

## INFORME ESPECIAL RESULTANTE DE LA APLICACIÓN DE PROCEDIMIENTOS PREVIAMENTE ACORDADOS SOBRE LOS CRÉDITOS CEDIDOS AL FIDEICOMISO FINANCIERO MERCADO CRÉDITO XI CORRESPONDIENTE AL MES DE SEPTIEMBRE 2022.

A los señores Presidente y Directores de

### **Banco Patagonia**

En carácter de Fiduciario del **Fideicomiso Financiero Mercado Crédito XI**

Domicilio Legal: Av. De Septiembre 701 piso 24 de la C.A.B.A

CUIT: 30-50000661-3

En nuestro carácter de Contadores Públicos Independientes y de Agentes de Control y Revisión del Fideicomiso Financiero Mercado Crédito XI, emitimos el presente informe especial al 30 de septiembre de 2022.

### **I. OBJETO DEL ENCARGO**

El objeto del presente informe, es el de dar cumplimiento a lo dispuesto por la Resolución Gral. N° 625/14 de la Comisión Nacional de Valores, respecto de las funciones de agente de control y revisión de los activos subyacentes del Fideicomiso Financiero Mercado Crédito XI, CUIT 30-71727910-3 y del flujo de fondos generado durante el mes de septiembre del año 2022. A tal fin, hemos aplicado los procedimientos acordados con el Banco Patagonia en carácter de fiduciario del mencionado Fideicomiso, los que se detallan en el apartado IV denominado "Procedimientos acordados aplicados".

### **II. RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO Y DEL FIDUCIANTE**

Banco Patagonia en carácter de Fiduciario, y Mercado Libre como Fiduciante y Administrador del Fideicomiso, son responsables por la preparación y presentación de la información analizada.

Asimismo, la suficiencia y naturaleza de los procedimientos de auditoría aplicados, es responsabilidad de la dirección de Banco Patagonia. Consecuentemente, no hacemos ninguna manifestación sobre la suficiencia de los procedimientos descriptos más abajo, ya sea para el propósito para el cual el presente informe ha sido requerido como para algún otro propósito.

### **III. RESPONSABILIDAD DEL CONTADOR PÚBLICO**

Nuestra tarea profesional fue desarrollada de conformidad con las normas sobre procedimientos acordados establecidas en la sección VII. A. de la segunda parte 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, que ejecutemos los procedimientos acordados, y que presentemos un informe que contenga los hallazgos derivados de la tarea.

### **III. RESPONSABILIDAD DEL CONTADOR PÚBLICO (CONT.)**

La aplicación de los procedimientos acordados, no constituye una auditoría ni una revisión, y por lo tanto, no expresamos ninguna seguridad respecto de la información que es objeto de la aplicación de los procedimientos acordados. Por tal motivo, quienes han solicitado el informe evaluarán por sí mismos los procedimientos, y los resultados informados para extraer sus propias conclusiones. Si hubiésemos realizado procedimientos adicionales, una auditoría o una revisión, otras cuestiones podrían haber llegado a nuestro conocimiento, las que hubiesen sido oportunamente informadas.

### **IV. PROCEDIMIENTOS ACORDADOS APLICADOS**

A fin de validar el cumplimiento del objeto de nuestro trabajo indicado en el apartado I, hemos procedido a aplicar los siguientes procedimientos:

- a. Verificar que los cobros rendidos por el fiduciante correspondan a créditos cedidos al fideicomiso, y que 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 analizar las variaciones;
- f. Calcular la Previsión para deudores incobrables al cierre del período, en función del grado de atraso de la cartera, y acorde a lo dispuesto en las normas vigentes en materia de previsionamiento adoptadas por el Fideicomiso;
- g. Controlar y revisar los recursos recibidos y su aplicación;
- h. Calcular el flujo de fondos residual actualizado de la cartera.
- i. Controlar el pago de los valores de deuda fiduciaria y compararlo con el cuadro teórico de pagos incluido en el Suplemento del Prospecto.

