

FIDEICOMISO FINANCIERO "UNICRED CHEQUES VII"

ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

Correspondientes al período intermedio irregular de tres meses y diecisiete días iniciado el 14 de junio de 2019 y finalizado el 30 de septiembre de 2019

FIDEICOMISO FINANCIERO “UNICRED CHEQUES VII”

ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

Correspondientes al período intermedio irregular de tres meses y diecisiete días iniciado el 14 de junio de 2019 y finalizado el 30 de junio de 2019

INDICE

Estados Contables Fiduciarios

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

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

FIDEICOMISO FINANCIERO "UNICRED CHEQUES VII"

ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período intermedio irregular de tres meses y diecisiete días iniciado el 14 de junio de 2019 y finalizado el 30 de septiembre de 2019
(En pesos - Moneda homogénea)

Objeto principal:	La titulación de créditos originados por el Fiduciante conforme a lo establecido en el Libro Tercero, Título IV, Capítulo 30 del Código Civil y Comercial de la Nación, la Ley 24.441 y el Capítulo IV del Título V de las Normas de la C.N.V.
Fecha del contrato de Constitución:	18 de junio de 2019.
Información del Fiduciario:	
- Denominación:	TMF Trust Company (Argentina) S.A.
- Domicilio:	Av. Chiclana 3345 Piso 5° - Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- Actividad principal:	Prestación de servicios fiduciarios.
- Inscripción:	Sociedad Anónima constituida con fecha 28 de abril de 2003 e inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires bajo el N° 5519 del libro 20 de Sociedades por Acciones. Inscripto en el Registro de Fiduciarios Financieros bajo el número 40, inscripción ordenada mediante la Resolución 14.582 del 7 de agosto de 2003 de la CNV.
Información del Fiduciante:	
- Denominación:	Cooperativa de Crédito y Vivienda Unicred Limitada.
- Domicilio:	José E. Uriburu 532, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- Actividad principal:	Creada en agosto de 1989 e inscrita en el registro Nacional de Cooperativas bajo la Matrícula 12.388 y Acta número 20.706 con fecha 30 de agosto de 1989.
Aprobación de la C.N.V.:	El Fideicomiso ha sido creado bajo el Programa Global de Fideicomisos Financieros denominado "Unicred Asset Backed Securities" cuya oferta pública fue autorizada mediante Resoluciones del Directorio de la C.N.V. Nros. 16.981 y 18.032 de fecha 7 de diciembre de 2012 y 21 de abril de 2016, respectivamente. El presente fideicomiso fue autorizado por la Gerencia de Fideicomisos Financieros de la CNV el día 14 de junio de 2019.
Plazo estimado del fideicomiso:	27 de julio de 2020.
Fecha de cierre del ejercicio:	31 de diciembre.

FIDEICOMISO FINANCIERO "UNICRED CHEQUES VII"

ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL FIDUCIARIO
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019
 (En pesos - Moneda homogénea)

	30/9/2019	30/9/2019
	\$	\$
ACTIVO		
ACTIVO CORRIENTE FIDUCIARIO		
Disponibilidades (Nota 3.1.)	115.704	122.217.196
Créditos por Cesión Fiduciaria (Nota 3.2. y Anexo I)	143.685.086	289.417
Otros Créditos (Nota 3.3. y Anexo I)	25.980	244.425
Total del Activo Corriente Fiduciario	143.826.770	122.751.038
Total del Activo Fiduciario	143.826.770	143.826.770
PASIVO		
PASIVO CORRIENTE FIDUCIARIO		
Valores de Deuda Fiduciaria (Nota 3.4. y Anexo I)		122.217.196
Deudas Fiscales (Nota 3.5. y Anexo I)		289.417
Otras Deudas (Nota 3.6. y Anexo I)		244.425
Total del Pasivo Corriente Fiduciario		122.751.038
Total del Pasivo Fiduciario		122.751.038
PATRIMONIO NETO FIDUCIARIO (según estado respectivo)		21.075.732
Total del Pasivo y Patrimonio Neto Fiduciario		143.826.770

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

Firmado a efectos de su identificación
 Con nuestro informe de fecha 06/11/2019
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - P° 21

Dra. Leticia Ebba (Social)
 Contador Público (UAFPA.)
 C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 173 - P° 221

Jorge Sodano
 Apoderado

TMF Trust Company (Argentina) SA
 Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero
 Unicred Cheques VII

FIDEICOMISO FINANCIERO "UNICRED CHEQUES VII"

ESTADO DE RESULTADOS FIDUCIARIO

Correspondiente al período intermedio irregular de tres meses y diecisiete días iniciado el 14 de junio de 2019 y finalizado el 30 de septiembre de 2019
(En pesos - Moneda homogénea)

	30/9/2019
	\$
INGRESOS Y EGRESOS FINANCIEROS	
Intereses Generados por los Bienes Fideicomitidos	19.528.693
Intereses de los Valores de Deuda Fiduciaria	(21.192.197)
Intereses generados por inversiones	78.453
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda (Recpam) de Activos y Pasivos Financieros - Ganancia	449.371
Subtotal Ingresos y Egresos Financieros Netos	(1.135.680)
GASTOS OPERATIVOS	
Impuesto a los ingresos brutos	(1.372.195)
Honorarios y Comisiones por Servicios	(719.852)
Gastos bancarios	(48.574)
Gastos Varios de Administración	(266.174)
Intereses Resarcitorios por Mora	(2.150)
Subtotal Gastos Operativos	(2.408.945)
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda (Recpam) - (Pérdida)	(3.502.545)
Resultado del período irregular antes de Impuestos a las Ganancias - Ganancia	(7.047.170)
Impuesto a las ganancias - (Nota 2.3.d)	-
Resultado neto del período irregular - (Pérdida)	(7.047.170)

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

Firmado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 06/11/2019
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 21



Dra. Leticia Ebba (Socia)
Contador Público (UJAFK.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 173 - F° 221

