

INFORME ESPECIAL RESULTANTE DE LA APLICACIÓN DE PROCEDIMIENTOS PREVIAMENTE ACORDADOS SOBRE LOS CRÉDITOS CEDIDOS AL FIDEICOMISO FINANCIERO MERCADO CRÉDITO XII CORRESPONDIENTE AL PERIODO NOVIEMBRE 2021.

A los señores Presidente y Directores de

Banco Patagonia

En carácter de Fiduciario del Fideicomiso Financiero Mercado Crédito XII

Domicilio Legal: Av. De Mayo 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 XII, emitimos el presente informe especial al 30 de noviembre 2021.

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 XII, CUIT 30-71727910-3 y del flujo de fondos generado durante el mes de noviembre del año 2021. 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.

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.

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.

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. El Anexo I refleja la precancelación de 355 crédito por un monto total de \$46.706.520 que se dará de baja de la cartera. Por su parte, producto de la precancelación de los créditos, se ha registrado una disminución en la cartera de \$13.471.942 en concepto de condonación de intereses. 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 noviembre de 2021 no se observan créditos con mora mayor a 90 días.
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 XII 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, 18 de abril 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

Fideicomiso Financiero Mercado Crédito XII
Evolución de la cartera
Informe al 30 de Noviembre de 2021
(cifras expresadas en pesos)

| Concepto | Capital | Interés | Total |
|--|-----------------------|-----------------------|-------------------------|
| Inventario Inicial | 1.070.000.725,00 | 462.589.336,00 | 1.532.590.061,00 |
| Precancelación - Noviembre | 43.812.981,70 | 2.893.537,95 | 46.706.519,65 |
| Condonación de interes por cancelación | - | 13.471.942,37 | 13.471.942,37 |
| Cobros y bonificaciones | Anexo II | 168.062.420,53 | 392.778.878,29 |
| Inventario VN al 30/11/2021 | 801.471.285,54 | 278.161.435,15 | 1.079.632.720,69 |
| Valor descontado del VN al 30/11/2021 | 703.374.179,14 | 253.089.077,33 | 956.463.256,47 |

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe especial de fecha 18/04/2022

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 XII
Evolución de la cartera
Informe al 30 de Noviembre de 2021
(cifras expresadas en pesos)