## V. HALLAZGOS

En razón del encargo solicitado, y de la aplicación de los procedimientos detallados en el apartado IV, surgen las observaciones expuestas a continuación:

1. No hemos detectado cobros individuales correspondientes a operaciones no incluidas en la cartera inicial cedida al Fideicomiso. Los resultados de los procedimientos aplicados con el alcance definido en IV.a) y IV.b), se exponen en el Anexo I adjunto.
2. Los resultados de los procedimientos aplicados con el alcance definido en IV.c) se exponen en el Anexo II adjunto.
3. Los resultados de los procedimientos aplicados con el alcance definido en IV.d), se exponen en el Anexo III adjunto.
4. Los resultados de los procedimientos aplicados con el alcance definido en IV.e), se exponen en el Anexo IV adjunto.
5. Los resultados de los procedimientos aplicados con el alcance definido en IV.f), se exponen en el Anexo V adjunto. Al 30 de septiembre de 2022 se observan 40 créditos con mora mayor a 365 días por un monto total de \$33.160.895,81
6. Los resultados de los procedimientos aplicados con el alcance definido en IV.g) se exponen en el Anexo VI adjunto.
7. Los resultados de los procedimientos aplicados con el alcance definido en IV.h), se exponen en el Anexo VII adjunto.
8. Los resultados de los procedimientos aplicados con el alcance definido en IV.i), se exponen en el Anexo VIII adjunto.

## VI. OTRAS CUESTIONES

Nuestro informe ha sido preparado exclusivamente para uso de la Dirección de Banco Patagonia y para su presentación ante la Comisión Nacional de Valores en relación con la función de agente de control y revisión de los activos del Fideicomiso Financiero Mercado Crédito XI mencionados en el párrafo I y, por lo tanto, no debe ser utilizado, hacerse referencia a él o ser distribuido con ningún otro propósito.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 17 de octubre de 2022.

**DELOITTE & Co. S.A.**  
(Registro de Sociedades Comerciales  
CPCECABA – Tomo, 1 - Folio 3)



---

**Gustavo Carballal (Socio)**  
Contador Público (U.B.)  
CPCECABA – Tomo 218, Folio 224

Deloitte se refiere a una o más de las firmas miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited, una compañía privada del Reino Unido limitada por garantía ("DTTL"), su red de firmas miembro, y sus entidades relacionadas. DTTL y cada una de sus firmas miembro son entidades únicas e independientes y legalmente separadas. DTTL (también conocida como "Deloitte Global") no brinda servicios a los clientes. Una descripción detallada de la estructura legal de DTTL y sus firmas miembros puede verse en el sitio web [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about).

Deloitte Touche Tohmatsu Limited es una compañía privada limitada por garantía constituida en Inglaterra y Gales bajo el número de compañía 07271800, con domicilio legal en Hill House, 1 Little New Street, London, EC4a, 3TR, United Kingdom.

**Fideicomiso Financiero Mercado Crédito XI**  
**Evolución de la cartera**  
**Informe al 30 de Septiembre de 2022**  
**(cifras expresadas en pesos)**

Concepto	Capital	Interés	Total
Inventario VN al 31/08/2022	256,274,156.50	84,058,732.68	340,332,889.18
Precancelacion	3,713,838.72	142,699.34	3,856,538.06
Condonación de interes por precancelación	-	256,936.53	256,936.53
Cobros y bonificaciones	39,910,649.75	11,459,439.07	51,370,088.82
	Anexo II		
Inventario VN al 30/09/2022	212,649,668.03	72,199,657.74	284,849,325.77
Valor descontado del VN al 30/09/2022	197,487,470.96	68,699,955.78	266,187,426.74

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe especial de fecha 17/10/2022  
Deloitte & Co. S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A - T° 1 F° 3



Gustavo Carballal (Socio)  
Contador Público  
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 F° 224

Fideicomiso Financiero Mercado Crédito XI  
Evolución de la cartera  
Informe al 30 de Septiembre de 2022  
(cifras expresadas en pesos)