Jorge Sodano
Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) SA
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero
Unicred Cheques VII

FIDEICOMISO FINANCIERO "UNICRED CHEQUES VII"

ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO FIDUCIARIO

Correspondiente al período intermedio irregular de tres meses y diecisiete días iniciado el 14 de junio de 2019 y finalizado el 30 de septiembre de 2019
(En pesos - Moneda homogénea)

	Certificados de participación	Ajuste de Certificados de participación	Resultados Acumulados no Asignados	Total Patrimonio Neto Fiduciario 30/9/2019
	\$ 25.000.000	\$ 3.122.902	\$ -	\$ 28.122.902
Emisión de Certificados de Participación				
Resultado neto del período irregular - (Pérdida)			(7.047.170)	(7.047.170)
Saldos al cierre del período irregular	25.000.000	3.122.902	(7.047.170)	21.075.732

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

Firmado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 06/11/2019
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 21

Dra. Leticia Ebba (Socia)
Contador Público (U.A.I.F.C.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 173 - F° 221

Jorge Sodano
ApoDERado

TMF Trust Company (Argentina) SA
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero Unicred
Cheques VII

FIDEICOMISO FINANCIERO "UNICRED CHEQUES VII"

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO FIDUCIARIO

Correspondiente al período intermedio irregular de tres meses y diecisiete días iniciado el 14 de junio de 2019 y finalizado el 30 de septiembre de 2019
(En pesos - Moneda homogénea)

	30/9/2019
	\$
VARIACIÓN DEL EFECTIVO FIDUCIARIO (1)	
Efectivo al inicio del ejercicio	-
Efectivo al cierre del período irregular	115.704
Aumento neto de efectivo del período irregular	115.704
CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO	
Flujo proveniente de las Actividades Operativas	
Cobranzas de los Créditos Fideicomitidos	60.682.514
Pago de Gastos Operativos	(117.267)
Pago de Impuestos	(1.019.558)
Pago de Honorarios y Comisiones	(620.999)
Pago de Intereses de los Valores de Deuda fiduciarios	(19.333.004)
RECPAM contenido en movimientos de Actividades Operativas	(1.980.523)
	37.611.163
Flujo proveniente de las Actividades de Inversión	
Suscripción de cuotapartes de fondos comunes de Inversión	(6.353.127)
Rescate de cuotapartes de fondos comunes de Inversión	6.431.605
RECPAM contenido en movimientos de Actividades de Inversión	(4.387)
	74.091
Flujo (aplicado a) las Actividades de Financiación	
Pago de Amortización de Valores de Deuda Fiduciarios	(39.494.754)
Pago de Colocación de los Fondos de Garantía	(45.230)
RECPAM contenido en movimientos de Actividades de Financiación	1.970.434
	(37.569.550)
Aumento neto de efectivo del período irregular	115.704

(1) Disponibilidades

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

Firmado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 06/11/2019
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 173 - F° 21



Dra. Leticia Ebba (Socia)
Contador Público (UJAFK.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 173 - F° 221

Jorge Sodano
Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) SA
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero Unicred
Cheques VII

FIDEICOMISO FINANCIERO "UNICRED CHEQUES VII"

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período intermedio irregular de tres meses y diecisiete días iniciado el 14 de junio de 2019 y finalizado el 30 de septiembre de 2019
(En pesos - Moneda homogénea)

NOTA 1- CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL FIDEICOMISO FINANCIERO "UNICRED CHEQUES VII"

1.1. Constitución

Con fecha 18 de junio de 2019 se firma el contrato de fideicomiso, mediante el cual se constituye el Fideicomiso Financiero UNICRED CHEQUES VII. Posteriormente el día 14 de junio de 2019, se firmó el Suplemento de Prospecto, conforme a lo establecido en el Código Civil y Comercial de la Nación y el Capítulo IV del Título V de las Normas de la CNV, entre Cooperativa de Crédito y Vivienda Unicred Limitada, en calidad de Fiduciante y Administrador, y TMF Trust Company (Argentina) S.A., en calidad de Fiduciario Financiero, bajo el Programa Fideicomisos Financieros "UNICRED ASSET BACKED SECURITIES".

El Programa Global fue establecido para la emisión de valores representativos de deuda y/o certificados de participación en fideicomisos financieros bajo la Ley N° 24.441 constituidos para la titulación de activos por un monto máximo en circulación de hasta V/N US\$ 38.000.000 o su equivalente en otras monedas, conforme se determine en el Contrato de Fideicomiso correspondiente. El mencionado programa ha sido autorizado por la Comisión Nacional de Valores (C.N.V.) mediante las Resoluciones del Directorio Nros. 16.981 y 18.032 de fechas 07 de diciembre de 2012 y 21 de abril de 2016, respectivamente. Asimismo, la Comisión Nacional de Valores aprobó el día 14 de junio de 2019 la oferta pública del presente fideicomiso. La fecha de emisión y liquidación de los Valores de Deuda Fiduciaria es el 26 de junio de 2019 y 27 de junio de 2019, respectivamente.

Las partes perfeccionaron la transferencia de los Préstamos al Fideicomiso por un valor fideicomitado cuyo importe asciende a la suma \$ 183.714.043 (Pesos ciento ochenta y siete millones setecientos catorce mil cuarenta y tres). El valor fideicomitado, es el valor presente de los Bienes Fideicomitados, conforme surge de aplicar la Tasa de Descuento del 49% nominal anual sobre el flujo futuro de los créditos cedidos a la Fecha de Corte, estipulada en el día 28 de junio de 2019.

1.2. Finalidad

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

Queda integrado con los Préstamos cuya propiedad el Fiduciante cede y transfiere sin recursos al Fideicomiso.

