

INFORME ESPECIAL DE CONTADOR PÚBLICO INDEPENDIENTE RESULTANTE DE LA APLICACIÓN DE PROCEDIMIENTOS ACORDADOS EN RELACIÓN CON LOS CRÉDITOS CEDIDOS AL FIDEICOMISO FINANCIERO MERCADO CRÉDITO XVI CORRESPONDIENTE AL PERÍODO TERMINADO EL 31 DE MAYO DE 2023

A los señores Presidente y Directores de
BANCO PATAGONIA S.A. (C.U.I.T N° 30-50000661-3)
**FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO FINANCIERO
MERCADO CRÉDITO XVI** (C.U.I.T. N° 30-71783487-5)
Domicilio Legal: Av. de Mayo N° 701 piso 24
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

I. Objeto del encargo

Hemos sido contratados por BANCO PATAGONIA S.A. ("Fiduciario") en nuestro carácter de Agentes de Control y Revisión designados del Fideicomiso Financiero "Mercado Crédito XVI" ("Fideicomiso") para realizar los procedimientos acordados con el Fiduciario en relación con el cumplimiento de lo dispuesto por la Resolución Gral. N°625/14 de la Comisión Nacional de Valores por el período terminado 31 de mayo de 2023, y emitir el correspondiente informe especial con los hallazgos resultantes de los procedimientos aplicados y que se detallan en el párrafo V. sobre la siguiente información:

- Inventario de créditos cedidos (inicial y revolving 1 a 6)
- Inventario de cuotas cedidas (inicial y revolving 1 a 6)
- Detalle de cobros rendidos por el Fiduciante
- Detalle de movimientos de la cuenta corriente a nombre del Fiduciante
- Avisos de pago valores de deuda fiduciaria y certificados de participación
- Suplemento del prospecto

La información detallada precedentemente, en adelante será referida como "la información objeto del encargo".

El encargo se llevó a cabo con el único propósito de brindarles asistencia en la revisión de la información mencionada precedentemente.

II. Responsabilidad de la Dirección del Fiduciario y del Fiduciante

La Dirección de BANCO PATAGONIA S.A., en su carácter de Fiduciario, y la Dirección de MERCADO LIBRE S.R.L., en su carácter de Fiduciante, Administrador y Agente de Cobro del Fideicomiso, son responsables por la preparación y presentación de la información objeto del encargo mencionada en el párrafo I.

La suficiencia de los procedimientos acordados es responsabilidad de la Dirección del BANCO PATAGONIA S.A.. Por lo tanto, no hacemos ninguna manifestación sobre la suficiencia de los procedimientos descritos en el párrafo V., ya sea para el propósito específico por el cual este informe especial nos fue requerido como para ningún otro propósito.

III. Responsabilidad del contador público

Nuestra responsabilidad consiste en la emisión del presente informe especial, basado en nuestra tarea profesional, que se detalla en el párrafo siguiente.

IV. Tarea profesional

Nuestra tarea profesional fue desarrollada de conformidad con las normas establecidas en la sección VII.A de la segunda parte de la Resolución Técnica N° 37 ("R.T. 37") de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas y consistió en llevar a cabo ciertos procedimientos acordados sobre la información objeto del encargo.

Dichas normas exigen que cumplamos los requisitos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos los procedimientos acordados que nos permitan emitir el presente informe. En consecuencia, nuestro trabajo no constituye una auditoría, una revisión de estados contables, ni otro encargo de aseguramiento y, por lo tanto, no damos ningún aseguramiento en los términos previstos en la R.T. 37 para esos servicios.

Por lo tanto, quienes han solicitado el informe evaluarán por sí mismos los procedimientos y los hallazgos informados párrafos V. y VI., respectivamente, para extraer sus propias conclusiones. Si hubiésemos realizado procedimientos adicionales, o una auditoría o una revisión, de acuerdo con la R.T. 37, otras cuestiones podrían haber llegado a nuestro conocimiento, las que les hubiesen sido informadas oportunamente.

Los procedimientos detallados en el párrafo V. han sido aplicados sobre los registros y documentación que nos fueron suministrados por el Fiduciante y por el Fiduciario. Nuestra tarea se basó en que la información proporcionada es precisa, completa, legítima y libre de fraudes y otros actos ilegales, para lo cual hemos tenido en cuenta su apariencia y estructura formal.