Fecha de cobro	Capital	Interés	Punitivos	Capital Precancelado	Interés Precancelado	Total Cobros	Importe depositado	Fecha de depósito	Diferencia
01/09/2022	1,772,014.81	292,023.17	11,725.23	107,631.06	5,719.42	2,189,113.69	2,208,889.39	01/09/2022	21,838,292.28
02/09/2022	1,311,858.13	543,407.98	1,172.77	-	-	1,856,438.88	-	02/09/2022	19,981,853.40
03/09/2022	1,931,496.88	367,743.68	22,912.12	-	-	2,322,152.68	-	03/09/2022	17,659,700.72
04/09/2022	201,600.53	36,723.70	-	86,187.00	4,050.41	328,561.64	-	04/09/2022	17,331,139.08
05/09/2022	1,958,591.45	422,889.21	642.45	3,875.53	178.38	2,386,177.02	3,934,414.16	05/09/2022	18,879,376.22
06/09/2022	1,077,468.60	224,712.21	901.30	60,639.67	4,028.81	1,367,750.59	4,632,366.49	06/09/2022	22,143,992.12
07/09/2022	509,788.91	130,353.89	30,852.91	11,851.44	-	682,847.15	1,724,580.29	07/09/2022	23,185,725.26
08/09/2022	514,759.83	145,530.28	432.78	25,701.73	6,798.10	693,222.72	1,211,011.76	08/09/2022	23,703,514.30
09/09/2022	757,651.82	170,647.14	20,622.79	4,373.94	419.42	953,715.11	-	09/09/2022	22,749,799.19
10/09/2022	1,099,076.97	707,465.30	917.79	16,866.94	212.57	1,824,539.57	-	10/09/2022	20,925,259.62
11/09/2022	1,625,225.35	356,665.96	-	44,808.17	1,231.82	2,027,931.30	-	11/09/2022	18,897,328.32
12/09/2022	744,786.63	319,054.98	7,610.67	326,936.28	9,963.39	1,408,351.95	5,293,140.11	12/09/2022	22,782,116.48
13/09/2022	1,921,284.75	875,796.18	3,646.24	4,656.79	294.36	2,805,089.60	2,928,152.71	13/09/2022	22,905,179.59
14/09/2022	760,200.74	402,190.26	14,728.06	-	-	1,177,119.06	2,347,869.91	14/09/2022	24,075,930.44
15/09/2022	545,414.37	317,930.56	1,996.47	71,881.66	3,839.16	941,062.22	1,704,173.36	15/09/2022	24,839,041.58
16/09/2022	883,302.91	254,355.60	3,330.65	13,115.32	150.92	1,154,255.40	921,623.98	16/09/2022	24,606,410.16
17/09/2022	837,585.65	250,910.68	23,150.35	88,550.48	2,136.24	1,202,333.40	-	17/09/2022	23,404,076.76
18/09/2022	858,110.33	312,797.21	27,704.61	-	-	1,198,612.15	-	18/09/2022	22,205,464.61
19/09/2022	815,198.32	394,916.30	2,515.42	11,359.47	200.42	1,224,189.93	2,009,002.40	19/09/2022	22,990,277.08
20/09/2022	1,142,517.72	363,478.16	17,805.71	1,559.18	-	1,525,360.77	1,731,376.37	20/09/2022	23,196,292.68
21/09/2022	1,062,276.48	287,589.60	3,780.81	1,267,911.10	83,468.27	2,705,026.26	1,500,135.01	21/09/2022	21,991,401.43
22/09/2022	882,751.93	206,587.56	3,379.10	280,376.63	5,474.81	1,378,570.03	3,064,878.96	22/09/2022	23,677,710.36
23/09/2022	597,873.46	110,702.80	1,029.99	16,761.02	449.79	726,817.06	908,289.01	23/09/2022	23,859,182.31
24/09/2022	1,321,750.44	381,257.55	6,276.59	60,806.66	1,186.22	1,771,277.46	-	24/09/2022	22,087,904.85
25/09/2022	979,019.47	475,689.45	212.60	-	-	1,454,921.52	-	25/09/2022	20,632,983.33
26/09/2022	1,752,723.03	606,066.15	4,557.66	-	-	2,363,346.84	5,346,904.39	26/09/2022	23,616,540.88
27/09/2022	4,052,549.04	527,330.91	6,235.87	8,208.87	446.01	4,594,770.70	1,569,377.05	27/09/2022	20,591,147.23
28/09/2022	2,864,277.85	1,016,321.29	246,408.13	-	-	4,127,007.27	4,943,309.39	28/09/2022	21,407,449.35
29/09/2022	2,931,724.01	499,741.35	7,305.83	166,400.48	7,248.94	3,612,420.61	3,900,584.40	29/09/2022	21,695,613.14
30/09/2022	2,197,769.34	458,559.96	6,352.29	1,033,379.30	5,790.60	3,701,851.49	2,689,970.80	30/09/2022	20,683,732.45
	<b>39,910,649.75</b>	<b>11,459,439.07</b>	<b>478,207.19</b>	<b>3,713,838.72</b>	<b>142,699.34</b>	<b>55,704,834.07</b>	<b>54,570,049.94</b>		

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe especial de fecha 17/10/2022  
Deloitte & Co. S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A - T° 1 F° 3



Gustavo Carballal (Socio)  
Contador Público  
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 F° 224

Fideicomiso Financiero Mercado Crédito XI  
Evolución de la cartera  
Informe al 30 de Septiembre de 2022  
(cifras expresadas en pesos)

FLUJO REAL

Cobros del periodo - Septiembre 2022  
Cobros anticipados  
Cobros meses anteriores  
Precancelados  
**TOTAL**

CAPITAL (1)	INTERESES (2)	INTERESES PUNITORIOS (3)	TOTAL (1) + (2) + (3)
35,522,915.42	10,274,246.13	71,232.37	45,868,393.92
1,449,835.75	412,596.76		1,862,432.51
2,937,898.58	772,596.18	406,974.82	4,117,469.58
3,713,838.72	142,699.34	-	3,856,538.06
43,624,488.47	11,602,138.41	478,207.19	55,704,834.07