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

Firmado a efectos de su identificación
Con nuestro Informe de fecha 06/11/2019
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 21



Dra. Leticia Ebba (Socia)
Contador Público (UAIJK)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 173 - F° 221

Jorge Sodano
Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) SA
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero Unicred
Cheques VII

FIDEICOMISO FINANCIERO "UNICRED CHEQUES VII"

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período intermedio irregular de tres meses y diecisiete días iniciado el 14 de junio de 2019 y finalizado el 30 de septiembre de 2019
(En pesos - Moneda homogénea)

NOTA 1- CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL FIDEICOMISO FINANCIERO "UNICRED CHEQUES VII" (Cont.)

1.2. Finalidad (Cont.)

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

1.3. Plazo de Duración

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

1.4. Activos Fideicomitados

El Fideicomiso se integrará con cheques de pago diferido con o sin cláusula "no a la orden" endosados o cedidos, según sea el caso y/o librados por los asociados o por los Deudores Cedidos, que son producto de operaciones de descuento efectuadas con el Fiduciante quién los adquiere contra una tasa de descuento.

Los cheques de pago diferido, cuyos plazos varían, son (i) cheques de los clientes de los asociados que son cedidos por los asociados al Fiduciante a fin de adelantar su cobro, (ii) cheques propios de los asociados para financiar sus propios órdenes de compra y (iii) cheques de los clientes de los asociados que son librados a nombre del Fiduciante.

Los cheques de terceros son generados por cobranzas de los asociados fruto de sus ventas y los cheques librados por los asociados y por el cual obtienen financiamiento conforme la evaluación de su flujo de fondos.

1.5. Características de los Préstamos

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

- a) Haber sido adquirido por el Fiduciante a sus asociados, conforme los criterios de elegibilidad establecidos en el Contrato de Fideicomiso, mediante servicios de asistencia financiera;
- b) Tener un vencimiento anterior a 5 (cinco) días hábiles del vencimiento final de los Valores de Deuda Fiduciaria Definitivos;

Firmado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 06/11/2019
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 21



Dra. Leticia Ebba (Socia)
Contador Público (U.A.J.F.K.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 173 - F° 221

Jorge Sodano
Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) SA
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero Unicred
Cheques VII

FIDEICOMISO FINANCIERO "UNICRED CHEQUES VII"

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período intermedio irregular de tres meses y diecisiete días iniciado el 14 de junio de 2019 y finalizado el 30 de septiembre de 2019
(En pesos - Moneda homogénea)

NOTA 1- CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL FIDEICOMISO FINANCIERO "UNICRED CHEQUES VI" (Cont.)

1.5. Características de los Préstamos (Cont.)

- c) Ser pagadero exclusivamente en pesos;
- d) Emitido a nombre del Fiduciante o contar con un único endoso a favor del Fiduciante a los efectos de permitir su endoso a favor del Fiduciario, de corresponder;
- e) El librador del cheque de pago diferido debe disponer un 97% (noventa y siete por ciento) de su deuda en "situación Normal" en el sistema financiero de acuerdo a lo informado por el BCRA en su reporte de "Central de Deudores del Sistema Financiero" (conforme lo establece la Comunicación "A" 4972 del BCRA y sus modificatorias) hasta la última información disponible a la fecha de corte o a la fecha en que se pretende ingresar dicho cheque de pago diferido al Fideicomiso;
- f) El librador del cheque de pago diferido debe ser distinto del Fiduciante y/o una afiliada o vinculada de este último;
- g) Los cheques de pago diferido cumplan con lo dispuesto por la Comunicación "A" 5053 del BCRA y sus modificatorias, ante el rechazo de los mismos por insuficiencia de fondos y el cumplimiento de las instrucciones operativas a fin de revertir el rechazo;
- h) Los cheques de pago diferido no deben poseer defectos formales en su confección que impidan su cobro al banco girado de conformidad con lo establecido en la Comunicación "A" 3244 del BCRA.

1.6. Gastos

Los gastos razonables incurridos en relación con el cumplimiento de las obligaciones del Administrador y del Fiduciario en virtud del Contrato de Fideicomiso Financiero "UNICRED CHEQUES VII", constituirán gastos del Fideicomiso y serán aplicados contra la cuenta de Gastos.

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

Firmado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 06/11/2019
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 21



Dra. Leticia Ebba (Socia)
Contador Público (UAIJK.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 173 - F° 221

Jorge Sodano
Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) SA
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero Unicred
Cheques VII

FIDEICOMISO FINANCIERO "UNICRED CHEQUES VII"

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período intermedio irregular de tres meses y diecisiete días iniciado el 14 de junio de 2019 y finalizado el 30 de septiembre de 2019

(En pesos - Moneda homogénea)

NOTA 1- CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL FIDEICOMISO FINANCIERO "UNICRED CHEQUES VII" (Cont.)

1.7. Cuentas

La Cuenta Fiduciaria de Cobranzas es la cuenta abierta en una entidad financiera de reconocido prestigio a nombre del Fideicomiso Financiero y a la orden del Fiduciario ("la Cuenta Fiduciaria de Cobranzas"), en la que se acreditarán los cheques de pago diferido provenientes de las cobranzas que serán aplicados conforme lo establecido en el Artículo 6.1 del Contrato de Fideicomiso.

1.8. Fondo de Gastos

El Fiduciante aportará inicialmente la suma de \$100.000 (pesos cien mil) con imputación a un fondo de gastos ("Fondo de Gastos"). Dicho monto se mantendrá durante la vida del Fideicomiso y hasta el momento de la liquidación del mismo. El Fondo de Gastos se destinará a cancelar los Gastos del Fideicomiso sólo en el supuesto en que no existan fondos suficientes en la Cuenta Fiduciaria de Cobranzas para atender dicho concepto.

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

1.9. Condiciones de emisión de los Valores Fiduciarios

Los Títulos fiduciarios, otorgarán los siguientes derechos:

Valores de Deuda Fiduciaria Clase A ("VDFA") por un valor nominal de \$ 150.000.000 (pesos ciento cincuenta millones) es decir un importe equivalente a aproximadamente el 81,97% de la emisión total. Los VDFA serán amortizados en las Fechas de Pago de Servicios de Capital de los Valores de Deuda Fiduciaria Clase A. El cuadro de pagos estimados prevee la cancelación de los VDFA en 12 cuotas mensuales a partir de julio de 2019.