| Fecha de cobro | Capital | Interés | Punitivos | Capital Cancelado | Capital Precancelado | Interés Precancelado | Total Cobros | Importe depositado | Fecha de depósito | Diferencia |
|---------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|------------------|
| Cobros sep-oct 2021 | 137.385.092,17 | 106.207.597,85 | 261.689,88 | - | - | - | 243.854.379,90 | - | Cobros sep-oct 2021 | - 243.854.379,90 |
| 1/11/2021 | 3.937.549,89 | 2.147.948,81 | 87.051,16 | - | - | - | 6.172.549,86 | - | 1/11/2021 | - 250.026.929,76 |
| 2/11/2021 | 6.176.729,04 | 3.840.367,42 | 14.630,08 | - | 38.513.461,98 | 1.715.281,03 | 50.260.469,55 | - | 2/11/2021 | - 300.287.399,31 |
| 3/11/2021 | 5.501.996,35 | 4.075.002,25 | 32.942,94 | - | - | - | 9.609.941,54 | - | 3/11/2021 | - 309.897.340,85 |
| 4/11/2021 | 2.585.616,12 | 1.611.987,79 | 8.142,63 | - | - | - | 4.205.746,54 | - | 4/11/2021 | - 314.103.087,39 |
| 5/11/2021 | 5.573.993,97 | 3.029.585,72 | 11.489,50 | - | - | - | 8.615.069,19 | - | 5/11/2021 | - 322.718.156,58 |
| 6/11/2021 | 1.327.191,37 | 1.051.613,83 | 4.812,02 | - | - | - | 2.383.617,22 | - | 6/11/2021 | - 325.101.773,80 |
| 7/11/2021 | 1.309.796,56 | 734.254,64 | 4.059,97 | - | - | - | 2.048.111,17 | - | 7/11/2021 | - 327.149.884,97 |
| 8/11/2021 | 4.917.232,90 | 3.025.764,03 | 9.939,72 | - | - | - | 7.952.936,65 | - | 8/11/2021 | - 335.102.821,62 |
| 9/11/2021 | 2.045.660,48 | 1.848.357,28 | 17.609,78 | - | - | - | 3.911.627,54 | - | 9/11/2021 | - 339.014.449,16 |
| 10/11/2021 | 3.013.742,47 | 2.002.402,35 | 7.086,87 | - | - | - | 5.023.231,69 | - | 10/11/2021 | - 344.037.680,85 |
| 11/11/2021 | 3.198.769,64 | 1.987.257,49 | 4.901,20 | - | - | - | 5.190.928,33 | - | 11/11/2021 | - 349.228.609,18 |
| 12/11/2021 | 2.515.040,02 | 2.030.551,81 | 40.186,17 | - | - | - | 4.585.778,00 | - | 12/11/2021 | - 353.814.387,18 |
| 13/11/2021 | 2.999.086,91 | 2.106.068,65 | 993,14 | - | - | - | 5.106.148,70 | - | 13/11/2021 | - 358.920.535,88 |
| 14/11/2021 | 899.299,14 | 748.932,47 | 5.006,88 | - | - | - | 1.653.238,49 | - | 14/11/2021 | - 360.573.774,37 |
| 15/11/2021 | 2.241.951,67 | 1.826.440,13 | 6.989,15 | - | - | - | 4.075.380,95 | - | 15/11/2021 | - 364.649.155,32 |
| 16/11/2021 | 3.034.700,12 | 2.628.550,03 | 7.582,13 | - | - | - | 5.670.832,28 | - | 16/11/2021 | - 370.319.987,60 |
| 17/11/2021 | 1.553.110,63 | 1.220.271,27 | 3.957,18 | - | - | - | 2.777.339,08 | - | 17/11/2021 | - 373.097.326,68 |
| 18/11/2021 | 3.456.303,31 | 2.236.042,38 | 10.101,72 | - | 287.586,06 | 12.662,18 | 6.002.695,65 | - | 18/11/2021 | - 379.100.022,33 |
| 19/11/2021 | 2.061.807,01 | 1.545.964,21 | 3.215,36 | - | 51.196,80 | 3.532,38 | 3.665.715,76 | - | 19/11/2021 | - 382.765.738,09 |
| 20/11/2021 | 2.135.528,69 | 1.323.343,62 | 32.544,19 | - | 45.217,36 | 18.463,72 | 3.555.097,58 | - | 20/11/2021 | - 386.320.835,67 |
| 21/11/2021 | 2.073.531,66 | 1.584.814,61 | 46.788,67 | - | 255.436,99 | 58.397,85 | 4.018.969,78 | - | 21/11/2021 | - 390.339.805,45 |
| 22/11/2021 | 2.628.865,31 | 2.539.687,69 | 27.560,70 | - | 77.698,64 | 20.060,84 | 5.293.873,18 | - | 22/11/2021 | - 395.633.678,63 |
| 23/11/2021 | 4.099.729,13 | 4.186.890,29 | 12.566,89 | - | 2.248.365,45 | 926.829,54 | 11.474.381,30 | - | 23/11/2021 | - 407.108.059,93 |
| 24/11/2021 | 1.198.640,96 | 933.075,31 | 4.047,13 | - | 22.927,10 | 2.480,17 | 2.161.170,67 | - | 24/11/2021 | - 409.269.230,60 |
| 25/11/2021 | 3.713.349,43 | 2.812.072,14 | 4.044,73 | - | 258.403,76 | 13.345,43 | 6.801.215,49 | - | 25/11/2021 | - 416.070.446,09 |
| 26/11/2021 | 3.515.955,86 | 2.417.693,41 | 8.132,29 | - | 87.464,99 | 6.721,29 | 6.035.967,84 | - | 26/11/2021 | - 422.106.413,93 |
| 27/11/2021 | 2.153.746,98 | 1.528.160,92 | 25.031,22 | - | 258.956,68 | 4.923,38 | 3.970.819,18 | - | 27/11/2021 | - 426.077.233,11 |
| 28/11/2021 | 1.405.681,04 | 876.972,93 | 1.162,37 | - | 123.166,10 | 3.764,01 | 2.410.746,45 | - | 28/11/2021 | - 428.487.979,56 |
| 29/11/2021 | 2.125.294,02 | 1.534.265,61 | 6.457,92 | - | 7.280,30 | 520,33 | 3.673.818,18 | - | 29/11/2021 | - 432.161.797,74 |
| 30/11/2021 | 3.931.464,91 | 2.420.483,59 | 10.099,07 | - | 1.575.819,49 | 106.555,80 | 8.044.422,86 | 437.692.644,01 | 30/11/2021 | - 2.513.576,59 |
| | 224.716.457,76 | 168.062.420,53 | 720.822,66 | - | 43.812.981,70 | 2.893.537,95 | 440.206.220,60 | 437.692.644,01 | | |