FLUJO TEORICO SEGÚN PROSPECTO

Teorico del periodo - Septiembre 2022

CAPITAL (1)	INTERESES (2)	INTERESES PUNITORIOS (3)	TOTAL (1) + (2) + (3)
52,774,113.14	16,082,297.74	-	68,856,410.88

Porcentaje sobre el total:

82.66%	72.14%	-	80.90%
--------	--------	---	--------

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe especial de fecha 17/10/2022

Deloitte & Co. S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A - T° 1 F° 3



Gustavo Carballal (Socio)  
Contador Público  
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 F° 224

Fideicomiso Financiero Mercado Crédito XI  
Evolución de la cartera  
Informe al 30 de Septiembre de 2022  
(cifras expresadas en pesos)

Período	Flujo Teórico			Flujo Real			Variac	% Var
	Capital	Interés	Total	Capital	Interes	Total		
jul/ago-21	186,657,798.00	129,132,272.00	315,790,070.00	180,882,930.94	125,303,822.86	306,186,753.80	(9,603,316.20)	-3%
sep-21	102,126,725.50	66,901,595.34	169,028,320.84	94,206,368.11	60,453,575.09	154,659,943.20	(14,368,377.64)	-9%
oct-21	113,084,610.12	66,051,856.23	179,136,466.35	99,377,647.73	60,134,584.26	159,512,231.99	(19,624,234.36)	-11%
nov-21	110,887,766.58	65,917,035.90	176,804,802.48	182,300,548.43	66,218,263.51	248,518,811.94	71,714,009.46	41%
dic-21	116,607,912.88	65,434,023.82	182,041,936.70	132,664,333.24	60,906,572.72	193,570,905.96	11,528,969.26	6%
ene-22	128,828,794.68	71,255,861.00	200,084,655.68	123,660,747.94	62,910,011.13	186,570,759.07	(13,513,896.61)	-7%
feb-22	134,299,879.72	67,656,263.22	201,956,142.94	126,901,680.34	57,025,621.53	183,927,301.87	(18,028,841.07)	-9%
mar-22	139,771,390.42	53,536,844.14	193,308,234.56	130,793,122.65	47,721,550.74	178,514,673.39	(14,793,561.17)	-8%
abr-22	127,790,168.00	48,952,046.23	176,742,214.23	115,005,100.90	38,686,160.19	153,691,261.09	(23,050,953.14)	-13%
may-22	113,078,931.78	38,552,267.09	151,631,198.87	99,477,132.48	33,340,428.32	132,817,560.80	(18,813,638.07)	-12%
jun-22	81,944,790.24	31,603,360.41	113,548,150.65	70,308,551.86	24,994,026.01	95,302,577.87	(18,245,572.78)	-16%
jul-22	69,698,354.41	24,912,334.99	94,610,689.40	61,101,070.83	20,260,335.90	81,361,406.73	(13,249,282.67)	-14%
ago-22	63,903,287.68	20,685,505.49	84,588,793.17	43,624,488.47	11,602,138.41	55,226,626.88	(29,362,166.29)	-35%
sep-22	52,774,113.14	16,082,297.74	68,856,410.88					
oct-22	41,557,977.38	11,927,898.21	53,485,875.59					
nov-22	32,857,511.69	9,395,399.07	42,252,910.76					
dic-22	20,218,065.70	6,837,130.03	27,055,195.73					
ene-23	17,079,855.35	5,705,879.56	22,785,734.91					
feb-23	15,779,213.87	4,568,040.92	20,347,254.79					
mar-23	16,635,681.02	3,233,937.58	19,869,618.60					
abr-23	13,686,297.55	2,493,701.65	16,179,999.20					
may-23	10,131,838.55	1,556,362.90	11,688,201.45					
jun-23	6,115,716.88	947,718.20	7,063,435.08					
jul-23	2,670,576.43	521,170.81	3,191,747.24					
ago-23	1,270,232.66	373,027.66	1,643,260.32					
sep-23	1,123,035.19	290,062.85	1,413,098.04					
oct-23	1,120,245.31	211,920.16	1,332,165.47					
nov-23	1,112,458.01	146,988.55	1,259,446.56					
dic-23	1,117,903.57	72,769.70	1,190,673.27					
ene-24	38,328.73	2,929.82	41,258.55					
	<b>1,723,969,461.04</b>	<b>814,958,501.27</b>	<b>2,538,927,962.31</b>	<b>1,460,303,723.92</b>	<b>669,557,090.67</b>	<b>2,129,860,814.59</b>	<b>- 109,410,861.28</b>	<b>-4.31%</b>