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

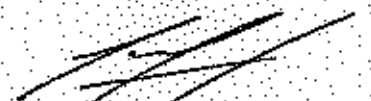
- En concepto de intereses, en forma mensual y hasta la total cancelación de los VDFA, una tasa nominal anual variable equivalente a la Tasa de Interés. Dicha tasa no podrá ser inferior a 41% ni superior al máximo del 65% nominal anual, devengada durante cada Período de Devengamiento. La tasa establecida precedentemente será calculada cada mes calendario por el Fiduciario en cada fecha de pago de servicios de interés de los VDFA y comparada contra la tasa mínima del 41% y máxima del 65% nominal anual.
- En concepto de amortización, por hasta el monto indicado en el Cuadro de Pagos Estimados de Servicios de los VDFA hasta la total cancelación de los mismos.

Firmado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 06/11/2019
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 21



Dra. Leticia Ebba (Socia)
Contador Público (UAFK.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 173 - F° 221

Jorge Sodano
Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) SA
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero Unicred
Cheques VII

FIDEICOMISO FINANCIERO "UNICRED CHEQUES VII"

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período intermedio irregular de tres meses y diecisiete días iniciado el 14 de junio de 2019 y finalizado el 30 de septiembre de 2019
(En pesos - Moneda homogénea)

NOTA 1- CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL FIDEICOMISO FINANCIERO "UNICRED CHEQUES VII" (Cont.)

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

Valores de Deuda Fiduciaria Clase B ("VDFB") por un valor nominal de \$ 8.000.000 (pesos ocho millones), es decir un importe equivalente a aproximadamente el 4,37% de la emisión total. Los VDFB serán amortizados en las Fechas de Pago de Servicios de Capital de los Valores de Deuda Fiduciaria Clase B. El cuadro de pagos estimados prevee la cancelación de los VDFB en un solo pago una vez cancelados totalmente los VDFA.

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

- En concepto de intereses, en forma mensual y hasta la total cancelación de los VDFB, una tasa nominal anual variable equivalente a la Tasa de Interés. Dicha tasa no podrá ser inferior a 42% ni superior al máximo del 65% nominal anual, devengada durante cada Período de Devengamiento. La tasa establecida precedentemente será calculada cada mes calendario por el Fiduciario en cada fecha de pago de servicios de interés de los VDFB y comparadas contra la tasa mínima del 42% y máxima del 65% nominal anual.
- En concepto de amortización, por hasta el monto indicado en el Cuadro de Pagos Estimados de Servicios de los VDFB hasta la total cancelación de los mismos.

Certificados de Participación ("CP") por un valor nominal de \$ 25.000.000 (pesos veinticinco millones), es decir, un importe equivalente a aproximadamente el 13,66% de la emisión total. Los Certificados de Participación serán amortizados en un solo pago. El derecho al cobro de los Certificados de Participación se subordina al cobro íntegro de los Servicios de Interés y de Capital de los VDF.

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

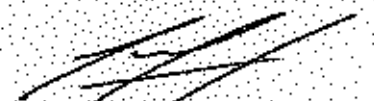
Con fecha 25 de junio de 2019, el Fiduciario informó la colocación de VDFA por \$150.000.000 con un margen diferencial de corte de 0,00%, y de VDFB por \$8.000.000 con un margen diferencial de corte de 4% nominal anual sobre la tasa BADLAR y la colocación de CP por \$25.000.000 a un precio de \$100 por cada V/N 100.

Firmado a efectos de su identificación
Con nuestro Informe de fecha 06/11/2019
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 21



Dra. Leticia Ebba (Socia)
Contador Público (UAFK.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 173 - F° 221

Jorge Sodano
Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) SA
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero Unicre
Cheques VII

FIDEICOMISO FINANCIERO "UNICRED CHEQUES VII"

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período intermedio irregular de tres meses y diecisiete días iniciado el 14 de junio de 2019 y finalizado el 30 de septiembre de 2019
(En pesos - Moneda homogénea)

NOTA 1- CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL FIDEICOMISO FINANCIERO "UNICRED CHEQUES VII" (Cont.)

1.10 Forma de Distribución de los ingresos al Fideicomiso

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

I.- Mientras se encuentren vigentes los VDFA:

1. al pago de los Gastos del Fideicomiso;
2. a la reposición del Fondo de Gastos;
3. al pago de los Servicios de Interés atrasados de los VDFA, si los hubiera;
4. a la constitución y/o reposición del Fondo de Cobranza para el Pago de Servicios y
5. a la adquisición de nuevos Cheques de Pago Diferido.

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

1. al pago de los Gastos del Fideicomiso;
2. a la reposición del Fondo de Gastos;
3. al pago de los Servicios de Interés atrasados de los VDFB, si los hubiera;
4. a la constitución y/o reposición del Fondo de Cobranza para el Pago de Servicios y
5. a la adquisición de nuevos Cheques de Pago Diferido.

III.- Una vez cancelados totalmente los VDFA y VDFB:

1. al pago de los Gastos del Fideicomiso;
2. al reembolso de los Gastos de Colocación, de corresponder;
3. a la reposición del Fondo de Gastos;
4. al pago del capital de los Certificados de Participación;
5. de corresponder, se restituirán los adelantos de fondos otorgados al Fideicomiso y
6. el remanente de los fondos existentes corresponderá a los Certificados de Participación en concepto de utilidad de los mismos.

Firmado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 06/11/2019
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° J - F° 21



Dra. Leticia Ebba (Socia)
Contador Público (U.A.J.F.K.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 173 - F° 221

Jorge Sodano
Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) SA
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero Unicred
Cheques VII

FIDEICOMISO FINANCIERO "UNICRED CHEQUES VII"

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período intermedio irregular de tres meses y diecisiete días iniciado el 14 de junio de 2019 y finalizado el 30 de septiembre de 2019
(En pesos - Moneda homogénea)

NOTA 1- CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL FIDEICOMISO FINANCIERO "UNICRED CHEQUES VII" (Cont.)

