

Cooperativa de Crédito y Vivienda Unicred Ltda.

Factores relevantes de la calificación

Desempeño afectado por la suba de tasas reales. A sep'25, el resultado de la entidad se vio afectado por la significativa suba de las tasas de interés reales del mercado, que redujo el volumen de originación de factoring y comprimió el spread durante el periodo. Aun así, el resultado operativo se mantuvo en terreno positivo, aunque registró una caída del 69,6% i.a. Por otra parte, el resultado neto continuó siendo negativo y profundizó su saldo deficitario, incrementándose un 4,6% en comparación con sep'24. FIX estima que, en el actual contexto de normalización del entorno operativo y macroeconómico-financiero, la entidad continuará recuperando volumen de operaciones y consolidando gradualmente la tendencia positiva sobre sus resultados.

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 sep'25 el 34% del riesgo vivo de la SGR (último dato disponible) 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 \$35.942 millones a sep'25.

Adeuada calidad de activos. La exposición bruta total de crédito (considerando financiaciones directas y garantías) de Unicred a sep'25 alcanzaba los \$70.940 millones. A la fecha de análisis, la cartera en mora en balance es 0,6% del total de la cartera, sin embargo, de considerar la clasificación de cada librador en el resto del sistema financiero la cartera calificada en situación 2 o superior asciende a 18,3%, y en la cartera total consolidada de la entidad (considerando también las garantías otorgadas) representa el 9,6%, lo que puede representar un potencial mayor riesgo de incobrabilidad futura. Asimismo, presenta una adecuada cobertura con previsiones, estas representan 0,5% la cartera total en balance a sep'25. FIX monitoreará la evolución de los créditos y los compromisos que puedan surgir de su actuación como agente de garantía en financiaciones ante las diferentes SGRs y FCI, ante los desafíos que impone el entorno económico.

Elevada concentración por deudor. A sep'25 los 10 primeros asociados representan el 72,5% de la cartera, mientras que por firmante la concentración se reduce, representando los 10 primeros el 16,4% del stock de cartera. Al considerar los compromisos fuera de balance, las concentraciones se reducen en forma significativa al 31,9% en los primeros 10 socios y a un 6,6% en los primeros 10 firmantes. Las elevadas concentraciones por asociado introducen cierto riesgo a la entidad que es atenuado por 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 58,8% 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 sep'25 el capital tangible neto de Ti.Co.Ca representaba el 11,9% de los activos tangibles (considerando

Informe Integral

Calificaciones

Valores Representativos de deuda de Corto Plazo Serie III A3(arg)

Resumen Financiero

Cooperativa de Crédito y Vivienda Unicred Ltda.

Miles de ARS	30/09/25	30/09/24
Activos (USD)	57.144	58.254
Activos	78.091.622	79.609.500
Patrimonio	9.278.867	9.983.862
Resultado Neto	-2.003.372	-1.914.783
ROA (%)	-3,2	-3,1
ROE (%)	-25,1	-23,8
PN Tang/Act Tang (%)**	11,9	12,5

*TC de referencia del BCRA al 30/09/25: 1.366.5833
Estados Financieros en Moneda Homogénea

** Se sobre estiman 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

Perspectivas Sectoriales, - Argentina, noviembre 2025

Analistas

Analista Principal
Hernan Lucchini
Analista Senior
hernan.lucchini@fixscr.com
+54 11 5235 8100

Anlisita Secundario
Dario Logiodice
Director
dario.logiodice@fixscr.com
+54 11 5235 8100

Responsable del Sector
María Fernanda López
Senior Director
mariafernanda.lopez@fixscr.com
+54 11 5235 8100

los Ti.Co.Ca como parte del capital, el capital tangible alcanza el 32,2%). 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 7,7% del volumen consolidado de activos tangible (considerando los Ti.Co.Ca el ratio asciende a 20,8%). 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.

Fortalecimiento patrimonial mediante capitalización. En octubre 2025, la Cooperativa registró una capitalización aproximada de \$6.000 millones correspondientes a Ticocas, los cuales fueron incorporados al capital social. Esta medida se implementó en un contexto de resultados deficitarios, con el objetivo de absorber pérdidas acumuladas y fortalecer la estructura patrimonial de la entidad

Adeuada liquidez y fondeo. A sep'25 los activos líquidos (disponibilidades + activos de rápida realización) representan el 97,7% de 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 el 49,9% del activo), que le han permitido minimizar su costo de fondeo respecto de las líneas bancarias. La principal fuente de fondeo de la entidad, considerando los ticocas, es el capital propio en un 28,9%. Los ticocas representan el 17,0% del activo y el Patrimonio el 11,9%.

Potencial mejora del 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 sep'25 contaba con 671 asociados, de los cuales 133 se encontraban activos y 55 mantenían cartera. Estos últimos están atomizados entre 348 firmantes que operan a través de la Cooperativa. En su carácter de cooperativa, es regulada por el Instituto Nacional Argentino de Asociativismo y Economía Social (INAES).