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe especial de fecha 18/04/2022

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 XII
Evolución de la cartera
Informe al 30 de Noviembre de 2021
(cifras expresadas en pesos)

FLUJO REAL

Cobros del periodo - sep/oct/nov 2021
 Cobros anticipados
 Cobros meses anteriores
 Precancelado
TOTAL

| CAPITAL (1) | INTERESES (2) | INTERESES PUNITORIOS (3) | TOTAL (1) + (2) + (3) |
|----------------|----------------|--------------------------|-----------------------|
| 220.604.092,24 | 166.030.403,98 | 720.822,66 | 387.355.318,88 |
| 4.112.365,52 | 2.032.016,55 | - | 6.144.382,07 |
| - | - | - | - |
| 43.812.981,70 | 2.893.537,95 | - | 46.706.519,65 |
| 268.529.439,46 | 170.955.958,48 | 720.822,66 | 440.206.220,60 |

FLUJO TEORICO SEGÚN PROSPECTO

Teorico del periodo - sep/oct/nov 2021

| CAPITAL (1) | INTERESES (2) | INTERESES PUNITORIOS (3) | TOTAL (1) + (2) + (3) |
|----------------|----------------|--------------------------|-----------------------|
| 236.778.213,00 | 177.296.480,00 | - | 414.074.693,00 |

Porcentaje sobre el total:

| | | | |
|---------|--------|---|---------|
| 113,41% | 96,42% | - | 106,31% |
|---------|--------|---|---------|

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe especial de fecha 18/04/2022

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 XII
Evolución de la cartera
Informe al 30 de Noviembre de 2021
(cifras expresadas en pesos)

| Periodo | Flujo Teórico | | | Flujo Real | | | Variac | % Var |
|------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|-----------|
| | Capital | Interés | Total | Capital | Interes | Total | | |
| sep/oct/nov 2021 | 236.778.213,00 | 177.296.480,00 | 414.074.693,00 | 268.529.439,46 | 170.955.958,48 | 439.485.397,94 | 25.410.704,94 | 6% |
| dic-21 | 98.921.595,00 | 58.292.077,00 | 157.213.672,00 | | | | | |
| ene-22 | 101.599.728,00 | 53.117.658,00 | 154.717.386,00 | | | | | |
| feb-22 | 99.405.212,00 | 45.635.860,00 | 145.041.072,00 | | | | | |
| mar-22 | 99.317.863,00 | 35.043.021,00 | 134.360.884,00 | | | | | |
| abr-22 | 95.484.949,00 | 31.499.119,00 | 126.984.068,00 | | | | | |
| may-22 | 96.698.781,00 | 23.825.037,00 | 120.523.818,00 | | | | | |
| jun-22 | 89.271.651,00 | 17.588.920,00 | 106.860.571,00 | | | | | |
| jul-22 | 83.955.355,00 | 10.752.669,00 | 94.708.024,00 | | | | | |
| ago-22 | 43.373.070,00 | 4.850.257,00 | 48.223.327,00 | | | | | |
| sep-22 | 5.871.505,00 | 1.652.412,00 | 7.523.917,00 | | | | | |
| oct-22 | 5.426.809,00 | 1.225.771,00 | 6.652.580,00 | | | | | |
| nov-22 | 4.938.082,00 | 906.501,00 | 5.844.583,00 | | | | | |
| dic-22 | 4.673.097,00 | 566.813,00 | 5.239.910,00 | | | | | |
| ene-23 | 3.382.385,00 | 275.289,00 | 3.657.674,00 | | | | | |
| feb-23 | 902.428,00 | 61.452,00 | 963.880,00 | | | | | |
| | 1.070.000.723,00 | 462.589.336,00 | 1.532.590.059,00 | 268.529.439,46 | 170.955.958,48 | 439.485.397,94 | 25.410.704,94 | 2% |