1.10 Forma de Distribución de los ingresos al Fideicomiso (Cont.)

IV.- En caso de que se produzca un Evento Especial, los fondos correspondientes a las Cobranzas se utilizarán para:

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

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

2.1. Lineamientos contables

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

Dado que la fecha de autorización de la oferta pública fue el 14 de junio de 2019, los presentes estados contables fiduciarios corresponden a un período intermedio irregular correspondiente al primer ejercicio económico del fideicomiso, por lo que no se presentan en forma comparativa.

Firmado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 06/11/2019
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 21



Dra. Leticia Ebba (Socia)
Contador Público (U.A.I.F.K.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 173 - F° 221

Jorge Sodano
Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) SA
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero Unicre
Cheques VII

FIDEICOMISO FINANCIERO "UNICRED CHEQUES VII"

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período intermedio irregular de tres meses y diecisiete días iniciado el 14 de junio de 2019 y finalizado el 30 de septiembre de 2019
(En pesos - Moneda homogénea)

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

2.2. Reexpresión en moneda homogénea

Las normas contables profesionales argentinas establecen que los estados contables deben ser preparados reconociendo los cambios en el poder adquisitivo de la moneda conforme a las disposiciones establecidas en las Resoluciones Técnicas N° 6 y 17, con las modificaciones introducidas por la Resolución Técnica N° 39 y por la Interpretación N° 8, normas emitidas por FACPCE. Estas normas establecen que la aplicación del ajuste por inflación debe realizarse frente a la existencia de un contexto de inflación, el cual se caracteriza, entre otras consideraciones, por una tasa acumulada de inflación en tres años que alcance o sobrepase el 100 %, considerando para ello el Índice de Precios Internos al por Mayor (IPIM), publicado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC). La inflación acumulada en tres años, calculada en base al IPIM, se ubica por encima del 100 %. Es por esta razón que, de acuerdo con las normas contables profesionales antes mencionadas, la economía argentina debería ser considerada como de alta inflación y, en consecuencia, la entidad debería reexpresar sus estados contables.

A su vez, la Resolución N° 539/18 de la Junta de Gobierno de la FACPCE, ratificada por la Resolución General N° 777/18 de la Comisión Nacional de Valores (CNV), establece la aplicación del ajuste por inflación para los estados contables cuyos ejercicios o períodos intermedios finalicen a partir del 1° de julio de 2018 inclusive.

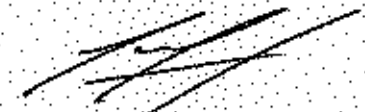
En la reexpresión para reflejar las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda se siguió el método de ajuste establecido por la Resolución Técnica N° 6, su normativa modificatoria y complementaria. La serie de índices a utilizar para reexpresar los estados contables es la determinada por la FACPCE. Esa serie de índices combina el Índice de Precios al Consumidor (IPC) Nacional publicado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC) a partir de enero de 2017 (mes base: diciembre 2016) con el Índice de Precios Internos al por Mayor (IPIM) publicado por el INDEC hasta esa fecha, computando para los meses de noviembre y diciembre de 2015, respecto de los cuales no se cuenta con información del INDEC sobre la evolución del IPIM, la variación en el IPC de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Firmado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 06/11/2019
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 21



Dra. Leticia Ebba (Socia)
Contador Público (UAFK.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 173 - F° 221

Jorge Sodano
Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) SA
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero Unicred
Cheques VII

FIDEICOMISO FINANCIERO "UNICRED CHEQUES VII"

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período intermedio irregular de tres meses y diecisiete días iniciado el 14 de junio de 2019 y finalizado el 30 de septiembre de 2019
(En pesos - Moneda homogénea)

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

2.2. Reexpresión en moneda homogénea (Cont.)

Por lo expuesto, los presentes estados contables fiduciarios, han sido reexpresados en moneda homogénea al 30 de septiembre de 2019.

En un período inflacionario, toda entidad que mantenga un exceso de activos monetarios sobre pasivos monetarios, perderá poder adquisitivo, y toda entidad que mantenga un exceso de pasivos monetarios sobre activos monetarios, ganará poder adquisitivo, siempre que tales partidas no se encuentren sujetas a un mecanismo de ajuste. Resumidamente, el mecanismo de reexpresión de la Resolución Técnica N° 6 establece que los activos y pasivos monetarios no serán reexpresados, dado que ya se encuentran expresados en la unidad de medida corriente al cierre del período sobre el que se informa. Los activos y pasivos sujetos a ajustes en función a acuerdos específicos, se ajustarán en función a tales acuerdos. Las partidas expresadas en moneda de cierre no deben reexpresarse. Los restantes activos y pasivos no monetarios serán reexpresados por un índice general de precios. La pérdida o ganancia por la posición monetaria neta se incluirá en el resultado del período que se informa, revelando esta información en una partida separada.

2.3. Criterios de valuación y exposición

a) Activos y pasivos monetarios:

Los activos y pasivos monetarios se encuentran expresados a sus valores nominales al cierre del período.

b) Disponibilidades:

Se han valuado a su valor nominal al cierre del período.

Firmado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 06/11/2019
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 21



Dra. Leticia Ebba (Socia)
Contador Público (UAFK.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 173 - F° 221

Jorge Sodano
Apoderado



TNF Trust Company (Argentina) SA
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero Unicred
Cheques VII

FIDEICOMISO FINANCIERO "UNICRED CHEQUES VII"

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período intermedio irregular de tres meses y diecisiete días iniciado el 14 de junio de 2019 y finalizado el 30 de septiembre de 2019
(En pesos - Moneda homogénea)

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

2.3. Criterios de valuación y exposición (Cont.)

c) Créditos

1) Créditos por cesión fiduciaria

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

2) Otros Créditos

Corresponden a créditos fiscales valuados a su valor a cada fecha de cierre del período.

d) Impuesto a las ganancias y a la ganancia mínima presunta

El artículo 69 inciso a) punto 6 de la ley del Impuesto a las Ganancias establece que los fideicomisos financieros son sujetos del impuesto quedando comprendidos en esta norma desde la celebración del respectivo contrato.