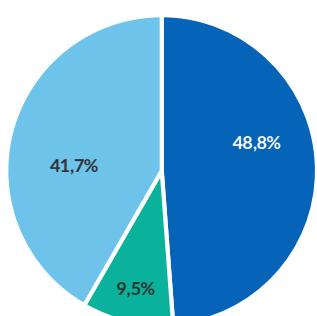
La entidad inició operaciones en el año 1989 con la finalidad de brindar servicios financieros a sus asociados, y posee amplia trayectoria en el mercado. Actualmente Unicred es parte integrante y uno de los actores fundamentales del Ecosistema Unicred, conformada por un grupo de empresas cuyo objetivo 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.

Del Ecosistema Unicred forman parte las siguientes entidades:

- 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

Gráfico #1: Distribución por Producto

▪ Desc. de Cheques ▪ Desc. de Factura ▪ Desc. de Doc.



Fuente: FIX en base a Unicred

- 2. Cesión de crédito de facturas
- 3. Cesión de facturas electrónicas y certificados de obra.
- 4. Avales 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 avales.
- 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 brindar asesoramiento en la administración del portafolio de inversiones de la familia de fondos Allaria Unicred, compuesta por Allaria Unicred Empresas FCI—un fondo de renta fija en pesos orientado a inversores corporativos y con liquidez diaria—, Allaria Unicred Cobertura FCI— enfocado en preservar capital mediante instrumentos de bajo riesgo—, Allaria Unicred Abierto Pymes FCI—destinado al financiamiento del segmento PyME con rescate en 24 horas—, Allaria Unicred Dólares FCI—un fondo de renta fija en dólares o instrumentos vinculados al tipo de cambio— y Allaria Gestión V FCI—un fondo de renta fija con estrategia diversificada de corto y mediano plazo. Estos vehículos de inversión están disponibles para los asociados como alternativas para administrar sus excedentes de liquidez, reforzando la sinergia de la Cooperativa con los distintos 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 Fideicomitidos (Transferencia Fiduciaria con Fines de Garantía). Cuentan además con el Programa Global de Emisión de Valores Representativos de Deuda de Corto Plazo por un valor nominal de hasta USD 50 millones (originalmente por USD 10 millones y posteriormente ampliado a USD 50 millones). En sep-24 se emitió la Serie I por \$3.900 millones y en mar-25 se colocó la Serie II por \$5.350 millones. Asimismo, se prevé la emisión de la Serie III durante la primera quincena de dic-25, por un monto de hasta \$5.000 millones, ampliable a \$8.000 millones.

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

Para una lectura más acabada y comprensiva de la visión y perspectiva de la Calificadora sobre el contexto operativo de cada uno de los sectores e industrias cubiertos por la agencia, recomendamos al lector dirigirse al siguiente link con la publicación del reporte “[Perspectivas Sectoriales – Argentina](#)”.

Cooperativa de Crédito y Vivienda Unicred Ltda.

Estado de Resultados

	Moneda Homogénea		Moneda Homogénea		Moneda Homogénea		Moneda Homogénea		Moneda Homogénea	
	30 sep 2025		31 dic 2024		30 sep 2024		31 dic 2023		31 dic 2022	
	9 meses	Como % de	Anual	Como % de	9 meses	Como % de	Anual	Como % de	Anual	Como % de
	ARS miles	Activos	ARS miles	Activos	ARS miles	Activos	ARS miles	Activos	ARS miles	Activos
	Original	Rentables	Original	Rentables	Original	Rentables	Original	Rentables	Original	Rentables
1. Intereses por Financiaciones	8.885.895,4	15,85	15.287.252,4	16,53	11.253.826,2	19,44	28.442.089,5	29,58	23.230.333,5	24,44
4. Ingresos Brutos por Intereses	8.885.895,4	15,85	15.287.252,4	16,53	11.253.826,2	19,44	28.442.089,5	29,58	23.230.333,5	24,44
6. Otros Intereses Pagados	9.208.525,5	16,42	12.256.522,6	13,26	9.657.423,5	16,68	22.800.514,8	23,72	17.522.207,5	18,44
7. Total Intereses Pagados	9.208.525,5	16,42	12.256.522,6	13,26	9.657.423,5	16,68	22.800.514,8	23,72	17.522.207,5	18,44
8. Ingresos Netos por Intereses	(322.630,1)	(0,58)	3.030.729,8	3,28	1.596.402,7	2,76	5.641.574,7	5,87	5.708.126,0	6,01
13. Ingresos Netos por Servicios	1.222.678,0	2,18	2.210.878,9	2,39	1.387.976,5	2,40	2.640.486,7	2,75	1.778.942,7	1,87
14. Otros Ingresos Operacionales	3.710.635,4	6,62	5.407.045,2	5,85	2.981.751,9	5,15	1.293.354,0	1,35	990.966,2	1,04
15. Ingresos Operativos (excl. intereses)	4.933.313,4	8,80	7.617.924,1	8,24	4.369.728,5	7,55	3.933.840,7	4,09	2.769.908,9	2,91
16. Gastos de Personal	2.611.816,8	4,66	2.814.147,3	3,04	2.032.347,5	3,51	3.344.041,7	3,48	2.424.014,5	2,55
17. Otros Gastos Administrativos	1.349.507,6	2,41	3.070.243,3	3,32	1.795.209,7	3,10	4.544.879,2	4,73	3.908.451,7	4,11
18. Total Gastos de Administración	3.961.324,4	7,06	5.884.390,6	6,36	3.827.557,2	6,61	7.888.920,9	8,21	6.332.466,1	6,66
20. Resultado Operativo antes de Cargos por Incobrabilidad	649.358,9	1,16	4.764.263,3	5,15	2.138.573,9	3,69	1.686.494,5	1,75	2.145.568,8	2,26
21. Cargos por Incobrabilidad	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	187.003,1	0,19	86.346,3	0,09
23. Resultado Operativo	649.358,9	1,16	4.764.263,3	5,15	2.138.573,9	3,69	1.499.491,4	1,56	2.059.222,5	2,17
25. Ingresos No Recurrentes	-957.974,3	-1,71	522.801,9	0,57	912.392,0	1,58	7.185.831,2	7,47	5.209.405,5	5,48
28. Otro Resultado No Recurrente Neto	-1.694.756,6	-3,02	-5.241.589,0	-5,67	-4.965.749,3	-8,58	-6.450.169,8	-6,71	-6.243.858,2	-6,57
29. Resultado Antes de Impuestos	(2.003.372,0)	(3,57)	45.476,2	0,05	(1.914.783,4)	(3,31)	2.235.152,7	2,32	1.024.769,7	1,08
32. Resultado Neto	(2.003.372,0)	(3,57)	45.476,2	0,05	(1.914.783,4)	(3,31)	2.235.152,7	2,32	1.024.769,7	1,08
37. Resultado Neto Ajustado por FIX SCR	(2.003.372,0)	(3,57)	45.476,2	0,05	(1.914.783,4)	(3,31)	2.235.152,7	2,32	1.024.769,7	1,08
39. Memo: Resultado Neto Después de Asignación Atribuible a Intereses Minoritarios	-2.003.372,0	-3,57	45.476,2	0,05	-1.914.783,4	-3,31	2.235.152,7	2,32	1.024.769,7	1,08