V. Procedimientos acordados aplicados

- a. Verificar que los cobros rendidos por el Fiduciante correspondan a créditos cedidos al Fideicomiso, y que los mismos se encuentren incluidos en la cartera residual al inicio del período;
- b. Deducir la cobranza rendida indicada en a. del inventario vigente al inicio del período;
- c. Sumarizar los cobros indicados en a. por fecha de procesamiento y verificar el cumplimiento de los plazos de rendición dispuestos por la normativa vigente;
- d. Analizar la cobranza indicada en a., y desagregar la correspondiente al período, la vencida, y la cobrada anticipadamente;
- e. Comparar el flujo teórico de cobranzas con los cobros recibidos, y determinar las variaciones;
- f. Calcular el grado de atraso de la cartera y obtener su valor descontado;
- g. Revisar los recursos recibidos y su aplicación;
- h. Calcular el flujo de fondos residual actualizado de la cartera;
- i. Cotejar el pago de los valores de deuda fiduciaria y certificados de participación y compararlos con los cuadros teóricos de pagos incluidos en el Suplemento del Prospecto.

VI. Hallazgos resultantes de los procedimientos acordados

Sobre la base del trabajo realizado, cuyo alcance se describe en el párrafo IV., informamos los hallazgos resultantes de la aplicación de los procedimientos acordados detallados en el párrafo precedente.

- a. No hemos detectado cobros individuales correspondientes a operaciones no incluidas en la cartera inicial cedida al Fideicomiso o en los revolving 1 a 6. Los resultados de los procedimientos aplicados con el alcance definido en V.a. y V.b., se exponen en el Anexo I adjunto.
- b. Los resultados de los procedimientos aplicados con el alcance definido en V.c. se exponen en el Anexo II adjunto.
- c. Los resultados de los procedimientos aplicados con el alcance definido en V.d., se exponen en el Anexo III adjunto.
- d. Los resultados de los procedimientos aplicados con el alcance definido en V.e., se exponen en el Anexo IV adjunto.
- e. Los resultados de los procedimientos aplicados con el alcance definido en V.f., se exponen en el Anexo V adjunto.
- f. Los resultados de los procedimientos aplicados con el alcance definido en V.g se exponen en el Anexo VI adjunto.
- g. Los resultados de los procedimientos aplicados con el alcance definido en V.h., se exponen en el Anexo VII adjunto.
- h. Los resultados de los procedimientos aplicados con el alcance definido en V.i., se exponen en el Anexo VIII adjunto.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires,
12 de junio de 2023

PISTRELLI, HENRY MARTIN ASESORES S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 12



PABLO DE GREGORIO
Socio

Contador Público U.N.R.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 290 - F° 46

**FIDEICOMISO FINANCIERO MERCADO CRÉDITO XVI
EVOLUCIÓN DE LA CARTERA AL 31 MAYO 2023**

(CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS) (1)

		Capital	Interés	Total
Inventario inicial		1.841.391.418	883.669.097	2.725.060.515
Cobranzas por precancelaciones	Anexo II	25.109.608	1.344.104	26.453.711
Descuento por precancelación		12.059	8.041.555	8.053.614
Cobranzas	Anexo II	288.287.583	173.658.873	461.946.457
INVENTARIO AL 31 MAYO 2023		1.527.982.168	700.624.565	2.228.606.733
VALOR DESCONTADO (2)		1.372.416.953	641.902.628	2.014.319.581

(1) Las cifras que se incluyen en el presente informe fueron redondeadas a pesos, sin centavos. En consecuencia, se pueden dar diferencias por redondeo en los totales de los cuadros.

(2) De acuerdo a la tasa de descuento informada en el prospecto del fideicomiso.

PISTRELLI, HENRY MARTIN ASESORES S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 12

12/6/2023


Pablo De Gregorio
Socio

Contador Público - U.N.R.

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 290 F° 46

FIDEICOMISO FINANCIERO MERCADO CRÉDITO XVI
EVOLUCIÓN COBRANZAS Y DEPÓSITOS AL 31 MAYO 2023
(CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS) (1)