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe especial de fecha 18/04/2022

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 XII
Evolución de la cartera
Informe al 30 de Noviembre de 2021
(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 | 3.852 | 91,6% | 91,6% | 737.428.575,10 | 92,0% | 92% | 249.455.621,36 | 986.884.196,46 | 113.902.893,29 | 872.981.303,17 | 1% | 8.729.813,03 |
| 1 a 31 | 262 | 6,2% | 97,9% | 48.157.051,21 | 6,0% | 98% | 19.536.228,33 | 67.693.279,54 | 6.957.475,39 | 60.735.804,15 | 1% | 607.358,04 |
| 32 a 90 | 90 | 2,1% | 100,0% | 15.885.659,40 | 2,0% | 100% | 9.169.585,55 | 25.055.244,95 | 2.309.095,45 | 22.746.149,50 | 5% | 1.137.307,48 |
| 91 a 180 | | 0,0% | 100,0% | | 0,0% | 100% | | - | - | - | 25% | - |
| 181 a 365 | | 0,0% | 100,0% | | 0,0% | 100% | | - | - | - | 50% | - |
| más de 365 | | 0,0% | 100,0% | | 0,0% | 100% | | - | - | - | 100% | - |
| | 4.204 | 100% | | 801.471.285,71 | 100% | | 278.161.435,24 | 1.079.632.720,95 | 123.169.464,13 | 956.463.256,82 | | 10.474.478,55 |

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe especial de fecha 18/04/2022

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 XII
Evolución de la cartera
Informe al 30 de Noviembre de 2021
(cifras expresadas en pesos)

| Concepto | Importe |
|---|-------------------------|
| Saldo inicial Cuentas corrientes | - |
| Cobranzas | 437.692.644,01 |
| Constitución fondo gastos | 30.000,00 |
| Constitución fondo riesgos | 0,00 |
| Constitución impuesto ganancia | 0,00 |
| Pago Revolving | 0,00 |
| Sub- total Ingresos | 437.722.644,01 |
| Aviso de pago | (39.263.041,32) |
| Gastos bancarios | 0,00 |
| Imp Db / Cr | 0,00 |
| Reconstitución Gastos | 0,00 |
| Recupero de Gastos | (128.332,00) |
| Recupero de Gastos (MAE) | 0,00 |
| Recupero de Gastos (CNV) | (521.362,54) |
| Ret. IIBB | 0,00 |
| SICORE | 0,00 |
| IIBB | 0,00 |
| IIBB PERCEPCIÓN | 0,00 |
| Certificaciones | 0,00 |
| Multas impositivas | 0,00 |
| Sellos | 0,00 |
| Comisión administración | 0,00 |
| IVA ALICUOTA GE | 0,00 |
| Sub-total Aplicaciones | (39.912.735,86) |
| Rescates FCI | 22,40 |
| Suscripciones FCI | (397.770.000,00) |
| Plazo Fijo | 0,00 |
| Saldo Inicial | 0,00 |
| Sub-total inversiones | (397.769.977,60) |
| Saldo al cierre cuentas corrientes | 39.930,55 |