Cooperativa de Crédito y Vivienda Unicred Ltda.

Estado de Situación Patrimonial

	Moneda Homogénea		Moneda Homogénea		Moneda Homogénea		Moneda Homogénea		Moneda Homogénea	
	30 sep 2025		31 dic 2024		30 sep 2024		31 dic 2023		31 dic 2022	
	9 meses	Como	Anual	Como	9 meses	Como	Anual	Como	Anual	Como
	ARS miles	% de								
Original	Activos	Original	Activos	Original	Activos	Original	Activos	Original	Activos	Activos
Activos										
A. Préstamos										
4. Préstamos Comerciales	38.381.652,9	49,15	42.634.933,7	45,28	37.540.606,5	47,16	46.988.466,6	47,71	44.285.605,6	45,46
6. Previsiones por riesgo de incobrabilidad	188.362,1	0,24	193.148,3	0,21	171.966,9	0,22	346.652,5	0,35	821.399,4	0,84
7. Préstamos Netos de Previsiones	38.193.290,8	48,91	42.441.785,4	45,08	37.368.639,5	46,94	46.641.814,1	47,36	43.464.206,2	44,61
8. Préstamos Brutos	38.381.652,9	49,15	42.634.933,7	45,28	37.540.606,5	47,16	46.988.466,6	47,71	44.285.605,6	45,46
9. Memo: Financiaciones en Situación Irregular	197.833,2	0,25	110.050,8	0,12	120.829,8	0,15	316.537,6	0,32	826.994,6	0,85
B. Otros Activos Rentables										
2. Operaciones de Pase y Colaterales en Efectivo	36.173.209,7	46,32	50.022.586,9	53,13	39.239.139,7	49,29	47.095.084,9	47,82	48.807.737,7	50,10
6. Inversiones en Sociedades	n.a.	-								
7. Otras inversiones	402.450,1	0,52	n.a.	-	572.403,7	0,72	2.403.582,4	2,44	2.759.547,4	2,83
8. Total de Títulos Valores	36.575.659,7	46,84	50.022.586,9	53,13	39.811.543,4	50,01	49.498.667,3	50,26	51.567.285,0	52,93
13. Activos Rentables Totales	74.768.950,5	95,75	92.464.372,3	98,21	77.180.183,0	96,95	96.140.481,4	97,62	95.031.491,3	97,54
C. Activos No Rentables										
1. Disponibilidades	1.873.158,6	2,40	1.120.805,1	1,19	1.417.197,0	1,78	1.311.757,2	1,33	1.547.417,7	1,59
4. Bienes de Uso	1.452.523,8	1,86	482.818,1	0,51	878.660,0	1,10	765.890,5	0,78	614.783,3	0,63
7. Créditos Impositivos Corrientes	-28.104,0	-0,03	-15.599,9	-0,02	-11.586,4	-0,02	55.517,5	0,06	-43.570,6	-0,05
10. Otros Activos	23.950,0	0,03	100.041,0	0,11	158.787,7	0,20	204.443,3	0,21	277.377,0	0,28
11. Total de Activos	78.091.621,9	100,00	94.151.505,5	100,00	79.609.499,8	100,00	98.481.403,3	100,00	97.424.898,2	100,00
Pasivos y Patrimonio Neto										
D. Pasivos Onerosos										
4. Total de Depósitos de clientes	n.a.	-								
5. Préstamos de Entidades Financieras	2.197.218,6	2,81	4.980.386,6	5,29	2.670.746,5	3,35	9.759.899,9	9,91	186.538,3	0,19
7. Otros Depósitos y Fondos de Corto Plazo	42.114.347,7	53,93	51.733.238,3	54,95	43.759.599,9	54,97	31.101.073,9	31,58	54.050.729,2	55,48
8. Total de Depósitos, Préstamos a Entidades Financieras y Fondeo de Corto Plazo	44.311.566,3	56,74	56.713.625,0	60,24	46.430.346,4	58,32	40.860.973,8	41,49	54.237.267,4	55,67
15. Total de Pasivos Onerosos	44.311.566,3	56,74	56.713.625,0	60,24	46.430.346,4	58,32	40.860.973,8	41,49	54.237.267,4	55,67
E. Pasivos No Onerosos										
2. Previsiones por riesgo de incobrabilidad	11.123.949,3	14,24	12.709.942,9	13,50	10.900.667,3	13,69	20.641.931,0	20,96	8.566.333,4	8,79
3. Otras Previsiones	31.956,3	0,04	47.756,0	0,05	50.031,8	0,06	51.320,9	0,05	47.182,6	0,05
4. Pasivos Impositivos corrientes	93.984,4	0,12	552.763,1	0,59	574.462,9	0,72	1.188.239,5	1,21	1.355.161,7	1,39
10. Total de Pasivos	55.561.456,2	71,15	70.024.087,0	74,37	57.955.508,4	72,80	62.742.465,1	63,71	64.205.945,2	65,90
F. Capital Híbrido										
2. Acciones Preferidas y Capital Híbrido contabilizado como Patrimonio	13.251.298,8	16,97	12.456.489,9	13,23	11.670.129,7	14,66	22.241.166,9	22,58	17.494.399,3	17,96
G. Patrimonio Neto										
1. Patrimonio Neto	9.278.866,9	11,88	11.670.928,6	12,40	9.983.861,6	12,54	13.497.771,3	13,71	15.724.553,7	16,14
6. Total del Patrimonio Neto	9.278.866,9	11,88	11.670.928,6	12,40	9.983.861,6	12,54	13.497.771,3	13,71	15.724.553,7	16,14
7. Total de Pasivos y Patrimonio Neto	78.091.621,9	100,00	94.151.505,5	100,00	79.609.499,8	100,00	98.481.403,3	100,00	97.424.898,2	100,00
8. Memo: Capital Ajustado	9.269.595,2	11,87	11.670.928,6	12,40	9.983.861,6	12,54	13.497.771,3	13,71	15.724.553,7	16,14
9. Memo: Capital Elegible	9.269.595,2	11,87	11.670.928,6	12,40	9.983.861,6	12,54	13.497.771,3	13,71	15.724.553,7	16,14

