto.
- ROA: Retorno sobre Activo.
- FF: Fideicomiso Financiero
- VCP: Valores de Corto Plazo
- Disp: Disponibilidades
- FCI: Fondos Comunes de Inversión
- ALyCs: Agentes de Liquidación y Compensación.

Las calificaciones incluidas en este informe fueron solicitadas por el emisor o en su nombre y, por lo tanto FIX SCR S.A. AGENTE DE CALIFICACIÓN DE RIESGO (Afiliada de Fitch Ratings) – en adelante FIX SCR S.A. o la calificador-, ha recibido honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación.

TODAS LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS DE FIX SCR S.A. ESTÁN SUJETAS A CIERTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES. POR FAVOR LEA ESTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES SIGUIENDO ESTE ENLACE: . ADEMÁS, LAS DEFINICIONES DE CALIFICACIÓN Y LAS CONDICIONES DE USO DE TALES CALIFICACIONES ESTÁN DISPONIBLES EN NUESTRO SITIO WEB [WWW.FIXSCR.COM](http://WWW.FIXSCR.COM). LAS CALIFICACIONES PÚBLICAS, CRITERIOS Y METODOLOGÍAS ESTÁN DISPONIBLES EN ESTE SITIO EN TODO MOMENTO. EL CÓDIGO DE CONDUCTA DE FIX S.A. Y LAS POLÍTICAS SOBRE CONFIDENCIALIDAD, CONFLICTOS DE INTERÉS, BARRERAS A LA INFORMACIÓN PARA CON SUS AFILIADAS, CUMPLIMIENTO Y DEMÁS POLÍTICAS Y PROCEDIMIENTOS ESTÁN TAMBIÉN DISPONIBLES EN LA SECCIÓN DE CÓDIGO DE CONDUCTA DE ESTE SITIO. FIX S.A. PUEDE HABER PROPORCIONADO OTRO SERVICIO ADMISIBLE A LA ENTIDAD CALIFICADA O A TERCEROS RELACIONADOS. LOS DETALLES DE DICHO SERVICIO DE CALIFICACIONES, PARA LOS CUALES EL ANALISTA LIDER SE BASA EN UNA ENTIDAD REGISTRADA ANTE LA UNIÓN EUROPEA, SE PUEDEN ENCONTRAR EN EL RESUMEN DE LA ENTIDAD EN EL SITIO WEB DE FIX SCR S.A.

Este informe no debe considerarse una publicidad, propaganda, difusión o recomendación de la entidad para adquirir, vender o negociar valores negociables o del instrumento objeto de calificación.

La reproducción o distribución total o parcial de este informe por terceros está prohibida, salvo con permiso. Todos sus derechos reservados. En la asignación y el mantenimiento de sus calificaciones, FIX SCR S.A. se basa en información fáctica que recibe de los emisores y sus agentes y de otras fuentes que FIX SCR S.A. considera creíbles. FIX SCR S.A. lleva a cabo una investigación razonable de la información fáctica sobre la que se basa de acuerdo con sus metodologías de calificación, y obtiene verificación razonable de dicha información de fuentes independientes, en la medida que dichas fuentes se encuentren disponibles para una emisión dada o en una determinada jurisdicción. La forma en que FIX SCR S.A. lleve a cabo la investigación factual y el alcance de la verificación por parte de terceros que se obtenga, variará dependiendo de la naturaleza de la emisión calificada y el emisor, los requisitos y prácticas en la jurisdicción en que se ofrece y coloca la emisión y/o donde el emisor se encuentra, la disponibilidad y la naturaleza de la información pública relevante, el acceso a representantes de la administración del emisor y sus asesores, la disponibilidad de verificaciones preexistentes de terceros tales como los informes de auditoría, cartas de procedimientos acordadas, evaluaciones, informes actuariales, informes técnicos, dictámenes legales y otros informes proporcionados por terceros, la disponibilidad de fuentes de verificación independiente y competentes de terceros con respecto a la emisión en particular o en la jurisdicción del emisor y una variedad de otros factores. Los usuarios de calificaciones de FIX SCR S.A. deben entender que ni una investigación mayor de hechos, ni la verificación por terceros, puede asegurar que toda la información en la que FIX SCR S.A. en el momento de realizar una calificación crediticia será exacta y completa. El emisor y sus asesores son responsables de la exactitud de la información que proporcionan a FIX S.A. y al mercado en los documentos de oferta y otros informes. Al emitir sus calificaciones, FIX SCR S.A. debe confiar en la labor de los expertos, incluyendo los auditores independientes, con respecto a los estados financieros y abogados con respecto a los aspectos legales y fiscales. Además, las calificaciones son intrínsecamente una visión hacia el futuro e incorporan las hipótesis y predicciones sobre acontecimientos que pueden suceder y que por su naturaleza no se pueden comprobar como hechos. Como resultado, a pesar de la comprobación de los hechos actuales, las calificaciones pueden verse afectadas por eventos futuros o condiciones que no se previeron en el momento en que se emitió o confirmó una calificación.

