

FIDEICOMISO FINANCIERO “UNICRED FACTORING XVI”

ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio económico irregular de seis meses y ocho días
iniciado el 23 de junio de 2022 y finalizado el 31 de diciembre de 2022

FIDEICOMISO FINANCIERO “UNICRED FACTORING XVI”

ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio económico irregular de seis meses y ocho días
iniciado el 23 de junio de 2022 y finalizado el 31 de diciembre de 2022

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 los Auditores Independientes sobre Estados Contables

FIDEICOMISO FINANCIERO “UNICRED FACTORING XVI”

ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio económico irregular de seis meses y ocho días
iniciado el 23 de junio de 2022 y finalizado el 31 de diciembre de 2022
(En moneda homogénea)

Objeto principal:	La titulización de créditos originados por el Fiduciante conforme a lo establecido en el Libro Tercero, Título IV, Capítulo 30 del Código Civil y Comercial de la Nación, la Ley 24.441 y el Capítulo IV del Título V de las Normas de la C.N.V.
Fecha del contrato de Constitución Inicial:	9 de mayo de 2022.
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:	Av. Leandro N. Alem 855, Piso 8 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires
- Actividad principal:	Creada en agosto de 1989 e inscrita en el registro Nacional de Cooperativas bajo la Matrícula 12.388 y Acta número 20.706 con fecha 29 de agosto de 1989.
Aprobación de la C.N.V.:	El Fideicomiso ha sido creado bajo el Programa Global de Fideicomisos Financieros denominado “Unicred Asset Backed Securities” cuya oferta pública fue autorizada mediante Resoluciones del Directorio de la C.N.V. Nros. 16.981 y 18.032 de fecha 7 de diciembre de 2012, 21 de abril de 2016 y 10 de junio de 2021, respectivamente. El presente fideicomiso fue autorizado por la Gerencia de Fideicomisos Financieros de la CNV el día 23 de junio de 2022.
Plazo estimado del fideicomiso:	Nota 1.3.
Fecha de cierre del ejercicio:	31 de diciembre.

FIDEICOMISO FINANCIERO “UNICRED FACTORING XVI”

ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL FIDUCIARIO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(En moneda homogénea)

	31/12/2022		31/12/2022
	\$		\$
ACTIVO		PASIVO	
ACTIVO CORRIENTE FIDUCIARIO		PASIVO CORRIENTE FIDUCIARIO	
Disponibilidades (Nota 3.1.)	726.832	Valores de Deuda Fiduciaria (Nota 3.4. y Anexo I)	269.755.144
Inversiones (Nota 3.2 y Anexos I y II)	507.969	Deudas Fiscales (Nota 3.5. y Anexo I)	2.308.500
Créditos por Cesión Fiduciaria (Nota 3.3. y Anexo I)	349.656.528	Otras Deudas (Nota 3.6. y Anexo I)	32.802.861
Total del Activo Corriente Fiduciario	350.891.329	Total del Pasivo Corriente Fiduciario	304.866.505
		PATRIMONIO NETO FIDUCIARIO (según estado respectivo)	46.024.824
Total del Activo Fiduciario	350.891.329	Total del Pasivo y Patrimonio Neto Fiduciario	350.891.329

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

Inicialado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 09/03/2023
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21



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

Jorge Sodano
Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) SA
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero
Unicred Factoring XVI

FIDEICOMISO FINANCIERO “UNICRED FACTORING XVI”

ESTADO DE RESULTADOS FIDUCIARIO

Correspondiente al ejercicio económico irregular de seis meses y ocho días
iniciado el 23 de junio de 2022 y finalizado el 31 de diciembre de 2022
(En moneda homogénea)

	31/12/2022
	\$
INGRESOS Y EGRESOS FINANCIEROS	
Intereses Generados por los Bienes Fideicomitados	118.043.581
Intereses de los Valores de Deuda Fiduciaria	(128.542.378)
Resultado por Tenencia de Inversiones	1.139.596
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda (Recpam) de Activos y Pasivos Financieros - (Pérdida)	(14.792.720)
Subtotal Ingresos y Egresos Financieros Netos	(24.151.921)
GASTOS OPERATIVOS	
Impuesto a los ingresos brutos	(9.534.654)
Honorarios y Comisiones por Servicios	(4.500.101)
Gastos bancarios	(630.606)
Gastos Iniciales	(148.696)
Gastos varios de administración	(336.492)
Subtotal Gastos Operativos	(15.150.549)
Resultados financieros y por tenencia incluido el RECPAM - (Pérdida)	(12.726.547)
Resultado del ejercicio irregular antes de Impuesto a las ganancias - (Pérdida)	(52.029.017)
Impuesto a las ganancias - (Nota 2.3.d))	-
Resultado neto del ejercicio irregular - (Pérdida)	(52.029.017)

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

Inicialado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 09/03/2023
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21



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

Jorge Sodano
Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) SA
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero
Unicred Factoring XVI

FIDEICOMISO FINANCIERO “UNICRED FACTORING XVI”

ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO FIDUCIARIO

Correspondiente al ejercicio económico irregular de seis meses y ocho días
iniciado el 23 de junio de 2022 y finalizado el 31 de diciembre de 2022
(En moneda homogénea)

	Certificados de Participación	Ajuste de Certificados de Participación	Resultados Acumulados no Asignados	Total Patrimonio Neto Fiduciario 31/12/2022
	\$	\$	\$	\$
Emisión de Certificados de Participación	68.535.412	29.518.429	-	98.053.841
Resultado neto del ejercicio irregular - (Pérdida)	-	-	(52.029.017)	(52.029.017)
Saldos al cierre del ejercicio irregular	68.535.412	29.518.429	(52.029.017)	46.024.824