Cooperativa de Crédito y Vivienda Unicred Ltda.

Ratios	Moneda Homogénea				
	30 sept 2025	31 dic 2024	30 sept 2024	31 dic 2023	31 dic 2022
	9 meses	Anual	9 meses	Anual	Anual
A. Ratios de Rentabilidad - Intereses					
1. Intereses por Financiaciones / Préstamos brutos (Promedio)	30,21	38,84	38,93	59,52	47,86
2. Intereses Pagados por Depósitos/ Depósitos (Promedio)	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
3. Ingresos por Intereses/ Activos Rentables (Promedio)	14,69	18,34	18,56	28,46	25,23
4. Intereses Pagados/ Pasivos Onerosos (Promedio)	24,70	27,52	31,12	43,44	36,79
5. Ingresos Netos Por Intereses/ Activos Rentables (Promedio)	(0,53)	3,64	2,63	5,64	6,20
6. Ingresos Netos por Intereses menos Cargos por Incobrabilidad / Activos Rentables (Promedio)	(0,53)	3,60	2,63	5,46	6,11
7. Ingresos netos por Intereses menos Dividendos de Acciones Preferidas / Activos Rentables (Promedio)	(0,53)	3,64	2,63	5,64	6,20
B. Otros Ratios de Rentabilidad Operativa					
1. Ingresos no financieros / Total de Ingresos	107,00	71,54	73,24	41,08	32,67
2. Gastos de Administración / Total de Ingresos	85,92	55,26	64,15	82,39	74,69
3. Gastos de Administración / Activos (Promedio)	6,33	6,88	6,14	7,66	6,67
4. Resultado Operativo antes de Cargos por Incobrabilidad / Patrimonio Neto (Promedio)	8,13	43,58	26,61	10,40	13,77
5. Resultado Operativo antes de Cargos por Incobrabilidad / Activos (Promedio)	1,04	5,57	3,43	1,64	2,26
6. Cargos por Incobrabilidad / Resultado Operativo antes de Cargos por Incobrabilidad	n.a.	0,65	n.a.	11,09	4,02
7. Resultado Operativo / Patrimonio Neto (Promedio)	8,13	43,30	26,61	9,24	13,21
8. Resultado Operativo / Activos (Promedio)	1,04	5,54	3,43	1,46	2,17
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.
C. Otros Ratios de Rentabilidad					
1. Resultado Neto / Patrimonio Neto (Promedio)	(25,08)	0,13	(23,82)	13,78	6,58
2. Resultado Neto / Activos (Promedio)	(3,20)	0,02	(3,07)	2,17	1,08
3. Resultado Neto Ajustado / Patrimonio Neto (Promedio)	(25,08)	0,13	(23,82)	13,78	6,58
4. Resultado Neto Ajustado / Total de Activos Promedio	(3,20)	0,02	(3,07)	2,17	1,08
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.
D. Capitalización					
1. Capital Ajustado / Riesgos Ponderados	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
3. Tangible Common Equity/ Tangible Assets	11,87	12,40	12,54	13,71	16,14
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	11,88	12,40	12,54	13,71	16,14
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	(28,87)	0,12	(25,64)	16,56	6,52
E. Ratios de Calidad de Activos					
1. Crecimiento del Total de Activos	(17,06)	(4,40)	(19,16)	1,08	(2,09)
2. Crecimiento de los Préstamos Brutos	(9,98)	(9,27)	(20,11)	6,10	(12,38)
3. Préstamos Irregulares / Total de Financiaciones	0,56	0,30	0,37	0,78	1,44
4. Previsiones / Total de Financiaciones	0,53	0,52	0,53	0,85	1,43
5. Previsiones / Préstamos Irregulares	95,21	175,51	142,32	109,51	99,32
6. Préstamos Irregulares Netos de Previsiones / Patrimonio Neto	0,10	(0,71)	(0,51)	(0,22)	0,04
7. Cargos por Incobrabilidad / Total de Financiaciones (Promedio)	n.a.	0,08	n.a.	0,39	0,18
8. Préstamos dados de baja en el período / Préstamos Brutos (Promedio)	n.a.	0,33	0,39	0,43	1,11
9. Préstamos Irregulares + Bienes Diversos / Préstamos Brutos + Bienes Diversos	0,56	0,30	0,37	0,78	1,44
F. Ratios de Fondeo					
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 / Fondeo Total excluyendo Derivados	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