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe especial de fecha 18/04/2022

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 XII
Evolución de la cartera
Informe al 30 de Noviembre de 2021
(cifras expresadas en pesos)

| Flujo Residual | | | |
|------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------|
| Mes | Capital | Intereses | Total Valor Nominal |
| Vencido | 8.319.976,00 | 7.270.090,00 | 15.590.066,00 |
| Anticipos | - 4.112.365,52 | - 2.032.016,55 | - 6.144.382,07 |
| Precancelaciones | - 35.958.837,00 | - 12.369.495,00 | - 48.328.332,00 |
| 1-dic-21 | 98.921.595,00 | 58.292.077,00 | 157.213.672,00 |
| 1-ene-22 | 101.599.728,00 | 53.117.658,00 | 154.717.386,00 |
| 1-feb-22 | 99.405.212,00 | 45.635.860,00 | 145.041.072,00 |
| 1-mar-22 | 99.317.863,00 | 35.043.021,00 | 134.360.884,00 |
| 1-abr-22 | 95.484.949,00 | 31.499.119,00 | 126.984.068,00 |
| 1-may-22 | 96.698.781,00 | 23.825.037,00 | 120.523.818,00 |
| 1-jun-22 | 89.271.651,00 | 17.588.920,00 | 106.860.571,00 |
| 1-jul-22 | 83.955.355,00 | 10.752.669,00 | 94.708.024,00 |
| 1-ago-22 | 43.373.070,00 | 4.850.257,00 | 48.223.327,00 |
| 1-sep-22 | 5.871.505,00 | 1.652.412,70 | 7.523.917,70 |
| 1-oct-22 | 5.426.811,39 | 1.225.771,00 | 6.652.582,39 |
| 1-nov-22 | 4.938.081,67 | 906.501,00 | 5.844.582,67 |
| 1-dic-22 | 4.673.097,00 | 566.813,00 | 5.239.910,00 |
| 1-ene-23 | 3.382.385,00 | 275.289,00 | 3.657.674,00 |
| 1-feb-23 | 902.428,00 | 61.452,00 | 963.880,00 |
| Total | 801.471.285,54 | 278.161.435,15 | 1.079.632.720,69 |

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe especial de fecha 18/04/2022

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 XII
Evolución de la cartera
Informe al 30 de Noviembre de 2021
(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 |
| | | | | | 977.553.179 |
| 25-nov-21 | 0 | 0,0% | 32.585.105 | 32.585.105 | 977.553.179 |
| 15-dic-21 | 0 | 0,0% | 24.438.829 | 24.438.829 | 977.553.179 |
| 15-ene-22 | 0 | 0,0% | 24.438.829 | 24.438.829 | 977.553.179 |
| 15-feb-22 | 0 | 0,0% | 24.438.829 | 24.438.829 | 977.553.179 |
| 15-mar-22 | 0 | 0,0% | 24.438.829 | 24.438.829 | 977.553.179 |
| 15-abr-22 | 0 | 0,0% | 24.438.829 | 24.438.829 | 977.553.179 |
| 15-may-22 | 207.673.193 | 21,2% | 24.438.829 | 232.112.022 | 769.879.986 |
| 15-jun-22 | 214.745.775 | 22,0% | 19.247.000 | 233.992.775 | 555.134.211 |
| 15-jul-22 | 202.007.332 | 20,7% | 13.878.355 | 215.885.687 | 353.126.879 |
| 15-ago-22 | 190.417.947 | 19,5% | 8.828.172 | 199.246.119 | 162.708.932 |
| 15-sep-22 | 144.021.372 | 14,7% | 4.067.723 | 148.089.095 | 18.687.560 |
| 15-oct-22 | 18.687.560 | 1,9% | 467.189 | 19.154.749 | 0 |
| Total | 977.553.179 | 100% | 225.706.518 | 1.203.259.697 | |