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

Inicialado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 09/03/2023

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



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

Jorge Sodano
Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) SA
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero
Unicred Factoring XVI

FIDEICOMISO FINANCIERO “UNICRED FACTORING XVI”

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO FIDUCIARIO

Correspondiente al ejercicio económico irregular de seis meses y ocho días
iniciado el 23 de junio de 2022 y finalizado el 31 de diciembre de 2022

(En moneda homogénea)

	31/12/2022
	\$
VARIACIÓN DEL EFECTIVO FIDUCIARIO (1)	
Efectivo al inicio del ejercicio	-
Efectivo al cierre del ejercicio irregular	726.832
Variación neta de efectivo del ejercicio irregular	726.832
CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO	
<u>Flujo proveniente de las Actividades Operativas</u>	
Cobranzas netas de la cartera fideicomitida	391.887.341
Ingreso de Fondos para Gastos	830.918
Pago de Gastos Bancarios	(630.606)
Pago de Gastos de Colocación	(119.239)
Pago de Gastos Operativos	(236.776)
Pago de Impuestos	(6.630.588)
Pago de Honorarios	(1.598.012)
Pago de Intereses de los Valores de Deuda Fiduciaria	(117.166.748)
RECPAM contenido en Actividades Operativas	(35.281.548)
	231.054.742
<u>Flujo (aplicado en) las Actividades de Inversión</u>	
Pago al fiduciante de la cartera fideicomitida	(653.952.660)
Suscripción de cuotas partes de fondos comunes de inversión	(72.842.776)
Rescate de cuotas partes de fondos comunes de inversión	73.365.406
RECPAM contenido en Actividades de Inversión	162.947.288
	(490.482.742)
<u>Flujo proveniente las Actividades de Financiación</u>	
Emisión y Colocación de VDFA y VDFB	653.952.660
Pago de Amortización de Valores de Deuda Fiduciaria	(265.569.379)
RECPAM contenido en Actividades de Financiación	(128.228.449)
	260.154.832
Variación neta de efectivo del ejercicio irregular	726.832

Transacciones que no tocaron fondos

Pago al fiduciante de cartera fideicomitida con emisión de CP

98.053.841

(1) Disponibilidades

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

Inicialado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 09/03/2023

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



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

Jorge Sodano
Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) SA
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero
Unicred Factoring XVI

FIDEICOMISO FINANCIERO “UNICRED FACTORING XVI”**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS**

Correspondientes al ejercicio económico irregular de seis meses y ocho días

iniciado el 23 de junio de 2022 y finalizado el 31 de diciembre de 2022

(En moneda homogénea)

NOTA 1- CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL FIDEICOMISO FINANCIERO “UNICRED FACTORING XVI”**1.1. Constitución**

Con fecha 9 de mayo de 2022 se firma el contrato de fideicomiso, mediante el cual se constituye el Fideicomiso Financiero UNICRED FACTORING XVI y el 23 de junio de 2022 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 U\$S 38.000.000 o su equivalente en otras monedas, conforme se determine en el Contrato de Fideicomiso correspondiente. El mencionado programa ha sido autorizado por la Comisión Nacional de Valores (C.N.V.) mediante las Resoluciones del Directorio Nros. 16.981 y 18.032 de fechas 07 de diciembre de 2012, 21 de abril de 2016 y 10 de junio 2021, respectivamente. Asimismo, la Comisión Nacional de Valores aprobó el día 23 de junio de 2022 la oferta pública del presente fideicomiso. La fecha de emisión y liquidación de los Valores de Deuda Fiduciaria fue el 30 de junio de 2022.

Las partes perfeccionaron la transferencia de los Préstamos al Fideicomiso por un valor fideicomitado cuyo importe asciende a la suma de \$ 559.472.754 (Pesos quinientos cincuenta y nueve millones cuatrocientos setenta y dos mil setecientos cincuenta y cuatro).

El valor fideicomitado, es el valor presente de los Bienes Fideicomitados, conforme surge de aplicar la Tasa de Descuento del 46% nominal anual sobre el flujo futuro de los créditos cedidos a la Fecha de Corte, estipulada en el día 21 de junio de 2022.

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.

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,

Inicialado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 09/03/2023

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



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

Jorge Sodano
Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) SA
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero
Unicred Factoring XVI

FIDEICOMISO FINANCIERO “UNICRED FACTORING XVI”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio económico irregular de seis meses y ocho días
iniciado el 23 de junio de 2022 y finalizado el 31 de diciembre de 2022
(En moneda homogénea)

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

1.2. Finalidad (Cont.)

considere necesarias o convenientes para adquirir, constituir, conservar, perfeccionar y defender el Patrimonio Fideicomitado.

1.3. Plazo de Duración

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

1.4. Activos Fideicomitados

Los activos transferidos al Fideicomiso son:

(I) Cheques de Pago Diferido, presentes y futuros adquiridos por el Fiduciante a sus asociados mediante servicios de asistencia crediticia que correspondan a cuentas elegibles conforme a los Criterios de Elegibilidad.

(II) Derechos creditorios presentes y futuros que derivan de las Facturas y los Cheques en Garantía de las Facturas.