Desempeño de la Entidad

La rentabilidad de Unicred se apoya en su capacidad para generar negocio a través del financiamiento de capital de trabajo a sus socios, en su flexibilidad operativa y en una gestión prudente del riesgo. Durante el cierre de sep'25, el desempeño financiero reflejó un contexto de tasas reales elevadas, que moderó la actividad de factoring y redujo el aporte del margen financiero. Si bien el resultado operativo permaneció en terreno positivo, mostró un ajuste interanual del 69,6%. En línea con ello, el resultado neto continuó arrojando pérdidas y amplió levemente su saldo negativo (+4,6% i.a.). De cara a los próximos meses, FIX prevé que la normalización del entorno operativo y macroeconómico contribuya a recomponer gradualmente la actividad y favorecer una recuperación progresiva de los resultados.

El principal flujo de ingresos de la entidad son los intereses generados por el descuento de documentos (77,8%), seguido por los ingresos por servicios de garantías (12,1%) y por los intereses y comisiones de descuento de facturas (10,1%).

A sep'25, los ingresos netos por intereses fueron negativos en \$322,6 millones, reduciéndose significativamente frente al mismo período del año previo (\$1.596,4 millones a sep'24, en moneda homogénea). Este deterioro respondió principalmente a una menor contribución del negocio de factoring y a una estructura de tasas que, durante el período, presionó los márgenes financieros. Como resultado, la entidad registró un menor aporte de su actividad principal respecto del año anterior.

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. En los últimos períodos este indicador mostró cierto deterioro: a sep'25, los gastos administrativos representaron el 85,9% de los ingresos totales, un nivel considerablemente superior al observado en sep'24 (64,2%). En relación con los activos, los gastos administrativos ascendieron al 6,3% —ligeramente por encima del 6,1% registrado en el mismo período del año anterior—, reflejando una desmejora interanual. FIX estima que la eficiencia de la entidad continuará presionada en el corto plazo, en un contexto de compresión del spread y menor demanda de crédito asociada a la caída de la actividad económica.

La entidad históricamente ha registrado un acotado costo económico sobre su cartera de financiaciones, 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 sep'25 la entidad no sufrió cargos por incobrabilidad producto de la mayor generación de cargos por previsiones realizadas en su momento en forma prudencial para generar un colchón adicional de previsiones 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 (216 días a sep-25).