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe especial de fecha 17/10/2022

Deloitte & Co. S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 F° 3



Gustavo Carballal (Socio)  
Contador Público  
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 F° 224

Fideicomiso Financiero Mercado Crédito XI  
Evolución de la cartera  
Informe al 30 de Septiembre de 2022  
(cifras expresadas en pesos)

Días de atraso	Cantidad de Créditos	%	% acum	Saldo de Capital	%	% Acum	Intereses devengados	Saldo total	Saldo de intereses	Valor descontado	% Previsión	Previsión
sin atraso	532	38.4%	38.4%	120,168,162.18	14.2%	14%	30,093,202.66	150,261,364.84	14,445,998.16	135,815,366.68	1%	1,358,153.67
1 a 31	45	3.3%	41.7%	5,250,918.16	0.6%	15%	1,307,503.54	6,558,421.70	511,963.98	6,046,457.72	1%	60,464.58
32 a 90	49	3.5%	45.2%	2,925,996.44	0.4%	15%	776,053.57	3,702,050.01	71,835.42	3,630,214.59	5%	181,510.73
91 a 180	167	12.1%	57.3%	16,973,536.13	2.9%	18%	6,261,971.26	23,235,507.39	1,009,626.12	22,225,881.27	25%	5,556,470.32
181 a 365	551	39.8%	97.1%	46,334,622.17	21.8%	40%	21,596,463.85	67,931,086.02	2,220,429.38	65,710,656.64	50%	32,855,328.32
más de 365	40	2.9%	100.0%	20,996,432.95	9.9%	50%	12,164,462.86	33,160,895.81	402,045.97	32,758,849.84	100%	32,758,849.84
	<b>1,384</b>	<b>100%</b>		<b>212,649,668.03</b>	<b>50%</b>		<b>72,199,657.74</b>	<b>284,849,325.77</b>	<b>18,661,899.03</b>	<b>266,187,426.74</b>		<b>72,770,777.45</b>

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe especial de fecha 17/10/2022

Deloitte & Co. S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 F° 3



Gustavo Carballal (Socio)  
Contador Público  
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 F° 224



Anexo VI

**Fideicomiso Financiero Mercado Crédito XI**  
**Evolución de la cartera**  
**Informe al 30 de Septiembre de 2022**  
**(cifras expresadas en pesos)**

Concepto	Importe
<b>Saldo inicial Cuentas corrientes</b>	<b>52,721.18</b>
Cobranzas	54,570,049.94
Constitución fondo gastos	0.00
Constitución fondo riesgos	0.00
Constitución impuesto ganancia	0.00
Pago Revolving	0.00
<b>Sub- total Ingresos</b>	<b>54,570,049.94</b>
Aviso de pago	(71,348,267.19)
Gastos bancarios	(11,642.62)
Imp Db / Cr	0.00
Reconstitución Gastos	(825,258.46)
Recupero de Gastos	0.00
Recupero de Gastos (MAE)	0.00
Recupero de Gastos (CNV)	0.00
Ret.IIBB	(1,397.83)
SICORE	0.00
IIBB	(1,128,915.44)
IIBB PERCEPCIÓN	(376.00)
Certificaciones	0.00
Multas impositivas	0.00
Sellos	0.00
Comisión administración	0.00
IVA ALICUOTA GE	0.00
<b>Sub-total Aplicaciones</b>	<b>(73,315,857.54)</b>
Rescates FCI	69,915,445.45
Suscripciones FCI	(51,132,366.49)
Plazo Fijo	0.00
Saldo Inicial	0.00
<b>Sub-total inversiones</b>	<b>18,783,078.96</b>
<b>Saldo al cierre cuentas corrientes</b>	<b>89,992.54</b>

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe especial de fecha 17/10/2022

Deloitte & Co. S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A - T° 1 F° 3



Gustavo Carballal (Socio)  
Contador Público  
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 F° 224

**Fideicomiso Financiero Mercado Crédito XI**  
**Evolución de la cartera**  
**Informe al 30 de Septiembre de 2022**  
**(cifras expresadas en pesos)**