El Fideicomiso se integra y se integrará con los siguientes activos:

(I) Los Cheques de Pago Diferido y las facturas detalladas en el Anexo II del Contrato Suplementario por el valor nominal neto de \$ 592.004.762 (Pesos quinientos noventa y dos millones cuatro mil setecientos sesenta y dos);

(II) Los nuevos Cheques de Pago Diferido y/o facturas que se incorporen al Fideicomiso con posterioridad a la celebración del Contrato Suplementario en virtud de lo previsto en el Artículo 2.4 del Contrato de Fideicomiso;

(III) Los fondos en efectivo que, en su caso, sean transferidos por el Fiduciante al Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso;

(IV) Todos los fondos derivados de la conversión, voluntaria o involuntaria, de cualquiera de los conceptos anteriores a efectivo, otros activos líquidos y otros activos, y toda la ganancia proveniente de cualquiera de los conceptos anteriores;

(V) El producido de la inversión de Fondos Líquidos y

(VI) El producido de la inversión en los Fondos.

Inicialado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 09/03/2023
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21



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

Jorge Sodano
Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) SA
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero
Unicred Factoring XVI

FIDEICOMISO FINANCIERO “UNICRED FACTORING XVI”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio económico irregular de seis meses y ocho días iniciado el 23 de junio de 2022 y finalizado el 31 de diciembre de 2022
(En moneda homogénea)

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

1.5. Características de los Créditos

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;
- c) Ser pagadero exclusivamente en pesos;
- d) Emitido a nombre del Fiduciante o estar cedido a favor del mismo, y en caso de estar endosado físicamente, contar con un máximo de dos endosos;
- 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 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.
- h) 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 tal rechazo.

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 FACTORING XVI”, 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.

Inicialado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 09/03/2023
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21



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

Jorge Sodano
Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) SA
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero
Unicred Factoring XVI

FIDEICOMISO FINANCIERO “UNICRED FACTORING XVI”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio económico irregular de seis meses y ocho días iniciado el 23 de junio de 2022 y finalizado el 31 de diciembre de 2022
(En moneda homogénea)

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

1.7. Cuentas

De acuerdo con el Contrato de Fideicomiso celebrado entre las partes, las cuentas durante la vigencia del fideicomiso serán las siguientes:

- a) La Cuenta Fiduciaria de Cobranzas es la cuenta abierta en una entidad financiera de reconocido prestigio a nombre del Fideicomiso Financiero y a la orden del Fiduciario, en la que se acreditarán los cheques de pago diferido provenientes de las cobranzas que serán aplicados conforme lo establecido en el Artículo 6.1 del Contrato de Fideicomiso.
- b) La Cuenta Administrada es la cuenta abierta en una entidad financiera de reconocido prestigio, de titularidad del Fiduciante, administrada por el Fiduciario, a la que se transferirán durante el Periodo de Revolving (i) los fondos provenientes de las Cobranzas de las Facturas y (ii) los Cheques en Garantía.

1.8. Fondo de Gastos

El Fiduciante aportará inicialmente la suma de \$400.000 (pesos cuatrocientos mil) con imputación a un fondo de gastos. Dicho monto se mantendrá durante la vida del Fideicomiso y hasta el momento de la liquidación del mismo. El Fondo de Gastos se destinará a cancelar los Gastos del Fideicomiso sólo en el supuesto en que no existan fondos suficientes en la Cuenta Fiduciaria de Cobranzas para atender dicho concepto.

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

Al 31 de diciembre de 2022 el Fondo de Gastos se encuentra invertido en un Fondo Común de Inversión expuesto en la Nota 3.2 de los presentes estados contables fiduciarios.

1.9. Fondo Operativo en Garantía

El Fondo Operativo en Garantía se integrará con Créditos, cedidos inicialmente por el Fiduciante a valor nominal por un importe equivalente a un mínimo de \$10.000.000 (Pesos diez millones), a fin de facilitar la adquisición de Nuevos Créditos por parte del Fiduciario.

Sera aplicado por el Fiduciario, durante el periodo de Revolving, a la adquisición de nuevos créditos, en los términos del artículo 2.4 del Contrato de Fideicomiso. Al vencimiento del Fideicomiso, el saldo remanente en el Fondo Operativo en Garantía será transferido al Fiduciante a su valor nominal.

El Fiduciario podrá disponer del Fondo para cubrir cualquier circunstancia no originada en mora.

Inicialado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 09/03/2023

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



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

Jorge Sodano
Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) SA
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero
Unicred Factoring XVI

FIDEICOMISO FINANCIERO “UNICRED FACTORING XVI”**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS**

Correspondientes al ejercicio económico irregular de seis meses y ocho días
iniciado el 23 de junio de 2022 y finalizado el 31 de diciembre de 2022

(En moneda homogénea)

NOTA 1- CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL FIDEICOMISO FINANCIERO “UNICRED FACTORING XVI” (Cont.)**1.10. 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 \$ 461.565.022 (Pesos cuatrocientos sesenta y un millones quinientos sesenta y cinco mil veintidós) es decir un importe equivalente a aproximadamente el 82,50% de la emisión total. Los VDFA serán amortizados en las Fechas de Pago de Servicios de Capital de los Valores de Deuda Fiduciaria Clase A. El cuadro de pagos estimados prevé la cancelación de los VDFA en 12 cuotas mensuales a partir de julio de 2022.

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

- a) En concepto de intereses, en forma mensual y hasta la total cancelación de los VDFA, una tasa nominal anual variable equivalente a la Tasa de Interés. Dicha tasa no podrá ser inferior a 45% ni superior al máximo del 58% 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 45% y máxima del 58% nominal anual.
- b) En concepto de amortización, por hasta el monto indicado en el Cuadro de Pagos Estimados de Servicios de los VDFA hasta la total cancelación de los mismos.