Fecha de cobro	Capital	Interés	Punitorio	Capital cancelado	Capital precancelado	Interés precancelado	Total cobros	Importe depositado	Fecha del depósito	Diferencia (2)
									Saldo inicial	(14.574.371)
1/5/2023	6.830.048	4.074.995	46.952	-	527.815	41.268	11.521.078	-	1/5/2023	(3.053.293)
2/5/2023	10.178.493	5.079.541	104.223	-	526.274	58.104	15.946.635	74.762.520	2/5/2023	(61.869.177)
3/5/2023	10.372.027	7.533.573	231.015	-	823.894	41.958	19.002.467	15.285.600	3/5/2023	(58.152.310)
4/5/2023	8.191.106	3.695.068	105.677	-	1.361.609	125.876	13.479.336	19.173.014	4/5/2023	(63.845.988)
5/5/2023	9.209.466	5.473.939	110.007	-	591.301	106.174	15.490.887	14.236.763	5/5/2023	(62.591.864)
6/5/2023	6.797.937	3.516.893	113.461	-	1.453.759	63.198	11.945.248	-	6/5/2023	(50.646.615)
7/5/2023	7.325.465	4.380.221	16.829	-	335.462	15.911	12.073.888	-	7/5/2023	(38.572.727)
8/5/2023	12.425.522	6.480.457	89.287	-	1.076.402	36.833	20.108.500	33.793.181	8/5/2023	(52.257.407)
9/5/2023	9.001.660	4.657.237	66.033	-	1.645.401	100.308	15.470.639	18.568.922	9/5/2023	(55.355.690)
10/5/2023	7.792.444	5.642.423	176.556	-	376.327	7.760	13.995.510	18.391.247	10/5/2023	(59.751.427)
11/5/2023	12.959.857	7.108.947	48.933	-	545.502	28.630	20.691.868	18.011.699	11/5/2023	(57.071.259)
12/5/2023	15.281.424	8.267.067	83.832	-	301.697	2.159	23.936.179	18.246.896	12/5/2023	(51.381.976)
13/5/2023	12.943.299	7.167.143	180.736	-	97.673	1.852	20.390.702	-	13/5/2023	(30.991.273)
14/5/2023	5.857.015	3.608.920	195.189	-	73.493	2.104	9.736.721	-	14/5/2023	(21.254.553)
15/5/2023	11.133.843	8.451.346	97.402	-	3.387.410	156.360	23.226.361	56.943.881	15/5/2023	(54.972.073)
16/5/2023	9.431.479	7.597.752	186.710	-	304.987	14.437	17.535.365	23.347.972	16/5/2023	(60.784.680)
17/5/2023	8.068.956	5.423.134	53.879	-	296.899	10.105	13.852.972	17.730.897	17/5/2023	(64.662.605)
18/5/2023	7.862.522	5.076.159	144.841	-	630.869	45.816	13.760.207	15.328.227	18/5/2023	(66.230.624)
19/5/2023	10.455.380	6.850.324	422.768	-	311.126	14.960	18.054.558	13.666.947	19/5/2023	(61.843.013)
20/5/2023	13.105.786	7.647.139	117.141	-	475.034	11.970	21.357.070	-	20/5/2023	(40.485.943)
21/5/2023	8.340.734	4.802.884	34.583	-	812.663	24.523	14.015.387	-	21/5/2023	(26.470.556)
22/5/2023	13.379.354	7.145.196	45.784	-	705.178	11.543	21.287.055	53.262.890	22/5/2023	(58.446.392)
23/5/2023	8.829.840	4.445.767	103.793	-	407.804	19.927	13.807.132	18.095.674	23/5/2023	(62.734.934)
24/5/2023	9.606.252	7.491.234	108.041	-	83.254	3.345	17.292.127	20.073.155	24/5/2023	(65.515.962)
25/5/2023	5.070.939	2.922.076	125.783	-	764.082	11.864	8.894.745	-	25/5/2023	(56.621.217)
26/5/2023	11.371.153	5.247.750	173.457	-	1.165.183	27.523	17.985.065	-	26/5/2023	(38.636.151)
27/5/2023	9.323.220	5.074.404	147.905	-	487.670	28.288	15.061.486	-	27/5/2023	(23.574.665)
28/5/2023	3.747.069	2.599.141	25.346	-	1.188.846	60.055	7.620.458	-	28/5/2023	(15.954.207)
29/5/2023	10.981.992	7.199.914	185.152	-	1.575.710	41.250	19.984.019	66.885.550	29/5/2023	(62.855.739)
30/5/2023	5.544.346	5.350.232	49.188	-	1.478.934	47.137	12.469.837	16.167.354	30/5/2023	(66.553.255)
31/5/2023	6.868.954	3.647.997	62.988	-	1.297.349	182.866	12.060.155	14.200.340	31/5/2023	(68.693.441)
	288.287.583	173.658.873	3.653.492	-	25.109.608	1.344.104	492.053.660	546.172.730		

(1) Las cifras que se incluyen en el presente informe fueron redondeadas a pesos, sin centavos. En consecuencia, se pueden dar diferencias por redondeo en los totales de los cuadros.

(2) Las diferencias negativas representan montos transferidos en exceso por el fiduciante.