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

Gráfico #2: Margen Financiero

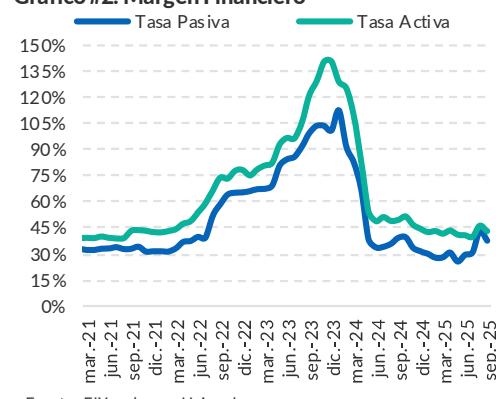


Gráfico #3: Desagregación de Ingresos

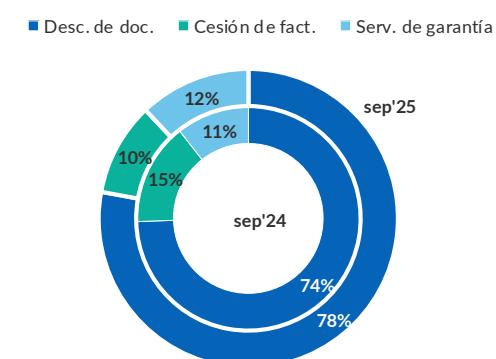
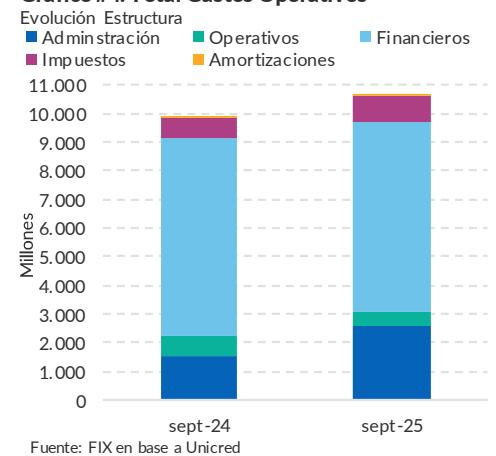


Gráfico #4: Total Gastos Operativos



- 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 recuperación.

Riesgo Crediticio

La generación promedio mensual fue de \$24.380 millones y el acumulado fue de 219.419 millones en 2025. A sep'25 el stock de cartera en balance estaba compuesta en un 48,8% por cheques, un 9,5% por facturas y el restante 41,7% por otros documentos.

La Cooperativa cuenta con una casa central y otorga asistencia en todo el país. Sin embargo, concentra su operatoria en CABA (52,1%), Buenos Aires (31,5%), Córdoba (5,7%), Chaco (2,8%), Santa Fe (2,4%), Santiago del Estero (1,5%), Tierra del Fuego (1,5%), Tucumán (1,4%), La Pampa (1,1%) y Chubut (0,01%).

Asimismo, su cartera se concentra en la financiación de los siguientes sectores económicos: Servicios Generales (47,8%), Construcción (21,0%), Agropecuaria (16,6%), Industria (10,2%), Traders, Importación y Comercio Exterior (3,3%) y Alimentación (2,6%). El restante 0,8% se distribuye entre actividades de menor participación, como Salud, Transporte, Indumentaria, Bebidas y Calzados.

A la fecha de análisis, Unicred presenta una elevada concentración por asociado y firmante, los principales 10 concentran el 40% y 36% del total del riesgo de crédito asumido por la cooperativa (incluyendo las garantías otorgadas a favor del Asociado), 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 \$70,940 millones. A la fecha de análisis, la cartera en mora en balance fue aproximadamente el 0,6% 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 18,3%, y en la cartera total consolidada (sumando las garantías otorgadas a SGRs por Unicred), la entidad presenta un irregularidad del 9,6%, que se estima acorde al modelo de negocios de la cooperativa y su apetito de riesgo; mientras que los castigos de cartera totalmente previsionadas alcanzó al 0,5% 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 previsionarlas en su totalidad y gestionar recuperación por vía judicial, considerando el comportamiento de cobro por parte del asociado y en particular del firmante.

A sep'25, la cobertura con previsiones representa el 95,2% de la cartera con mora mayor a 90 días en balance, y los préstamos irregulares netos de previsiones representan un 0,1% 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 opera, con la finalidad de ajustar tasas y plazos limitando la exposición de crédito a los mismos.

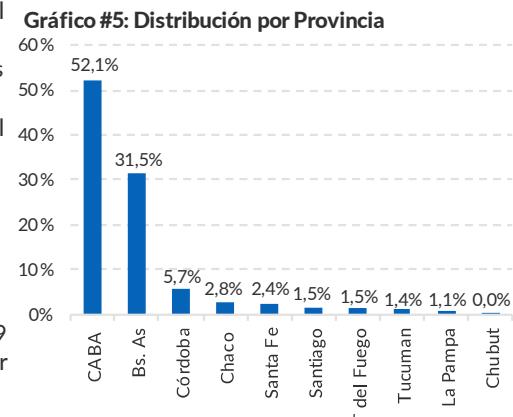


Gráfico #6: Financiamiento por Sector Económico

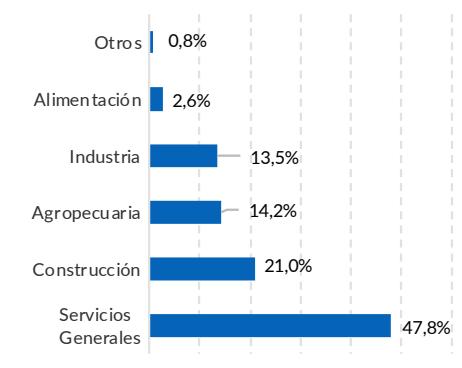
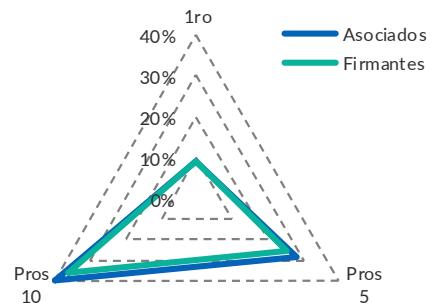


Gráfico #7: Concentración de cartera



Fuente: FIX en base a Unicred

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 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 \$23.232 millones y pasivos en moneda extranjera por \$12.117 millones.