Valores de Deuda Fiduciaria Clase B (“VDFB”) por un valor nominal de \$ 29.372.320 (Pesos veintinueve millones trescientos setenta y dos mil trescientos veinte), es decir un importe equivalente a aproximadamente el 5,25% 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:

- a) En concepto de intereses, en forma mensual y hasta la total cancelación de los VDFB, una tasa nominal anual variable equivalente a la Tasa de Interés. Dicha tasa no podrá ser inferior a 45% ni superior al máximo del 58% 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 45% y máxima del 58% nominal anual.
- b) En concepto de amortización, por hasta el monto indicado en el Cuadro de Pagos Estimados de Servicios de los VDFB hasta la total cancelación de los mismos.

Inicialado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 09/03/2023

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



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

Jorge Sodano
Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) SA
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero
Unicred Factoring XVI

FIDEICOMISO FINANCIERO “UNICRED FACTORING XVI”**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS**

Correspondientes al ejercicio económico irregular de seis meses y ocho días
 iniciado el 23 de junio de 2022 y finalizado el 31 de diciembre de 2022
 (En moneda homogénea)

NOTA 1- CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL FIDEICOMISO FINANCIERO “UNICRED FACTORING XVI” (Cont.)**1.10. Condiciones de emisión de los Valores Fiduciarios (Cont.)**

Certificados de Participación (“CP”) por un valor nominal de \$ 68.535.412 (Pesos sesenta y ocho millones quinientos treinta y cinco mil cuatrocientos doce), es decir, un importe equivalente a aproximadamente el 12,25% 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 Fideicomitido, el mismo será considerado utilidad de los Certificados de Participación.

1.11. Comisiones

El Administrador tendrá derecho a cobrar en concepto de comisión por sus funciones una suma equivalente a \$ 30.000 (pesos treinta mil) más IVA pagadera mensualmente.

El Administrador, mediante la firma del Contrato de Fideicomiso, renuncia al cobro de la comisión.

1.12 Prioridades y preferencias sobre los Bienes Fideicomitidos.**1. En la Fecha de Liquidación:**

Las sumas provenientes de la colocación y suscripción de los Valores Fiduciarios serán destinadas:

1. Al pago de los Gastos de Colocación, en la medida que no hubieran sido afrontados por el Fiduciante;
2. Al pago de los Gastos del Fideicomiso, si éstos fueran aplicables;
3. A la constitución del Fondo de Gastos, de corresponder; y
4. Al pago del Precio de Cesión, deducidos los importes que fueran retenidos por los conceptos (1), (2) y (3) anterior.

2. Durante la vigencia del Fideicomiso:

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

Inicialado a efectos de su identificación
 Con nuestro informe de fecha 09/03/2023
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21



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

Jorge Sodano
 Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) SA
 Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero
 Unicred Factoring XVI

FIDEICOMISO FINANCIERO “UNICRED FACTORING XVI”**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS**

Correspondientes al ejercicio económico irregular de seis meses y ocho días
iniciado el 23 de junio de 2022 y finalizado el 31 de diciembre de 2022
(En moneda homogénea)

NOTA 1- CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL FIDEICOMISO FINANCIERO “UNICRED FACTORING XVI” (Cont.)**1.12 Prioridades y preferencias sobre los Bienes Fideicomitidos (Cont.)**

I.- Mientras se encuentren vigentes los VDFA:

1. Al pago de los Gastos del Fideicomiso;
2. a la reposición del Fondo de Gastos, en cuanto el importe acumulado en el mismo no sea suficiente para cubrir el monto mínimo indicado en el Artículo 8.2 del Contrato del Fideicomiso;
3. al pago de los Servicios de Interés atrasados de los VDFA, si los hubiera;
4. a la constitución y/o reposición del Fondo de Cobranza para el Pago de Servicios, según corresponda; y
5. a la adquisición de Nuevos Créditos.

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

1. Al pago de los Gastos del Fideicomiso;
2. a la reposición del Fondo de Gastos, en cuanto el importe acumulado en el mismo no sea suficiente para cubrir el monto mínimo indicado en el Artículo 8.2 del Contrato del Fideicomiso;
3. al pago de los Servicios de Interés atrasados de los VDFB, si los hubiera;
4. a la constitución y/o reposición del Fondo de Cobranza para el Pago de Servicios, según corresponda;
5. a la adquisición de Nuevos Créditos.

III.- Una vez cancelados totalmente los VDF:

1. al pago de los Gastos del Fideicomiso;
2. al reembolso de los Gastos de Colocación, de corresponder;
3. a la reposición del Fondo de Gastos, en cuanto el importe acumulado en el mismo no sea suficiente para cubrir el monto mínimo indicado en el Artículo 8.2 del Contrato del Fideicomiso;
4. al pago del capital de los Certificados de Participación;
5. de corresponder, se restituirán los adelantos de fondos otorgados al Fideicomiso, de conformidad con el Artículo 6.3 del Contrato del Fideicomiso;
6. de corresponder, a la transferencia al Fiduciante, o a la Cuenta Fiduciaria de Cobranzas, el saldo remanente en el Fondo de Gastos de conformidad con el Artículo 8.2 del Contrato del Fideicomiso;
7. a la transferencia al Fiduciante del saldo remanente en el Fondo Operativo en Garantía, de conformidad con el Artículo 8.3 del Contrato del Fideicomiso; y
8. el remanente de los fondos existentes corresponderá a los Certificados de Participación en concepto de utilidad de los mismos.