PISTRELLI, HENRY MARTIN ASESORES S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 12

12/6/2023

Pablo De Gregorio

Socio

Contador Público / U.N.R.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 290 Fº 46

FIDEICOMISO FINANCIERO MERCADO CRÉDITO XVI
COBRANZAS AL 31 MAYO 2023
(CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS) (1)

	Capital	Interés	Punitorios	Total
FLUJO REAL				
Cobros de cuotas vencidas al 31/05/2023	279.075.384	169.613.128	3.653.492	452.342.004
Cobros anticipados	9.212.199	4.045.746	-	13.257.944
Precancelaciones	25.109.608	1.344.104	-	26.453.711
TOTAL FLUJO REAL	313.397.191	175.002.977	3.653.492	492.053.660
FLUJO TEORICO PROSPECTO	372.951.577	206.720.511	-	579.672.088

(1) Las cifras que se incluyen en el presente informe fueron redondeadas a pesos, sin centavos. En consecuencia, se pueden dar diferencias por redondeo en los totales de los cuadros.

PISTRELLI, HENRY MARTIN ASESORES S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 12

12/6/2023

Pablo De Gregorio
Socio

Contador Público - U.N.R.

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 290 F° 46

**FIDEICOMISO FINANCIERO MERCADO CRÉDITO XVI
COBRANZA TEORICA VS REAL AL 31 MAYO 2023**

(CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS) (1)

Fecha de cobro	Flujo teorico			Real				Variación	% Var (2)
	Capital	Interés	Total	Capital	Interés	Interés punitorio	Total		
23-04 y anteriores	2.003.165.258	1.525.255.707	3.528.420.965	2.049.626.424	1.338.622.982	16.227.906	3.404.477.312	(123.943.653)	-3,51%
2023-05	372.951.577	206.720.511	579.672.088	313.397.191	175.002.977	3.653.492	492.053.660	(87.618.428)	-15,12%
2023-06	353.214.507	174.252.295	527.466.802	-	-	-	-	-	-
2023-07	335.393.273	133.202.723	468.595.996	-	-	-	-	-	-
2023-08	235.125.421	101.225.120	336.350.541	-	-	-	-	-	-
2023-09	144.256.439	73.973.179	218.229.617	-	-	-	-	-	-
2023-10	148.797.814	54.716.484	203.514.297	-	-	-	-	-	-
2023-11	90.010.223	37.785.596	127.795.818	-	-	-	-	-	-
2023-12	79.659.724	25.929.165	105.588.889	-	-	-	-	-	-
2024-01	71.167.751	16.684.904	87.852.655	-	-	-	-	-	-
2024-02	35.508.125	7.520.890	43.029.015	-	-	-	-	-	-
2024-03	20.770.175	2.750.350	23.520.526	-	-	-	-	-	-
2024-04	1.728.314	225.440	1.953.754	-	-	-	-	-	-
2024-05	28.299	2.631	30.930	-	-	-	-	-	-
	3.891.776.899	2.360.244.994	6.252.021.893	2.363.023.615	1.513.625.959	19.881.398	3.896.530.972	(211.562.081)	-5,15%

(1) Las cifras que se incluyen en el presente informe fueron redondeadas a pesos, sin centavos. En consecuencia, se pueden dar diferencias por redondeo en los totales de los cuadros.

(2) Calculado terminado en cuenta los intereses punitivos. La variación total corresponde a los meses transcurridos.

PISTRELLI, HENRY MARTIN ASESORES S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 12

12/6/2023

Pablo De Gregorio

Socio

Contador Público - U.N.R.

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 290 F° 46

**FIDEICOMISO FINANCIERO MERCADO CRÉDITO XVI
ATRASO DE LA CARTERA AL 31 MAYO 2023**

(CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS) (1)

Días de atraso	Créditos			Capital			Interés			Saldo total	Valor descontado (2)
	Cantidad	%	% acumulado	Saldo	%	% Acumulado	Saldo	%	% Acumulado		
Sin atraso	5.657	77%	77%	1.175.350.327	77%	77%	500.909.420	71%	71%	1.676.259.747	1.490.837.865
1 a 30	361	5%	82%	101.078.104	7%	84%	57.700.027	8%	80%	158.778.131	141.286.828
31 a 90	248	3%	86%	38.041.584	2%	86%	23.033.995	3%	83%	61.075.579	56.477.993
91 a 180	587	8%	94%	110.546.086	7%	93%	54.327.456	8%	91%	164.873.542	160.593.618
181 a 365	456	6%	100%	102.966.068	7%	100%	64.653.668	9%	100%	167.619.735	165.123.277
	7.309	100%		1.527.982.168	100%		700.624.566	100%		2.228.606.733	2.014.319.581

(1) Las cifras que se incluyen en el presente informe fueron redondeadas a pesos, sin centavos. En consecuencia, se pueden dar diferencias por redondeo en los totales de los cuadros.