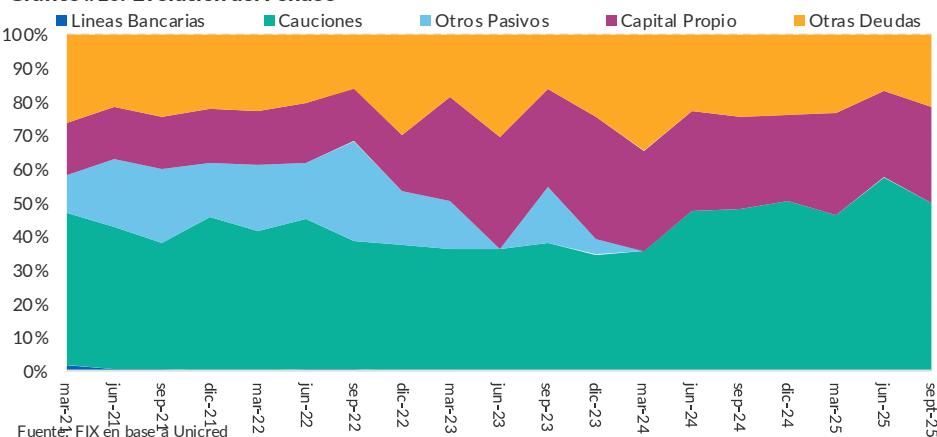
Fuente de Fondos y Capital

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 sep'25, el fondeo de Unicred se componía principalmente por cauciones bursátiles (49,9%), capital propio (28,9%) y otras deudas (21,3%), tendencias que se mantienen estables durante los últimos períodos. En la búsqueda de aumentar la diversificación del fondeo, la entidad se encuentra en proceso de una nueva emisión de un VCP por hasta \$5.000 millones, ampliable a \$8.000 millones, lo que representaría aproximadamente el 10% de los activos a sep'25.

Gráfico #10: Evolución del Fondeo



Históricamente, la principal fuente de fondeo de la Cooperativa fueron los Fideicomisos Financieros con estructura revolving. Sin embargo, desde 2023 no se han vuelto a realizar nuevas emisiones y, a dic-24, el 100% de los mismos se encontraba cancelado.

Por otra parte, el 23 de septiembre de 2024 se emitió la Serie I por \$3.919 millones (ya cancelada en su totalidad) y el 27 de marzo de 2025 la Serie II por \$5.350 millones. Se prevé la emisión de la Serie III durante la primera quincena de diciembre 2025, por un monto de hasta \$5.000 millones, ampliable a \$8.000 millones.

A nov-25 la entidad tiene líneas de crédito aprobadas por entidades bancarias y Alycs por un total de \$78.527 millones de las cuales tiene disponible sin uso el 67,9% 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.

Gráfico #8: Evolución de Originaciones
(valores corrientes, millones \$)

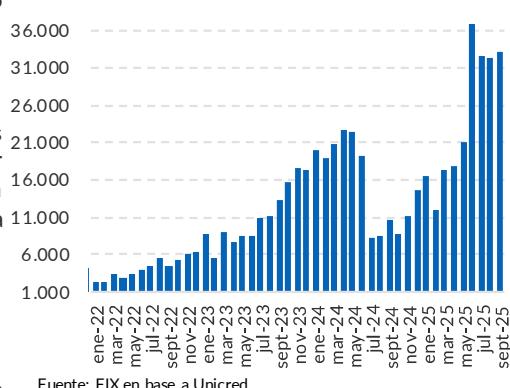


Gráfico #9: Composición del Fondeo

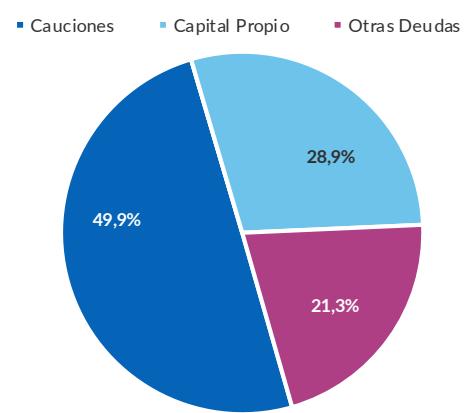
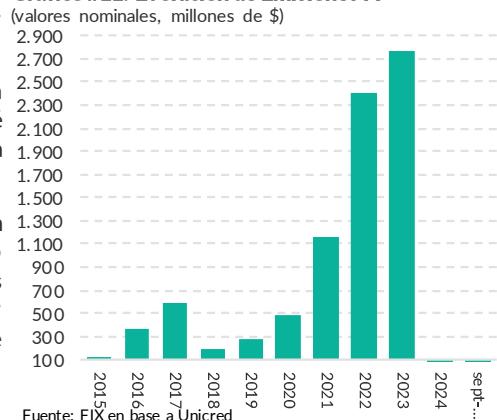


Gráfico #11: Evolución de Emisiones FF



A sep'25 los activos líquidos (disponibilidades + activos de rápida realización) representan 1,38 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.

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.