Inicialado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 09/03/2023

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



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

Jorge Sodano
Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) SA
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero
Unicred Factoring XVI

FIDEICOMISO FINANCIERO “UNICRED FACTORING XVI”**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS**

Correspondientes al ejercicio económico irregular de seis meses y ocho días
iniciado el 23 de junio de 2022 y finalizado el 31 de diciembre de 2022
(En moneda homogénea)

NOTA 1- CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL FIDEICOMISO FINANCIERO “UNICRED FACTORING XVI” (Cont.)**1.12 Prioridades y preferencias sobre los Bienes Fideicomitidos (Cont.)**

IV.- Ante el acaecimiento de un Evento Especial:

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

1.13. Eventos Especiales

A los efectos del presente Fideicomiso se considerará constituido un Evento Especial en cualquiera de los siguientes supuestos:

- a) falta de pago de los Servicios de interés, conforme al Artículo 6.3 del Contrato de Fideicomiso;
- b) si la CNV cancelara la autorización para oferta pública de los Valores Fiduciarios, o en su caso si algún mercado autorizado cancelara su autorización de negociación;
- c) si los Bienes Fideicomitidos se viesen afectados jurídicamente de modo tal que resultara comprometida su función de garantía;
- d) falta de cumplimiento en tiempo y forma por parte del Fiduciante de cualquier obligación establecida en el Contrato de Fideicomiso y/o en el Reglamento de Administración y Cobro. Si dicho incumplimiento fuese remediable a sólo criterio del Fiduciario, el Evento Especial se tendrá por ocurrido si el incumplimiento no fuese remediado por el Fiduciante dentro de los 10 (diez) Días Hábiles de intimado al efecto por el Fiduciario;
- e) falta de cumplimiento en tiempo y forma por parte del Administrador de cualquier obligación establecida en el Contrato de Fideicomiso. Si dicho incumplimiento fuese remediable a sólo criterio del Fiduciario, el Evento Especial se tendrá por ocurrido si el incumplimiento no fuese remediado por el Fiduciante dentro de los 10 (diez) Días Hábiles de intimado al efecto por el Fiduciario;
- f) cualquier impugnación, judicial o extrajudicial, por parte de terceros a la validez, vigencia, alcance y ejecutabilidad de los Documentos Respaldataorios, y en su caso de los Documentos Adicionales, siempre que dicha impugnación no pueda ser subsanada por el Fiduciante a más tardar dentro de los 30 días de acaecida, de los Créditos Cedidos y del Contrato de Fideicomiso,

Inicialado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 09/03/2023

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



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

Jorge Sodano
Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) SA
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero
Unicred Factoring XVI

FIDEICOMISO FINANCIERO “UNICRED FACTORING XVI”**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS**

Correspondientes al ejercicio económico irregular de seis meses y ocho días
iniciado el 23 de junio de 2022 y finalizado el 31 de diciembre de 2022
(En moneda homogénea)

NOTA 1- CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL FIDEICOMISO FINANCIERO “UNICRED FACTORING XVI” (Cont.)**1.13. Eventos Especiales (Cont.)**

comprendiendo cualquier acto o reclamo tendiente a obtener la modificación, rescisión o resolución de la cesión fiduciaria de los Créditos Cedidos;

- g) si el propio Fiduciante solicitare el concurso de sus acreedores o su propia quiebra o si ésta le fuere pedida por terceros y no fuera levantada o desestimada en un plazo de treinta (30) días corridos desde su presentación, o si celebrare un acuerdo preventivo extrajudicial, o si incurriera o entrara en cesación de pagos, convocatoria o cualquier trámite judicial o privado análogo, o si admitiera por escrito la incapacidad de pagar sus deudas a sus vencimientos, o si se acogiera a cualquier normativa de insolvencia o concursal aplicable; la implementación de cualquier medida tomada por cualquier autoridad, un tercero o el propio Fiduciante que pueda razonablemente resultar en la intervención o disolución del Fiduciante;
- h) si cualquier información, declaración, garantía o certificación significativa realizada o suministrada por el Fiduciante (incluyendo cualesquiera de sus funcionarios debidamente autorizados) en el Contrato de Fideicomiso o en cualquier documento entregado por el Fiduciante conforme a o en ejecución del Contrato de Fideicomiso resultara haber sido incorrecta, inexacta, incompleta o engañosa, en cualquier aspecto importante, en el momento de su realización, siempre que la misma pueda afectar adversa y significativamente a los Bienes Fideicomitados y los derechos del Fiduciario o de los Tenedores. Si una declaración incompleta, inexacta o errónea fuese remediable, a sólo juicio del Fiduciario, el Evento Especial se tendrá por producido si el mismo no hubiese sido remediado por el Fiduciante dentro de los 10 (diez) Días Hábiles de intimado al efecto por el Fiduciario;
- i) si cualquier información, declaración, garantía o certificación significativa realizada o suministrada por el Administrador (incluyendo cualesquiera de sus funcionarios debidamente autorizados) del Contrato de Fideicomiso o en cualquier documento entregado por el Administrador conforme a o en ejecución del Contrato de Fideicomiso resultara haber sido incorrecta, inexacta, incompleta o engañosa, en cualquier aspecto importante, en el momento de su realización, siempre que la misma pueda afectar adversa y significativamente al Patrimonio Fideicomitado y los derechos del Fiduciario o de los Tenedores. Si una declaración incompleta, inexacta o errónea fuese remediable, a sólo juicio del Fiduciario, el Evento Especial se tendrá por producido si el mismo no hubiese sido remediado por el Fiduciante dentro de los 10 (diez) Días Hábiles de intimado al efecto por el Fiduciario;
- j) si una autoridad gubernamental tomara medidas que puedan afectar adversa y significativamente al Fiduciante, o a los derechos del Fiduciario o de los Tenedores;
- k) si el Fiduciante cesara de desarrollar la totalidad o una parte sustancial de sus negocios u operaciones y ello derivara en la insuficiente adquisición de Créditos para incorporar al Fideicomiso;
- l) ante la imposición de cualquier impuesto o carga sobre los Bienes Fideicomitados que torne inconveniente la continuación del Fideicomiso;