La Ley N° 27.430 ha establecido la alícuota del gravamen en el 30% para los ejercicios fiscales que se inicien a partir del 1 de enero de 2018 y hasta el 31 de diciembre de 2019, inclusive y, en el 25% para los ejercicios fiscales que se inicien a partir del 1 de enero de 2020.

Asimismo, el último párrafo del inciso a) del citado artículo establece que las personas que asuman la calidad de fiduciarios quedan comprendidos en el inciso e) del artículo 6 de la ley 11.683 de Procedimiento Fiscal (t.o. en 1998 y sus modificaciones), por lo que en su carácter de administrador de patrimonios ajenos deberán ingresar el impuesto que se devengue en cabeza del Fideicomiso.

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

Firmado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 06/11/2019
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21



Dra. Leticia Ebba (Socia)
Contador Público (UAFK.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 173 - F° 221

Jorge Sodano
Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) SA
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero Unicred
Cheques VII

FIDEICOMISO FINANCIERO "UNICRED CHEQUES VII"

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al periodo intermedio irregular de tres meses y diecisiete días iniciado el 14 de junio de 2019 y finalizado el 30 de septiembre de 2019
(En pesos - Moneda homogénea)

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

2.3. Criterios de valuación y exposición (Cont.)

d) Impuesto a las ganancias y a la ganancia mínima presunta (Cont.)

Cuando los fideicomisos y fondos comunes de inversión a lo que alude el párrafo anterior no deban tributar el impuesto, el inversor receptor de las ganancias que los mismos distribuyan deberá incorporarlas en su propia declaración jurada, siendo de aplicación las normas generales de la ley para el tipo de ganancia que se trate, de no haber mediado tal vehículo. Cuando se trate de beneficiarios del exterior, el fiduciario o la sociedad gerente, según corresponda, procederá a efectuar la retención a la que se refiere el capítulo II del título IV o el título V de la ley, según corresponda, en la medida en que las ganancias distribuidas por tales entes resulten gravadas para los beneficiarios.

Siendo éste un Fideicomiso Financiero con Oferta Pública de sus certificados de participación y/o títulos de deuda comprendido en los mencionados apartados, quedaría eximido (en caso que el resultado impositivo arroje ganancias) del pago de impuesto a las ganancias por el ejercicio 2018 y subsiguientes, y de sus correspondiente anticipos.

El fiduciario deberá distribuir los resultados obtenidos en el respectivo año fiscal en la proporción que le corresponda según la participación de cada uno de los inversores de los fideicomisos perceptores de la ganancia que aquellos distribuyan (art. 50 del Decreto 1170/18). Las modificaciones indicadas requieren el dictado de normas reglamentarias por parte del Poder Ejecutivo Nacional y/o la Administración Federal de Ingresos Públicos, a efectos de establecer los procedimientos que fueran aplicables a efectos de cumplimentar las disposiciones previstas en el artículo 205 aludido, las cuáles han sido parcialmente emitidas a la fecha de emisión de los presentes estados contables fiduciarios.

En cuanto al impuesto a la ganancia mínima presunta, no ha constituido provisión alguna debido a que los Fideicomisos Financieros no son sujetos del dicho impuesto en virtud de lo dispuesto por el inciso f) del artículo 2 de la ley del gravamen.

e) Valores de deuda fiduciaria

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

Firmado a efectos de su identificación
Con nuestro Informe de fecha 06/11/2019
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 21



Dra. Leticia Ebba (Socia)
Contador Público (UAFJK)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 173 - F° 221

Jorge Sodano
Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) SA
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero Unicred
Cheques VII

FIDEICOMISO FINANCIERO "UNICRED CHEQUES VII"

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al periodo intermedio irregular de tres meses y diecisiete días iniciado el 14 de junio de 2019 y finalizado el 30 de septiembre de 2019
(En pesos - Moneda homogénea)

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

2.3. Criterios de valuación y exposición (Cont.)

f) Cuentas del Patrimonio Neto Fiduciario y de Resultados Fiduciaros

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

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

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

g) Uso de Estimaciones

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

h) Estado de Flujo de Efectivo

Para la presentación de los estados de flujo de efectivo, se ha adoptado la alternativa del Método Directo establecido por la Resolución Técnica N°8 modificada por la Resolución Técnica N° 19 de la F.A.C.P.C.E. considerándose efectivo a Caja y Bancos.

Firmado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 06/11/2019
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 21



Dra. Leticia Ebba (Socia)
Contador Público (UAJFK.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 173 - F° 221

Jorge Sodano
Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) SA
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero Unicred
Cheques VII

FIDEICOMISO FINANCIERO "UNICRED CHEQUES VII"

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período intermedio irregular de tres meses y diecisiete días iniciado el 14 de junio de 2019 y finalizado el 30 de septiembre de 2019
(En pesos - Moneda homogénea)

NOTA 3 - COMPOSICIÓN DE LOS RUBROS DEL ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL FIDUCIARIO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

	<u>30/9/2019</u>
	<u>\$</u>
3.1. Disponibilidades	
Cuenta Recaudadora	115.704
Total	115.704
3.2. Créditos por Cesión Fiduciaria	
Créditos por Cesión Fiduciaria	119.043.251
Intereses a Devengar	(10.058.204)
Valores por acreditar	34.700.039
Total	143.685.086
3.3. Otros Créditos	
Crédito con el Fiduciante	25.980
Total	25.980
3.4. Valores de Deuda Fiduciaria	
Valores Representativos de Deuda A- Capital	112.500.000
Valores Representativos de Deuda Clase B - Capital	8.000.000
Valores Representativos de Deuda A- Interés	551.169
Valores Representativos de Deuda Clase B - Interés	1.166.027
Total	122.217.196
3.5. Deudas Fiscales	
Impuesto a los Ingresos Brutos a pagar	289.417
Total	289.417
3.6. Otras Deudas	
Honorarios a pagar	244.425
Total	244.425