Flujo Residual			
Mes	Capital	Intereses	Total Valor Nominal
Vencido	66,845,325.17	34,084,495.66	100,929,820.83
Anticipos y precancelaciones	- 89,484,708.17	- 26,252,073.33	- 115,736,781.50
01-sep-22	52,774,113.14	16,082,297.74	68,856,410.88
01-oct-22	41,557,977.38	11,927,898.21	53,485,875.59
01-nov-22	32,857,511.69	9,395,399.07	42,252,910.76
01-dic-22	20,218,065.70	6,837,130.03	27,055,195.73
01-ene-23	17,079,855.35	5,705,879.56	22,785,734.91
01-feb-23	15,779,213.87	4,568,040.92	20,347,254.79
01-mar-23	16,635,681.02	3,233,937.58	19,869,618.60
01-abr-23	13,686,297.55	2,493,701.65	16,179,999.20
01-may-23	10,131,838.55	1,556,362.90	11,688,201.45
01-jun-23	6,115,716.88	947,718.20	7,063,435.08
01-jul-23	2,670,576.43	521,170.81	3,191,747.24
01-ago-23	1,270,232.66	373,027.66	1,643,260.32
01-sep-23	1,123,035.19	290,062.85	1,413,098.04
01-oct-23	1,120,245.31	211,920.16	1,332,165.47
01-nov-23	1,112,458.01	146,988.55	1,259,446.56
01-dic-23	1,117,903.57	72,769.70	1,190,673.27
01-ene-24	38,328.73	2,929.82	41,258.55
Total	212,649,668.03	72,199,657.74	284,849,325.77

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe especial de fecha 17/10/2022  
Deloitte & Co. S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A - T° 1 F° 3



Gustavo Carballal (Socio)  
Contador Público  
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 F° 224

Fideicomiso Financiero Mercado Crédito XI  
Evolución de la cartera  
Informe al 30 de Septiembre de 2022  
(cifras expresadas en pesos)

Flujo Residual			
Mes	Capital	Intereses	Total Valor Nominal
Vencido	66,845,325.17	34,084,495.66	100,929,820.83
Anticipos y precancelaciones	- 36,710,595.03	- 10,169,775.59	- 46,880,370.62
01-oct-22	41,557,977.38	11,927,898.21	53,485,875.59
01-nov-22	32,857,511.69	9,395,399.07	42,252,910.76
01-dic-22	20,218,065.70	6,837,130.03	27,055,195.73
01-ene-23	17,079,855.35	5,705,879.56	22,785,734.91
01-feb-23	15,779,213.87	4,568,040.92	20,347,254.79
01-mar-23	16,635,681.02	3,233,937.58	19,869,618.60
01-abr-23	13,686,297.55	2,493,701.65	16,179,999.20
01-may-23	10,131,838.55	1,556,362.90	11,688,201.45
01-jun-23	6,115,716.88	947,718.20	7,063,435.08
01-jul-23	2,670,576.43	521,170.81	3,191,747.24
01-ago-23	1,270,232.66	373,027.66	1,643,260.32
01-sep-23	1,123,035.19	290,062.85	1,413,098.04
01-oct-23	1,120,245.31	211,920.16	1,332,165.47
01-nov-23	1,112,458.01	146,988.55	1,259,446.56
01-dic-23	1,117,903.57	72,769.70	1,190,673.27
01-ene-24	38,328.73	2,929.82	41,258.55
<b>Total</b>	<b>212,649,668.03</b>	<b>72,199,657.74</b>	<b>284,849,325.77</b>

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe especial de fecha 17/10/2022

Deloitte & Co. S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A - T° 1 F° 3



Gustavo Carballal (Socio)  
Contador Público  
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 F° 224

Fideicomiso Financiero Mercado Crédito XI  
Evolución de la cartera  
Informe al 30 de Septiembre de 2022  
(cifras expresadas en pesos)

Anexo VIII

Flujos a Tasa Mínima

Valores de Deuda Fiduciaria - Flujo Teórico					
Fecha de Pago	Amortización Estimada	% Amort	Intereses	Total	Saldo de Capital
					942,993,175
15-sep-21		0.0%	32,218,933	32,218,933	942,993,175
15-oct-21		0.0%	23,574,829	23,574,829	942,993,175
15-nov-21		0.0%	23,574,829	23,574,829	942,993,175
15-dic-21		0.0%	23,574,829	23,574,829	942,993,175
15-ene-22		0.0%	23,574,829	23,574,829	942,993,175
15-feb-22	163,431,684	19.5%	23,574,829	407,206,513	729,761,491
15-mar-22	177,763,533	18.9%	18,984,037	196,747,590	581,597,938
15-abr-22	169,852,380	18.0%	14,539,948	184,392,328	411,745,558
15-may-22	156,863,397	16.6%	10,293,639	167,117,036	254,922,161
15-jun-22	134,093,614	14.2%	6,373,054	140,466,668	120,828,567
15-jul-22	102,306,716	10.8%	3,020,714	105,327,430	18,521,831
15-ago-22	18,521,831	2.0%	463,046	18,984,877	0
<b>Total</b>	<b>942,993,175</b>	<b>100%</b>	<b>203,767,516</b>	<b>1,146,760,691</b>	