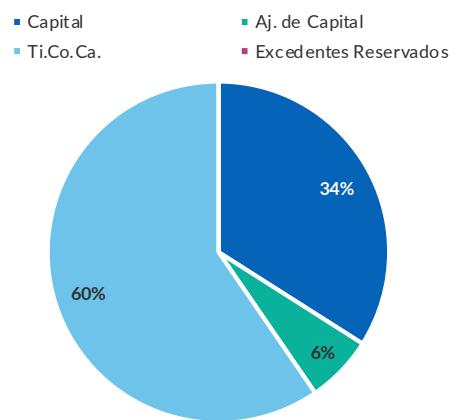
Cabe destacarse que la Ley que regula las cooperativas no determina un límite estatutario al número de asociados ni de capital que puede ser variable e ilimitado. Como consecuencia, estas sociedades podrían presentar dificultades en su capitalización y financiamiento producto del potencial escaso aporte 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 sep'25 Unicred mantenía en circulación Ti.Co.Ca por un total de \$13.252 millones, que representaba 1,4 veces el capital social de la Cooperativa, y pagaban una tasa de interés promedio ponderada 37,6% para los títulos denominados en moneda local (0,1% del total de títulos) y del 4,6% para los títulos denominados en moneda extranjera (99,9% del total). A su vez, el principal tenedor concentraba el 13,2%, los primeros cinco un 57,7% y los primeros diez un 89,1%. 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. Cabe destacar que en oct'25, la Cooperativa registró una capitalización aproximada de \$6.000 millones correspondientes a Ticocas, los cuales fueron incorporados al capital social. Esta medida se implementó en un contexto de resultados deficitarios, con el objetivo de absorber pérdidas acumuladas y fortalecer la estructura patrimonial de la entidad.

A sep'25, el capital tangible/activos tangibles asciende a 11,9%, sustentado por la generación de resultados en el ejercicio, levemente inferior al periodo anterior (jun'25) 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 7,7% de los activos tangibles, 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

ESG en el sector

Los principales factores Ambientales, Sociales y de Gobierno Corporativo (ESG) evaluados para Entidades Financieras no Bancarias (EFNB), incluyen en cuanto a los factores ambientales, la existencia de una Política Ambiental y compromisos asumidos con metas y objetivos en la reducción de huella de carbono. En cuanto al factor social, se evaluará la existencia de programas de inclusión financiera, equidad de género y educación financiera, la asistencia a sectores vulnerables o excluidos del sector bancario tradicional, a partir de microcréditos que contribuyen al desarrollo social de la zona en la que opera; los niveles de tasa en relación con el riesgo asumido, la inversión social y comunicación con la sociedad y los programas de capacitación interna. También se analizan las políticas en torno a la seguridad informática y la protección de datos personales. En términos de Gobierno Corporativo, se analiza la robustez de los controles, la estructura del directorio, incluyendo la independencia, diversidad y trayectoria de sus miembros, la asignación de incentivos de largo plazo al management y directorio, incluyendo aquellos vinculados a factores ESG, evitando conflictos de interés, su transparencia, la estabilidad de la estrategia de negocio y las prácticas anti corrupción.

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 9 de diciembre de 2025, decidió asignar la siguiente calificación de **Cooperativa de Crédito y Vivienda Unicred Ltd.**:

- Valores Representativos de Deuda de Corto Plazo Serie III por hasta \$5.000 millones ampliables hasta \$8.000 millones: **A3(arg)**

Se destaca que, para los Valores Representativos de Deuda de Corto Plazo, la entidad obtuvo la aprobación de la Comisión Nacional de Valores para modificar su Programa Global, ampliando su monto máximo de emisión desde USD 10 millones hasta USD 50 millones (Ver Anexo II). Esta adecuación del programa otorga mayor flexibilidad para futuras colocaciones y acompaña el crecimiento proyectado por la entidad en su operatoria de corto plazo. Las modificaciones introducidas no alteran la calificación oportunamente otorgada.

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 financiaciones, 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 31.12.24, 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 han considerado los estados contables intermedios revisados al 30.09.25, suministrados por la entidad, que no emite opinión debido al carácter limitado de las auditorias 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.

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 (31.12.24), suministrado por la entidad.
- Estados contables de período intermedio con revisión limitada (últimos al 30.09.2025), suministrado por la entidad.
- Suplemento de Precios de Valores Representativos de Deuda de Corto Plazo Serie I y Serie II disponible en CNV

Asimismo, se utilizó la siguiente información de carácter privado:

- Suplemento de Precios de Valores Representativos de Deuda de Corto Plazo Serie III preliminar enviado por el emisor el 03.12.25
- Información de gestión suministrada 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	\$3.919 millones	ARS	23-09-2024	23-09-2025	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.
VCP Serie II	\$5.350 millones	ARS	27-03-2025	27-03-2026	TAMAR + 8% / Pago Trimestral	Tres pagos: mes 6 (33%), mes 9(33%) y mes doce (34%)	Pesos	n.a.	n.a.	n.a.
VCP Serie III	Por hasta \$5.000 millones ampliables hasta \$8.000 millones	ARS	A definir	12 meses	Variable: tasa TAMAR + 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 calificadora-, 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. 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 TAMBÍEN 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 LÍDER 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. lleva 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 tercero s tales como los informes de auditoría, cartas de procedimientos acordadas, evaluaciones, informes actariales, 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 garantía en particular, por una cuota anual. La asignación, publicación o disseminación 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 impresa.