Firmado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 06/11/2019
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 21



Dra. Leticia Ebba (Socia)
Contador Público (U.A.J.F.K.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 173 - F° 221

Jorge Sodano
Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) SA
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero Unicre
Cheques VII

FIDEICOMISO FINANCIERO "UNICRED CHEQUES VII"

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período intermedio irregular de tres meses y diecisiete días iniciado el 14 de junio de 2019 y finalizado el 30 de septiembre de 2019
(En pesos - Moneda homogénea)

NOTA 4 - REGISTROS CONTABLES

Los registros contables del patrimonio fideicomisito del Fideicomiso Financiero Unicred Cheques VII se llevan en libros rubricados en forma separada del patrimonio del Fiduciario

NOTA 5 - RIESGO DE LOS ACTIVOS FIDEICOMITIDOS

En cumplimiento del artículo 37 inciso i) del la sección XV del capítulo IV de la Resolución N° 622 de la Comisión Nacional de Valores, informamos que la inversión en los valores de deuda fiduciaria se encuentra sujeta a una serie de riesgos particulares a su naturaleza y características, dentro de los cuales podemos mencionar:

- a. Riesgos generales y particulares relacionados con los créditos: la inversión en los Valores de Deuda Fiduciarios puede verse afectada por situaciones de mora o incumplimiento en el pago de los créditos, su ejecución judicial o pérdida neta. Por otra parte pueden existir diversos factores, dentro de los que se encuentran los cambios adversos en las condiciones de la economía argentina, que pueden provocar aumentos en las tasas actuales de mora, ejecución y pérdidas.
- b. Riesgos derivados de la cancelación no prevista de los créditos: por circunstancias diferentes, los deudores de los créditos pueden cancelarlos o precancelarlos. La cancelación o precancelación que exceda los niveles esperables puede afectar el rendimiento esperado de los Valores de Deuda Fiduciarios.

NOTA 6 - CONTEXTO ECONÓMICO EN QUE OPERA EL FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO

El Fiduciario del Fideicomiso opera en un contexto económico complejo, cuyas variables principales han tenido recientemente una fuerte volatilidad, tanto en el ámbito nacional como internacional.

En el ámbito local se visualizan las siguientes circunstancias:

El primer semestre del año observó una caída del 2,5% del PIB en términos interanuales. La inflación acumulada entre el 1 de enero 2019 y el 30 de septiembre 2019, alcanza el 37,7%. La devaluación significativa del peso a partir del mes de agosto generó una imprevista salida de depósitos en dólares del sistema financiero (generando consecuentemente una caída de las reservas del Banco Central) y un aumento de la tasa de interés de referencia por encima del 74%. Ante estas circunstancias, el gobierno decidió implementar ciertas medidas, entre las que se encuentran:

- Establecer límites en la adquisición de moneda extranjera
- Establecer plazos específicos para ingresar y liquidar exportaciones
- Autorización previa del BCRA para la formación de activos externos para las empresas
- Autorización previa del BCRA para el pago de deudas a empresas vinculadas del exterior
- Diferimiento del pago de ciertos instrumentos de deuda pública

Firmado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 06/11/2019
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 21



Dra. Leticia Ebba (Socia)
Contador Público (UAFK)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 173 - F° 221

Jorge Sodano
Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) SA
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero Unicred
Cheques VII

FIDEICOMISO FINANCIERO "UNICRED CHEQUES VII"

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período intermedio irregular de tres meses y diecisiete días iniciado el 14 de junio de 2019 y finalizado el 30 de septiembre de 2019
(En pesos - Moneda homogénea)

NOTA 6 - CONTEXTO ECONÓMICO EN QUE OPERA EL FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO (Cont)

- Control del precio de los combustibles

Este contexto de volatilidad e incertidumbre continúa a la fecha de emisión de los presentes estados contables.

El Fiduciario del Fideicomiso monitorea permanentemente la evolución de las variables que afectan su negocio, para definir su curso de acción e identificar los potenciales impactos sobre su situación patrimonial y financiera. Los estados contables del Fideicomiso deben ser leídos a la luz de estas circunstancias.

NOTA 7 - HECHOS POSTERIORES

Los valores por acreditar indicados en la nota 3.2, a los presentes estados contables fiduciarios fueron acreditados en la cuenta fiduciaria en el mes de octubre de 2019.

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

Firmado a efectos de su identificación
Con nuestro Informe de fecha 06/11/2019
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 21



Dra. Leticia Ebba (Socia)
Contador Público (UAFK.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 173 - F° 221

Jorge Sodano
Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) SA
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero Unicre
Cheques VII

FIDEICOMISO FINANCIERO "UNICRED CHEQUES VII"

Anexo I

VENCIMIENTOS DE CREDITOS Y PASIVOS FIDUCIARIOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (En pesos - Moneda homogénea)

Los plazos de vencimiento y las tasas de interés de los créditos y de las deudas al 30 de septiembre de 2019 son:

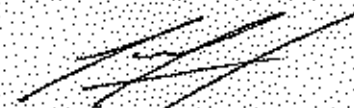
	Créditos por Cesión Fiduciaria	Otros Créditos	Valores de Deuda Fiduciario	Deudas Fiscales	Otras Deudas
	\$	\$	\$	\$	\$
A vencer					
1er. Trimestre	118.763.122	-	38.051.169	289.417	244.425
2do. Trimestre	24.921.964	-	37.500.000	-	-
3er. Trimestre	-	-	46.666.027	-	-
4to. Trimestre	-	-	-	-	-
A más de un año	-	-	-	-	-
Subtotal	143.685.086	-	122.217.196	289.417	244.425
De plazo vencido					
Sin plazo establecido	-	25.980	-	-	-
Total	143.685.086	25.980	122.217.196	289.417	244.425
Que no devengan interés	-	25.980	1.717.196	289.417	244.425
A tasa variable	-	-	120.500.000	-	-
A tasa fija	143.685.086	-	-	-	-
Total al 30/09/19	143.685.086	25.980	122.217.196	289.417	244.425