La información contenida en este informe recibida del emisor se proporciona sin ninguna representación o garantía de ningún tipo. Una calificación de FIX SCR S.A. es una opinión en cuanto a la calidad crediticia de una emisión. Esta opinión se basa en criterios establecidos y metodologías que FIX SCR S.A. evalúa y actualiza en forma continua. Por lo tanto, las calificaciones son un producto de trabajo colectivo de FIX SCR S.A. y ningún individuo, o grupo de individuos es únicamente responsable por la calificación. La calificación sólo incorpora los riesgos derivados del crédito. En caso de incorporación de otro tipo de riesgos, como ser riesgos de precio o de mercado, se hará mención específica de los mismos. FIX SCR S.A. no está comprometida en la oferta o venta de ningún título. Todos los informes de FIX SCR S.A. son de autoría compartida. Los individuos identificados en un informe de FIX SCR S.A. estuvieron involucrados en el mismo pero no son individualmente responsables por las opiniones vertidas en él. Los individuos son nombrados solo con el propósito de ser contactados. Un informe con una calificación de FIX SCR S.A. no es un prospecto de emisión ni un sustituto de la información elaborada, verificada y presentada a los inversores por el emisor y sus agentes en relación con la venta de los títulos. Las calificaciones pueden ser modificadas, suspendidas, o retiradas en cualquier momento por cualquier razón a sola discreción de FIX SCR S.A. no proporciona asesoramiento de inversión de ningún tipo.

Las calificaciones representan una opinión y no hacen ningún comentario sobre la adecuación del precio de mercado, la conveniencia de cualquier título para un inversor particular o la naturaleza impositiva o fiscal de los pagos efectuados en relación a los títulos. FIX SCR S.A. recibe honorarios por parte de los emisores, aseguradores, garantes, otros agentes y originadores de títulos, por las calificaciones. Dichos honorarios generalmente varían desde USD 1.000 a USD 200.000 (u otras monedas aplicables) por emisión. En algunos casos, FIX SCR S.A. calificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular, o emisiones aseguradas o garantizadas por un asegurador o garante en particular, por una cuota anual. La asignación, publicación o diseminación de una calificación de FIX SCR S.A. no constituye el consentimiento de FIX SCR S.A. a usar su nombre en calidad de "experto" en cualquier declaración de registro presentada bajo las leyes de mercado de títulos y valores de cualquier jurisdicción, incluyendo, pero no excluyente, las leyes del mercado de Estados Unidos y la "Financial Services and Markets Act of 2000" del Reino Unido. Debido a la relativa eficiencia de la publicación y su distribución electrónica, los informes de FIX SCR S.A. pueden estar disponibles hasta tres días antes para los suscriptores electrónicos que para otros suscriptores de imprenta.