(2) De acuerdo a la tasa de descuento informada en el prospecto del fideicomiso.

PISTRELLI, HENRY MARTIN ASESORES S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 12

12/6/2023

Pablo De Gregorio

Socio

Contador Público - U.N.R.

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 290 F° 46

**FIDEICOMISO FINANCIERO MERCADO CRÉDITO XVI
MOVIMIENTO DE LA CUENTA CORRIENTE AL 31 MAYO 2023**

(CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS) (1)

Saldo inicial de la cuenta corriente	<u><u>75.166</u></u>
Cobranzas	546.172.730
Fdo de Gastos y Garantía	-
Constitución fondo de riesgos	-
Constitucionon impuesto a las ganancias	-
Subtotal ingresos	<u><u>546.172.730</u></u>
Pago revolving	-
Transferencia desde cta colocación	-
Aviso de pago VDF	(593.559.694)
Gastos bancarios	(24.235)
Impuesto al debito/ crédito	-
Reconstitución gastos	(514.838)
Recupero de gastos	-
Recupero de gastos (MAE)	-
Recupero de gastos (CNV)	-
Retención ingresos brutos	(502.289)
Arancel CMV	-
SICORE	-
Ingresos brutos	(10.773.003)
Ingresos percepción	(427)
Certificaciones	(68.600)
Merovich	-
Multas impositivas	-
Sellos	-
Comisión administración	-
IVA alícuota GE	-
Subtotal aplicaciones	<u><u>(605.443.086)</u></u>
Rescates FCI	536.666.578
Suscripciones FCI	(477.413.000)
Plazo fijo	-
Saldo inicial	-
Subtotal inversiones	<u><u>59.253.578</u></u>
Saldo final de la cuenta corriente	<u><u>58.388</u></u>

(1) Las cifras que se incluyen en el presente informe fueron redondeadas a pesos, sin centavos. En consecuencia, se pueden dar diferencias por redondeo en los totales de los cuadros.

PISTRELLI, HENRY MARTIN ASESORES S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 12

12/6/2023

Pablo De Gregorio

Sócio

Contador Público - U.N.R.

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 290 F° 46

ANEXO VII

**FIDEICOMISO FINANCIERO MERCADO CRÉDITO XVI
EVOLUCIÓN DE LA CARTERA AL 31 MAYO 2023**

(CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS) (1)

	Capital	Intereses	Valor nominal
Vencido	91.339.120	79.551.375	170.890.494
2023-04	29.472.942	17.303.155	46.776.097
2023-05	41.827.471	24.508.412	66.335.883
2023-06	298.860.051	154.111.115	452.971.166
2023-07	296.250.644	122.009.066	418.259.710
2023-08	214.307.578	94.314.122	308.621.699
2023-09	133.417.770	69.546.615	202.964.385
2023-10	137.177.441	51.722.820	188.900.260
2023-11	84.847.117	36.149.711	120.996.828
2023-12	75.065.528	24.911.692	99.977.220
2024-01	68.465.019	16.195.940	84.660.959
2024-02	34.933.608	7.382.746	42.316.355
2024-03	20.261.264	2.689.726	22.950.990
2024-04	1.728.314	225.440	1.953.754
2024-05	28.299	2.631	30.930
	1.527.982.168	700.624.565	2.228.606.733

(1) Las cifras que se incluyen en el presente informe fueron redondeadas a pesos, sin centavos. En consecuencia, se pueden dar diferencias por redondeo en los totales de los cuadros.

PISTRELLI, HENRY MARTIN ASESORES S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 12

12/6/2023


Pablo De Gregorio

Socio

Contador Público - U.N.R.

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 290 F° 46

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 13 de julio 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 12/06/2023 referida a Varios perteneciente a Fideicomiso Financiero Mercado Crédito XVI Otras (con domic. legal) CUIT 30-71783487-5, intervenida por el Dr. PABLO MIGUEL DE GREGORIO. 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

Dr. PABLO MIGUEL DE GREGORIO

Contador Público (U.N.R.)

CPCECABA T° 290 F° 46

Firma en carácter de socio

PISTRELLI, HENRY MARTIN ASESORES SRL

T° 1 F° 12

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: xlh4ylj

Legalización N° 837067