Inicialado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 09/03/2023
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21



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

Jorge Sodano
Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) SA
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero
Unicred Factoring XVI

FIDEICOMISO FINANCIERO “UNICRED FACTORING XVI”**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS**

Correspondientes al ejercicio económico irregular de seis meses y ocho días
iniciado el 23 de junio de 2022 y finalizado el 31 de diciembre de 2022
(En moneda homogénea)

NOTA 1- CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL FIDEICOMISO FINANCIERO “UNICRED FACTORING XVI” (Cont.)**1.13. Eventos Especiales (Cont.)**

- m) cuando al final de cada Período de Cobranza, las sumas acumuladas de las Cobranzas incluidos los dos Períodos de Cobranza inmediatamente anteriores, representen menos del 80% del Flujo de Fondos Teórico conforme la sección “X. FLUJO DE FONDOS TEÓRICO” del Suplemento de Prospecto;
- n) cuando los Créditos en Mora superen el 10% de la cartera cedida mediante la firma del Contrato de Fideicomiso, y no puedan ser reemplazados conforme al Artículo 2.10 del mismo;
- o) cuando durante quince (15) Días Hábiles contados desde una fecha de pago de servicios de interés de pago de los Valores de Deuda Fiduciaria Clase A o de una fecha de pago de servicios de interés de pago de los Valores de Deuda Fiduciaria Clase B determinada el Fiduciante no genere Créditos suficientes para aplicar los fondos existentes en la Cuenta Administrada a la adquisición de Nuevos Créditos, salvo que el Fiduciante deposite un importe equivalente a los Servicios de interés de los VDF con vencimientos en los siguientes 10 Días Hábiles, y mantener actualizado dicho monto conforme se mantenga en el tiempo de ocurrencia del Evento Especial indicado.

1.14. Consecuencias de un Evento Especial

Producido cualquiera de los Eventos Especiales indicados del apartado anterior; se suspenderá la adquisición de Nuevos Créditos, y los ingresos disponibles se aplicarán a la amortización acelerada de los Valores de Deuda Fiduciaria, con pagos mensuales. La subordinación entre los Valores de Deuda Fiduciaria Clase A, los Valores de Deuda Fiduciaria Clase B y los Certificados de Participación será total entre sí hasta la cancelación total de los mismos y la totalidad del flujo de fondos se aplicará a la cancelación anticipada de los Valores de Deuda Fiduciaria Clase A, en primer lugar, a la cancelación de los Valores de Deuda Fiduciaria Clase B, en segundo lugar, y luego a la cancelación anticipada de los Certificados de Participación conforme lo dispuesto en el Artículo 6.1 del Contrato de Fideicomiso.

Al 31 de diciembre de 2022 no se ha producido un evento especial.

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.

Inicialado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 09/03/2023
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21



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

Jorge Sodano
Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) SA
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero
Unicred Factoring XVI

FIDEICOMISO FINANCIERO “UNICRED FACTORING XVI”**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS**

Correspondientes al ejercicio económico irregular de seis meses y ocho días
iniciado el 23 de junio de 2022 y finalizado el 31 de diciembre de 2022
(En moneda homogénea)

NOTA 2 - BASES DE PRESENTACION Y PREPARACION DE LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS (Cont.)**2.1. Lineamientos contables (Cont.)**

Los presentes estados contables fiduciarios no se exponen en forma comparativa debido a que el Fideicomiso obtuvo autorización para hacer oferta pública de sus valores fiduciarios el 23 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 no registraba actividad.

2.2. Reexpresión en moneda homogénea

Los estados contables han sido preparados en moneda homogénea, de conformidad con las Normas Contables Profesionales Argentinas de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) Resoluciones Técnicas No. 6 y 39, resoluciones 539/18 y modificaciones de la FACPCE y Normas dictadas por la CNV al respecto. En este sentido se han reconocido en forma integral los efectos de la inflación en el poder adquisitivo de la moneda al cierre del presente período mediante la aplicación del método de ajuste de la Resolución Técnica N° 6 de la FACPCE, conforme a lo establecido por la Resolución General N° 777/2018 de la CNV. A tal fin, la serie de índices utilizada es la elaborada y publicada por la FACPCE, resultante de combinar el Índice de Precios al Consumidor Nacional (IPC) publicado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC) (mes base: diciembre de 2016) con el Índice de Precios Internos al por Mayor (IPIIM).

Los presentes estados contables fiduciarios, se encuentran expresados en moneda homogénea al 31 de diciembre de 2022.

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.

b) Inversiones transitorias

Las inversiones en fondos comunes de inversión han sido valuadas al valor de las cuotas partes suscriptas al cierre.

c) Créditos por cesión fiduciaria

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

d) Impuesto a las ganancias

Con fecha 11 de mayo de 2018, el Gobierno Nacional promulgó, a través del Decreto N° 434/2018, la Ley de financiamiento productivo N° 27.440, sancionada por el Congreso de la Nación el 9 de mayo de ese año (B.O.11/05/18). En su artículo 205, la indicada ley dispone que, en pos de transparentar el tratamiento impositivo vigente, los fideicomisos y los fondos comunes

Inicialado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 09/03/2023
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21



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

Jorge Sodano
Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) SA
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero
Unicred Factoring XVI

FIDEICOMISO FINANCIERO “UNICRED FACTORING XVI”**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS**

Correspondientes al ejercicio económico irregular de seis meses y ocho días
iniciado el 23 de junio de 2022 y finalizado el 31 de diciembre de 2022

(En 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 (Cont.)**

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.