Certificados de participación - Flujo Teórico					
Fecha de Pago	Amortización Estimada	% Amort	Rendimiento	Total	Saldo de Capital
					314,331,058
15-ago-22	63,913,452	20.3%		63,913,452	250,417,606
15-sep-22	70,834,518	22.5%		70,834,518	179,583,088
15-oct-22	58,711,280	18.7%		58,711,280	120,871,808
15-nov-22	49,330,374	15.6%		49,330,374	71,541,434
15-dic-22	37,842,353	12.0%		37,842,353	33,699,081
15-ene-23	30,579,422	9.7%		30,579,422	3,119,659
15-feb-23	3,119,359	1.1%		26,460,063	100
15-mar-23	0	0.0%		27,234,857	100
15-abr-23	0	0.0%		26,861,247	100
15-may-23	0	0.0%		23,073,379	100
15-jun-23	0	0.0%		18,428,686	100
15-jul-23	0	0.0%		13,771,862	100
15-ago-23	0	0.0%		4,148,663	100
15-sep-23	0	0.0%		7,058,634	100
15-oct-23	0	0.0%		4,856,109	100
15-nov-23	0	0.0%		2,906,263	100
15-dic-23	0	0.0%		1,338,430	100
15-ene-24	100	0.0%		377,336	0
<b>Total</b>	<b>314,331,058</b>	<b>100%</b>	<b>154,638,715</b>	<b>468,969,773</b>	

Flujos a Tasa Máxima

Valores de Deuda Fiduciaria - Flujo Teórico					
Fecha de Pago	Amortización Estimada	% Amort	Intereses	Total	Saldo de Capital
					942,993,175
15-sep-21	0	0.0%	49,402,365	49,402,365	942,993,175
15-oct-21	0	0.0%	36,148,072	36,148,072	942,993,175
15-nov-21	0	0.0%	36,148,072	36,148,072	942,993,175
15-dic-21	0	0.0%	36,148,072	36,148,072	942,993,175
15-ene-22	0	0.0%	36,148,072	36,148,072	942,993,175
15-feb-22	161,299,509	17.1%	36,148,072	197,447,581	781,693,646
15-mar-22	157,467,167	16.7%	29,964,924	187,432,091	624,226,499
15-abr-22	151,776,378	16.1%	23,928,460	175,704,860	472,450,221
15-may-22	140,904,559	14.9%	18,110,592	159,015,151	331,545,642
15-jun-22	120,256,370	12.8%	12,709,250	132,965,620	211,289,292
15-jul-22	92,335,117	9.8%	8,099,423	98,434,540	120,854,175
15-ago-22	72,046,190	7.6%	4,636,577	76,682,767	48,907,985
15-sep-22	48,907,985	5.2%	1,874,806	50,782,791	0
<b>Total</b>	<b>942,993,175</b>	<b>100%</b>	<b>329,466,979</b>	<b>1,272,460,154</b>	

Certificados de participación - Flujo Teórico					
Fecha de Pago	Amortización Estimada	% Amort	Rendimiento	Total	Saldo de Capital
					314,331,058
15-sep-22	14,792,085	4.7%	0	14,792,085	299,538,973
15-oct-22	54,506,372	17.3%	0	54,506,372	245,032,601
15-nov-22	45,951,116	14.6%	0	45,951,116	199,081,485
15-dic-22	35,611,920	11.3%	0	35,611,920	163,469,565
15-ene-23	29,030,801	9.2%	0	29,030,801	134,438,764
15-feb-23	26,538,028	8.4%	0	26,538,028	107,900,736
15-mar-23	26,032,169	8.3%	0	26,032,169	81,868,566
15-abr-23	25,715,120	8.2%	0	25,715,120	56,153,446
15-may-23	21,975,099	7.0%	0	21,975,099	34,178,347
15-jun-23	17,585,159	5.6%	0	17,585,159	16,593,188
15-jul-23	12,789,701	4.1%	0	12,789,701	3,803,487
15-ago-23	3,254,531	1.0%	0	3,254,531	548,956
15-sep-23	548,956	0.2%		5,763,442	6,302,398
15-oct-23	0	0.0%		4,294,938	100
15-nov-23	0	0.0%		2,552,668	100
15-dic-23	0	0.0%		1,156,580	100
15-ene-24	100	0.0%		215,366	0
<b>Total</b>	<b>314,331,058</b>	<b>100%</b>	<b>13,972,894</b>	<b>328,303,952</b>	