Firmado a efectos de su identificación
Con nuestro Informe de fecha 06/11/2019
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 21



Dra. Leticia Ebba (Socia)
Contador Público (UAFK.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 173 - F° 221

Jorge Soriano
Apoderado

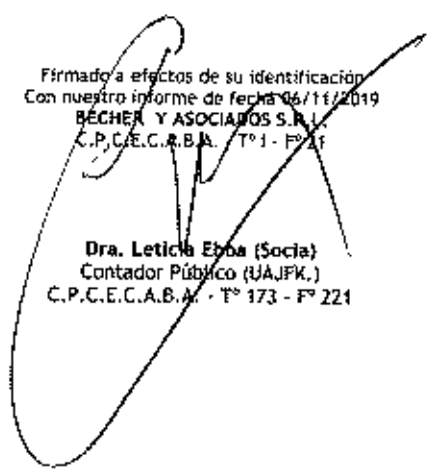


TMF Trust Company (Argentina) SA
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero Unicred
Cheques VII

FIDEICOMISO FINANCIERO "UNICRED CHEQUES VII"

Ratificación de Firmas Litografiadas


Por la presente se ratifican las firmas que obran en las hojas que anteceden, desde la página 1 hasta 21, cuyo contenido también se ratifica y que reemplaza las correspondientes firmas ológrafas colocadas en los originales de los estados básicos y demás documentación de los estados contables del Fideicomiso Financiero UNICRED CHEQUES VII correspondiente al período intermedio irregular de tres meses y diecisiete días iniciado el 14 de junio de 2019 y finalizado el 30 de septiembre de 2019.



Firmado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 06/11/2019
BÉCHEL Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 21

Dra. Leticia Eboa (Socia)
Contador Público (U.A.J.F.K.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 173 - F° 224

Jorge Sedano
Apoderado



TAF Trust Company (Argentina) SA
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero
Unicred Cheques VII



Tel: 54 11 4106 7000
Fax: 54 11 4106 7200
www.bdoargentina.com

Maipu 942, 1° Piso
C1006ACN - Buenos Aires
Argentina

INFORME DE REVISION DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE ESTADOS CONTABLES DE PERIODOS INTERMEDIOS

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

1) Informe sobre los estados contables fiduciarios de periodos intermedios

Hemos revisado los estados contables adjuntos correspondientes al Fideicomiso Financiero UNICRED CHEQUES VII, C.U.I.T. N° 30-71649634-8, que comprenden el estado de situación patrimonial fiduciario al 30 de septiembre de 2019, el estado de resultados fiduciario, el estado de evolución del patrimonio neto fiduciario y el estado de flujo de efectivo fiduciario, correspondientes al periodo intermedio irregular de tres meses y diecisiete días iniciado el 14 de junio de 2019 y finalizado el 30 de septiembre de 2019, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa incluidas en las notas 1 a 7 y en el Anexo I.

2) Responsabilidad del Directorio del Fiduciario en relación a los estados contables fiduciario

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

3) Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad consiste en emitir una conclusión sobre los estados contables fiduciarios adjuntos basada en nuestra revisión. Hemos llevado a cabo nuestra revisión, de conformidad con las normas de revisión de estados contables de periodos intermedios establecidas por la sección IV de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas. Dichas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética.

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

4) Conclusión

Sobre la base de nuestra revisión, nada llamó nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados contables fiduciarios adjuntos correspondientes al Fideicomiso Financiero UNICRED CHEQUES VII correspondientes al periodo Intermedio Irregular de tres meses y diecisiete días iniciado el 14 de junio de 2019 y terminado el 30 de septiembre de 2019, no están presentados en forma razonable, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con las normas contables profesionales argentinas.

5) Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

- a) En base a la revisión efectuada con el alcance descrito en el punto 3), Informamos que los estados contables fiduciarios indicados en el punto 1), surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con las normas legales.
- b) Según surge de las registraciones contables, el Fideicomiso no adeuda suma alguna al 30 de septiembre de 2019 en concepto de aportes y contribuciones previsionales a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino.

Ciudad autónoma de Buenos Aires, 06 de noviembre de 2019.

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

Dra. Leticia Ebba (Socia)
Contador Público (U.A.J.F.K.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 173 - F° 221

consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Buenos Aires 7/11/2019 G1 DT 25 Legalización: N° 955413

LEGALIZAMOS, de acuerdo con las facultades otorgadas a este CONSEJO PROFESIONAL por las leyes 466 (Art. 2. inc. d y j) y 20.488 (Art. 23 inc. i) la **actuación profesional de Socia** 6/11/2019 referida a **BALANCE** de fecha **30/9/2019** perteneciente a **F.T. UNICRED CHEQUES VII** 30-71649634-8 para ser presentada ante y declaramos que la **titular** inserta en dicha actuación se corresponde con la que el Dr. **EBBA LETICIA MORAN** CP T° 0173 F° 221 que se han efectuado los controles de matrícula vigente y control formal de dicha actuación profesional de conformidad con lo previsto en la Res. C. 236/N8, no implicando estos controles la emisión de un juicio de mérito sobre la tarea profesional, y que firma en carácter de socio de **BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.** Soc T° 1 F° 21

N° H 3069572

LA PRESENTE LEGALIZACIÓN NO ES VÁLIDA SIN EL SELLO Y FIRMA DEL SECRETARIO DE LEGALIZACIONES

SECRETARIO DE LEGALIZACIONES