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

Por lo expuesto, serán los inversores receptores de las ganancias que distribuyera el Fideicomiso, quienes deberán incorporar dicha renta en sus declaraciones juradas siendo de aplicación las normas generales de la ley para el tipo de ganancia que se tratase de no haber mediado tal vehículo, dependiendo siempre de su condición de persona humana, persona jurídica o beneficiario del exterior.

e) Valores de deuda fiduciaria

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

f) Otras Deudas

Las otras deudas incluidas en el pasivo fiduciario se exponen a su valor monetario más, de corresponder, los intereses devengados al cierre.

g) Cuentas del Patrimonio Neto Fiduciario y de Resultados Fiduciarios

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

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

- i. los ingresos y gastos se ajustan desde la fecha de origen de las transacciones que los originan o del correspondiente devengamiento;
- ii. los ingresos y egresos financieros se presentan netos del efecto de la inflación de los activos y pasivos financieros que generaron esos resultados y

Inicialado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 09/03/2023

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



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

Jorge Sodano
Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) SA
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero
Unicred Factoring XVI

FIDEICOMISO FINANCIERO “UNICRED FACTORING XVI”**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS**

Correspondientes al ejercicio económico irregular de seis meses y ocho días
iniciado el 23 de junio de 2022 y finalizado el 31 de diciembre de 2022

(En moneda homogénea)

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

g) Cuentas del Patrimonio Neto Fiduciario y de Resultados Fiduciarios (Cont.)

iii. el resultado por exposición al cambio en el poder adquisitivo de la moneda (RECPAM) se presenta en una línea separada y refleja el efecto de la inflación sobre las partidas monetarias que no fue computado en la determinación de los resultados financieros y por tenencia en términos reales.

h) 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.

i) Estado de Flujo de Efectivo

Para la presentación del Estado de Flujo de Efectivo Fiduciario se ha adoptado la alternativa del Método Directo de la Resolución Técnica Nro. 9 de la F.A.C.P.C.E., considerándose efectivo el rubro “Disponibilidades”.

NOTA 3 - COMPOSICIÓN DE LOS RUBROS DEL ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL FIDUCIARIO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

	<u>31/12/2022</u>
	<u>\$</u>
3.1. Disponibilidades	
Cuenta Recaudadora	726.832
Total	<u>726.832</u>
3.2. Inversiones	
Fondo Común de Inversión (Anexo II)	507.969
Total	<u>507.969</u>

Inicialado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 09/03/2023
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21



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

Jorge Sodano
Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) SA
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero
Unicred Factoring XVI

FIDEICOMISO FINANCIERO “UNICRED FACTORING XVI”**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS**

Correspondientes al ejercicio económico irregular de seis meses y ocho días
iniciado el 23 de junio de 2022 y finalizado el 31 de diciembre de 2022
(En moneda homogénea)

NOTA 3 - COMPOSICIÓN DE LOS RUBROS DEL ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL FIDUCIARIO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Cont.)

	<u>31/12/2022</u>
	<u>\$</u>
3.3. Créditos por Cesión Fiduciaria	
Créditos por Cesión Fiduciaria	340.952.619
Intereses a Devengar	(41.907.091)
Valores por acreditar	50.611.000
Total	<u>349.656.528</u>
3.4. Valores de Deuda Fiduciaria	
Valores Representativos de Deuda Clase A- Capital	230.782.512
Valores Representativos de Deuda Clase B - Capital	29.372.320
Valores Representativos de Deuda Clase A- Interés	1.100.169
Valores Representativos de Deuda Clase B - Interés	8.500.143
Total	<u>269.755.144</u>
3.5. Deudas Fiscales	
Impuesto a los ingresos brutos a pagar	2.308.500
Total	<u>2.308.500</u>
3.6. Otras Deudas	
Deuda con el Fiduciante	29.485.532
Honorarios a pagar	2.815.506
Provisión para Gastos	101.823
Fondo de Gastos	400.000
Total	<u>32.802.861</u>

NOTA 4 - REGISTROS CONTABLES

Los registros contables del patrimonio fideicomiso del Fideicomiso Financiero Unicred Factoring XVI se llevan en libros rubricados en forma separada del patrimonio del Fiduciario.

Los presentes estados contables fiduciarios se encuentran pendientes de transcripción a los registros contables rubricados con los que cuenta el Fideicomiso Financiero Unicred Factoring XVI.

Inicialado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 09/03/2023
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21



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

Jorge Sodano
Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) SA
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero
Unicred Factoring XVI

FIDEICOMISO FINANCIERO “UNICRED FACTORING XVI”**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS**

Correspondientes al ejercicio económico irregular de seis meses y ocho días
iniciado el 23 de junio de 2022 y finalizado el 31 de diciembre de 2022
(En moneda homogénea)

NOTA 5- HECHOS POSTERIORES

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

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 ejercicio económico irregular actual.