| Certificados de participación - Flujo Teórico | | | | | |
|---|-----------------------|-------------|--------------------|--------------------|-------------|
| Fecha de Pago | Amortización Estimada | % Amort | Rendimiento | Total | 325.851.060 |
| | | | | | 325.851.060 |
| 15-oct-22 | 82.229.110 | 25,2% | | 82.229.110 | 243.621.950 |
| 15-nov-22 | 87.468.401 | 26,8% | | 87.468.401 | 156.153.549 |
| 15-dic-22 | 70.777.957 | 21,7% | | 70.777.957 | 85.375.592 |
| 15-ene-23 | 56.105.797 | 17,2% | | 56.105.797 | 29.269.795 |
| 15-feb-23 | 29.269.695 | 9,0% | 10.813.527 | 40.083.222 | 100 |
| 15-mar-23 | 0 | 0,0% | 23.942.838 | 23.942.838 | 100 |
| 15-abr-23 | 0 | 0,0% | 17.447.252 | 17.447.252 | 100 |
| 15-may-23 | 0 | 0,0% | 17.076.520 | 17.076.520 | 100 |
| 15-jun-23 | 0 | 0,0% | 16.764.016 | 16.764.016 | 100 |
| 15-jul-23 | 0 | 0,0% | 16.577.653 | 16.577.653 | 100 |
| 15-ago-23 | 0 | 0,0% | 16.415.941 | 16.415.941 | 100 |
| 15-sep-23 | 0 | 0,0% | 16.452.226 | 16.452.226 | 100 |
| 15-oct-23 | 100 | 0,0% | 16.759.091 | 16.759.091 | 0 |
| Total | 325.851.060 | 100% | 152.249.064 | 478.100.124 | |

Flujos a Tasa Máxima

| Valores de Deuda Fiduciaria - Flujo Teórico | | | | | |
|---|-----------------------|-------------|----------------------|----------------------|------------------|
| Fecha de Pago | Amortización Estimada | % Amort | Intereses | Total | Saldo de Capital |
| | | | | | 977.553.179 |
| 25-nov-21 | 0 | 0,0% | 49.963.829 | 49.963.829 | 977.553.179 |
| 15-dic-21 | 0 | 0,0% | 37.472.872 | 37.472.872 | 977.553.179 |
| 15-ene-22 | 0 | 0,0% | 37.472.872 | 37.472.872 | 977.553.179 |
| 15-feb-22 | 0 | 0,0% | 37.472.872 | 37.472.872 | 977.553.179 |
| 15-mar-22 | 0 | 0,0% | 37.472.872 | 37.472.872 | 977.553.179 |
| 15-abr-22 | 0 | 18,8% | 37.472.872 | 37.472.872 | 977.553.179 |
| 15-may-22 | 183.603.492 | 19,6% | 221.076.364 | 404.679.856 | 793.949.687 |
| 15-jun-22 | 191.559.832 | 18,5% | 221.994.570 | 413.554.402 | 602.389.855 |
| 15-jul-22 | 181.300.959 | 17,6% | 204.392.570 | 385.693.529 | 421.088.896 |
| 15-ago-22 | 172.108.726 | 13,1% | 188.250.467 | 360.359.193 | 248.980.170 |
| 15-sep-22 | 128.167.553 | 8,9% | 137.711.793 | 265.879.346 | 120.812.617 |
| 15-oct-22 | 87.121.432 | 3,4% | 91.752.582 | 178.874.014 | 33.691.185 |
| 15-nov-22 | 33.691.185 | 100,0% | 34.982.680 | 68.673.865 | 0 |
| Total | 977.553.179 | 200% | 1.337.489.215 | 2.315.042.394 | |