Valores de Deuda Fiduciaria - Flujo Real					
Fecha de Pago	Amortización	% Amort	Intereses Pagados	Total	Saldo de Capital
					942,993,175
15-sep-21	-	0.0%	38,828,290	38,828,290.02	942,993,175
15-oct-21	-	0.0%	28,414,813	28,414,813.00	942,993,175
15-nov-21	-	0.0%	28,400,949	28,400,949.00	942,993,175
15-dic-21	-	0.0%	28,407,783	28,407,783.00	942,993,175
15-ene-22	-	0.0%	28,446,961	28,446,961.00	942,993,175
15-feb-22	167,089,252	17.7%	38,588,809.00	197,678,061.16	775,907,923
15-mar-22	155,463,201	16.5%	26,067,784.00	181,530,984.75	620,444,722
15-abr-22	153,184,467	16.2%	21,995,627.00	175,180,094.01	467,260,255
15-may-22	133,894,344	14.2%	17,628,572.00	151,520,915.73	333,267,911
15-jun-22	116,737,238	12.4%	12,779,103.00	129,516,341.21	216,439,873
15-jul-22	85,270,810	9.0%	8,304,176.00	93,574,986.20	131,359,863
15-ago-22	74,965,651	7.9%	5,035,461.00	80,001,111.68	56,394,212
15-sep-22	56,394,212	6.0%	3,161,778.00	58,555,990.36	
<b>Total</b>	<b>886,598,963</b>	<b>94%</b>	<b>274,918,328</b>	<b>1,161,517,291</b>	<b>56,394,212</b>

Certificados de participación - Flujo Real					
Fecha de Pago	Amortización	% Amort	Rendimiento	Total	Saldo de Capital
					314,331,058
15-sep-22	12,792,277	4.1%	0	12,792,277	301,538,781
<b>Total</b>	<b>12,792,277</b>	<b>0%</b>	<b>0</b>	<b>12,792,277</b>	<b>301,538,781</b>

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe especial de fecha 17/10/2022  
Deloitte & Co. S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1° F° 3

Gustavo Carballal (Socío)  
Comedor Público  
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 F° 224

Fideicomiso Financiero Mercado Crédito XI  
Evolución de la cartera  
Informe al 30 de Septiembre de 2022  
(cifras expresadas en pesos)

Flujo Teórico			
Fecha de Pago	Capital	Interes	Total
jul-21	93,375,432.00	65,283,546.00	158,658,978.00
ago-21	93,282,366.00	63,848,726.00	157,131,092.00
sep-21	102,126,725.50	66,901,595.34	169,028,320.84
oct-21	113,084,610.12	66,051,856.23	179,136,466.35
nov-21	110,887,766.58	65,917,035.90	176,804,802.48
dic-21	116,607,912.88	65,434,023.82	182,041,936.70
ene-22	128,828,794.68	71,255,861.00	200,084,655.68
feb-22	134,299,879.72	67,656,263.22	201,956,142.94
mar-22	139,771,390.42	53,536,844.14	193,308,234.56
abr-22	127,790,168.00	48,952,046.23	176,742,214.23
may-22	113,078,931.78	38,552,267.09	151,631,198.87
jun-22	81,944,790.24	31,603,360.41	113,548,150.65
jul-22	69,698,354.41	24,912,334.99	94,610,689.40
ago-22	63,903,287.68	20,685,505.49	84,588,793.17
sep-22	52,774,113.14	16,082,297.74	68,856,410.88
oct-22	41,557,977.38	11,927,898.21	53,485,875.59
nov-22	32,857,511.69	9,395,399.07	42,252,910.76
dic-22	20,218,065.70	6,837,130.03	27,055,195.73
ene-23	17,079,855.35	5,705,879.56	22,785,734.91
feb-23	15,779,213.87	4,568,040.92	20,347,254.79
mar-23	16,635,681.02	3,233,937.58	19,869,618.60
abr-23	13,686,297.55	2,493,701.65	16,179,999.20
may-23	10,131,838.55	1,556,362.90	11,688,201.45
jun-23	6,115,716.88	947,718.20	7,063,435.08
jul-23	2,670,576.43	521,170.81	3,191,747.24
ago-23	1,270,232.66	373,027.66	1,643,260.32
sep-23	1,123,035.19	290,062.85	1,413,098.04
oct-23	1,120,245.31	211,920.16	1,332,165.47
nov-23	1,112,458.01	146,988.55	1,259,446.56
dic-23	1,117,903.57	72,769.70	1,190,673.27
ene-24	38,328.73	2,929.82	41,258.55
<b>Total</b>	<b>1,723,969,461.04</b>	<b>814,958,501.27</b>	<b>2,538,927,962.31</b>

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe especial de fecha 17/10/2022

Deloitte & Co. S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A - T° 1 F° 3



Gustavo Carballal (Socio)  
Contador Público  
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 F° 224