Inicialado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 09/03/2023
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21



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

Jorge Sodano
Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) SA
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero
Unicred Factoring XVI

FIDEICOMISO FINANCIERO "UNICRED FACTORING XVI"

Anexo I

**VENCIMIENTOS DE INVERSIONES, CREDITOS Y PASIVOS FIDUCIARIOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(En moneda homogénea)**

Los plazos de vencimiento y las tasas de interés de las inversiones, los créditos y las deudas al 31 de diciembre de 2022 son:

	Inversiones	Créditos por Cesión Fiduciaria	Valores de Deuda Fiduciaria	Deudas Fiscales	Otras Deudas
	\$	\$	\$	\$	\$
A vencer					
1er. Trimestre	-	154.078.367	116.491.425	2.308.500	2.917.329
2do. Trimestre	-	17.135.640	115.391.256	-	-
3er. Trimestre	-	5.533.808	37.872.463	-	-
4to. Trimestre	-	-	-	-	-
A más de un año	-	-	-	-	-
Subtotal	-	176.747.815	269.755.144	2.308.500	2.917.329
De plazo vencido	-	172.908.713	-	-	-
Sin plazo establecido	507.969	-	-	-	29.885.532
Subtotal al 31/12/2022	507.969	349.656.528	269.755.144	2.308.500	32.802.861
Que no devengan interés	-	209.594.301	9.600.312	2.308.500	32.802.861
A tasa variable	507.969	-	260.154.832	-	-
A tasa fija	-	140.062.227	-	-	-
Total al 31/12/2022	507.969	349.656.528	269.755.144	2.308.500	32.802.861

Inicialado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 09/03/2023
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21



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

Jorge Sodano
Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) SA
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero
Unicred Factoring XVI

FIDEICOMISO FINANCIERO "UNICRED FACTORING XVI"

Anexo II

**INVERSIONES FIDUCIARIAS
 Al 31 DE DICIEMBRE 2022
 (En moneda homogénea)**

Denominación y Características de los Valores	Cuotapartes	Valor de la Cuotaparte	Valor de Libros 31/12/2022 \$
Fondos comunes de inversión			
FCI Adcap Ahorro Pesos- Clase B- Fondo de gastos	149.223	3,4041	507.969
		Totales	507.969

Inicialado a efectos de su identificación
 Con nuestro informe de fecha 09/03/2023
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21



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

Jorge Sodano
 Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) SA
 Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero
 Unicred Factoring XVI

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE ESTADOS CONTABLES

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

1) Informe sobre los estados contables fiduciarios

Hemos auditado los estados contables adjuntos correspondientes al Fideicomiso Financiero UNICRED FACTORING XVI, C.U.I.T. N° 30-71760357-1, que comprenden el estado de situación patrimonial fiduciario al 31 de diciembre de 2022, el estado de resultados fiduciario, el estado de evolución del patrimonio neto fiduciario y el estado de flujo de efectivo fiduciario, correspondientes al ejercicio económico irregular de seis meses y ocho días iniciado el 23 de junio de 2022 y finalizado el 31 de diciembre de 2022, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa incluidas en las notas 1 a 5 y en los anexos I y II.

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

La Dirección de TMF Trust Company (Argentina) S.A., en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso Financiero UNICRED FACTORING XVI, 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 expresar una opinión sobre los estados contables adjuntos basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestro examen de conformidad con las normas de auditoría establecidas en la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas. Dichas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que los estados contables están libres de incorrecciones significativas.

Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener elementos de juicio sobre las cifras y la información presentadas en los estados contables. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrecciones significativas en los estados contables. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable por parte de la entidad de los estados contables, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.

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

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

3) Responsabilidad del Auditor (Cont.)

Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por el Directorio del Fiduciario, así como la evaluación de la presentación de los estados contables en su conjunto. Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

4) Opinión

En nuestra opinión, los estados contables fiduciarios adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación patrimonial de Fideicomiso Financiero "UNICRED FACTORING XVI" al 31 de diciembre de 2022, los resultados fiduciarios, la evolución del patrimonio neto fiduciario y el flujo de efectivo fiduciario correspondientes al ejercicio económico irregular de seis meses y nueve días iniciado el 23 de junio de 2022 y finalizado el 31 de diciembre de 2022, de conformidad con las normas contables profesionales argentinas.

5) Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

- a) En base al examen efectuado con el alcance indicado en 3), informamos que los estados contables fiduciarios del Fideicomiso Financiero UNICRED FACTORING XVI al 31 de diciembre de 2022 surgen de sistemas computarizados. Las registraciones contables del mes de diciembre de 2022 y los presentes estados contables fiduciarios se encuentran pendientes de ser transcritos a los 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 31 de diciembre de 2022, en concepto de aportes y contribuciones previsionales a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino.
- c) Hemos aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos de origen delictivo y financiación del terrorismo, previstos en las normas emitidas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas.

Ciudad autónoma de Buenos Aires, 09 de marzo de 2023.

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

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

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 13 de marzo de 2023

Legalizamos de acuerdo con las facultades otorgadas a este CONSEJO PROFESIONAL por las leyes 466 (Art. 2, Inc, D y J) y 20488 (Art. 21, Inc. I) la actuación profesional de fecha 09/03/2023 referida a un Estado Contable Ej. Regular/ Irregular de fecha 31/12/2022 perteneciente a FF UNICRED FACTORING XVI Otras (con domic. fiscal) CUIT 30-71760357-1, intervenida por la Dra. MONICA GLADYS ZECCHILLO. Sobre la misma se han efectuado los controles de matrícula vigente y control formal de dicha actuación profesional de conformidad con lo previsto en la Res. C. 236/88, no implicando estos controles la emisión de un juicio técnico sobre la actuación profesional.

Datos del matriculado

Dra. MONICA GLADYS ZECCHILLO

Contador Público (U.B.A.)

CPCECABA T° 218 F° 247

Firma en carácter de socio

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.

T° 1 F° 21

SOCIO



Esta actuación profesional ha sido gestionada por el profesional interviniente a través de internet y la misma reúne los controles de matrícula vigente, incumbencias y control formal de informes y certificaciones (Res. C. 236/88). El receptor del presente documento puede constatar su validez ingresando a www.consejo.org.ar/certificaciones/validar.htm declarando el siguiente código: 3wofwlf

Legalización N° 696686