| Certificados de participación - Flujo Teórico | | | | | |
|---|-----------------------|------------|-------------|--------------------|------------------|
| Fecha de Pago | Amortización Estimada | % Amort | Rendimiento | Total | Saldo de Capital |
| | | | | | 325.851.060 |
| 15-nov-22 | 44.086.352 | 13,5% | 0 | 44.086.352 | 281.764.708 |
| 15-dic-22 | 63.897.688 | 19,6% | 0 | 63.897.688 | 217.867.020 |
| 15-ene-23 | 50.655.697 | 15,5% | 0 | 50.655.697 | 167.211.323 |
| 15-feb-23 | 36.127.410 | 11,1% | 0 | 36.127.410 | 131.083.913 |
| 15-mar-23 | 21.412.296 | 6,6% | 0 | 21.412.296 | 109.671.617 |
| 15-abr-23 | 15.501.835 | 4,8% | 0 | 15.501.835 | 94.169.782 |
| 15-may-23 | 15.157.254 | 4,7% | 0 | 15.157.254 | 79.012.528 |
| 15-jun-23 | 14.868.669 | 4,6% | 0 | 14.868.669 | 64.143.859 |
| 15-jul-23 | 14.695.607 | 4,5% | 0 | 14.695.607 | 49.448.252 |
| 15-ago-23 | 14.545.913 | 4,5% | 0 | 14.545.913 | 34.902.339 |
| 15-sep-23 | 14.574.848 | 4,5% | 0 | 14.574.848 | 20.327.491 |
| 15-oct-23 | 14.846.668 | 4,6% | 0 | 14.846.668 | 5.480.823 |
| Total | 320.370.237 | 98% | 0 | 320.370.237 | |

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe especial de fecha 18/04/2022
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 XII
Evolución de la cartera
Informe al 30 de Noviembre de 2021
(cifras expresadas en pesos)

| Flujo Teórico | | | |
|---------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|
| Fecha de Pago | Capital | Interes | Total |
| sep-21 | 43.789.169,00 | 38.798.555,00 | 82.587.724,00 |
| oct-21 | 97.939.949,00 | 71.550.135,00 | 169.490.084,00 |
| nov-21 | 95.049.095,00 | 66.947.790,00 | 161.996.885,00 |
| dic-21 | 98.921.595,00 | 58.292.077,00 | 157.213.672,00 |
| ene-22 | 101.599.728,00 | 53.117.658,00 | 154.717.386,00 |
| feb-22 | 99.405.212,00 | 45.635.860,00 | 145.041.072,00 |
| mar-22 | 99.317.863,00 | 35.043.021,00 | 134.360.884,00 |
| abr-22 | 95.484.949,00 | 31.499.119,00 | 126.984.068,00 |
| may-22 | 96.698.781,00 | 23.825.037,00 | 120.523.818,00 |
| jun-22 | 89.271.651,00 | 17.588.920,00 | 106.860.571,00 |
| jul-22 | 83.955.355,00 | 10.752.669,00 | 94.708.024,00 |
| ago-22 | 43.373.070,00 | 4.850.257,00 | 48.223.327,00 |
| sep-22 | 5.871.505,00 | 1.652.412,00 | 7.523.917,00 |
| oct-22 | 5.426.809,00 | 1.225.771,00 | 6.652.580,00 |
| nov-22 | 4.938.082,00 | 906.501,00 | 5.844.583,00 |
| dic-22 | 4.673.097,00 | 566.813,00 | 5.239.910,00 |
| ene-23 | 3.382.385,00 | 275.289,00 | 3.657.674,00 |
| feb-23 | 902.428,00 | 61.452,00 | 963.880,00 |
| Total | 1.070.000.723,00 | 462.589.336,00 | 1.532.590.059,00 |

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe especial de fecha 18/04/2022
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

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 19 de abril de 2022

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 18/04/2022 referida a Varios perteneciente a FF MELI Mercado Crédito XI Otras (con domic. fiscal) CUIT 30-71727910-3, intervenida por el Dr. GUSTAVO GABRIEL RAMON CARBALLAL. 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. GUSTAVO GABRIEL RAMON CARBALLAL

Contador Público (U.B.)

CPCECABA T° 218 F° 224

Firma en carácter de socio

DELOITTE & CO. S.A.

T° 1 F° 3

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: qyyo2lk

Legalización N° 998594

