

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

A los señores Presidente y Directores de

### **Banco Patagonia**

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

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 XII, emitimos el presente informe especial al 30 de septiembre 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 XII, CUIT 30-71738884-0 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.

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.

## 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 créditos por un monto total de \$12.076.174,35 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 \$3.337.964,52, en concepto de condonación de intereses.
2. Los resultados de los procedimientos aplicados con el alcance definido en IV.a) y IV.b), se exponen en el Anexo I adjunto.
3. Los resultados de los procedimientos aplicados con el alcance definido en IV.c) se exponen en el Anexo II adjunto.
4. Los resultados de los procedimientos aplicados con el alcance definido en IV.d), se exponen en el Anexo III adjunto.
5. Los resultados de los procedimientos aplicados con el alcance definido en IV.e), se exponen en el Anexo IV adjunto.
6. 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 21 créditos con mora mayor a 365 días por un monto total de \$16.531.699,89.
7. Los resultados de los procedimientos aplicados con el alcance definido en IV.g) se exponen en el Anexo VI adjunto.
8. Los resultados de los procedimientos aplicados con el alcance definido en IV.h), se exponen en el Anexo VII adjunto.
9. 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, 19 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

**Fideicomiso Financiero Mercado Crédito XII**  
**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	339,036,078.51	109,758,223.90	448,794,302.41
Precancelación	4,304,819.29	348,783.15	4,653,602.44
Condonación de interes por cancelación		799,282.09	799,282.09
Cobros y bonificaciones	30,941,578.98	11,745,053.54	42,686,632.52
	Anexo II		
Inventario VN al 30/09/2022	303,789,680.24	96,865,105.12	400,654,785.36
Valor descontado del VN al 30/09/2022	285,046,466.92	92,412,211.37	377,458,678.29

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe especial de fecha 19/10/2022  
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 XII  
Evolución de la cartera  
Informe al 30 de Septiembre de 2022  
(cifras expresadas en pesos)

Fecha de cobro	Capital	Interés	Punitorios	Capital Cancelado	Capital Precancelado	Interés Precancelado	Total Cobros	Importe depositado	Fecha de depósito	Diferencia
01/09/2022	892,257.01	233,198.87	3,041.15		183,016.21	7,872.28	1,319,385.52	1,301,043.00	01/09/2022	34,190,839.36
02/09/2022	877,334.33	348,078.29	18,502.41		91,361.95	-	1,335,276.98	-	02/09/2022	32,855,562.38
03/09/2022	715,781.58	169,916.86	1,821.85		16,991.04	-	904,511.33	-	03/09/2022	31,951,051.05
04/09/2022	343,798.37	198,504.08	5,555.69		62,351.60	1,411.19	611,620.93	-	04/09/2022	31,339,430.12
05/09/2022	1,516,046.19	454,870.95	46,730.15		29,187.70	1,717.77	2,048,552.76	4,324,723.68	05/09/2022	33,615,601.04
06/09/2022	557,081.72	229,850.07	81,808.29		22,791.18	683.94	892,215.20	3,052,604.37	06/09/2022	35,775,990.21
07/09/2022	1,169,835.39	284,318.51	18,130.42		25,296.92	7,061.39	1,504,642.63	1,194,786.26	07/09/2022	35,466,133.84
08/09/2022	423,076.42	125,993.87	2,387.11		246,162.86	5,751.25	803,371.51	4,243,031.12	08/09/2022	38,905,793.45
09/09/2022	522,035.71	243,520.85	5,550.24		223,755.84	9,288.73	985,573.91	1,450,156.69	09/09/2022	39,370,376.23
10/09/2022	1,223,561.49	773,919.67	2,242.58		37,012.64	950.09	2,037,686.47	-	10/09/2022	37,332,689.76
11/09/2022	1,038,175.78	484,221.00	1,993.05		187,779.39	7,564.82	1,719,734.04	-	11/09/2022	35,612,955.72
12/09/2022	452,034.43	142,352.65	52,304.50		24,492.40	2,719.51	668,464.47	5,559,600.72	12/09/2022	40,504,091.97
13/09/2022	1,165,457.13	464,877.66	15,525.90		37,864.51	1,741.63	1,685,466.83	1,139,690.83	13/09/2022	39,958,315.97
14/09/2022	1,099,483.52	241,425.59	1,213.88		36,408.17	9,324.04	1,387,855.20	1,807,756.80	14/09/2022	40,378,217.57
15/09/2022	1,092,622.36	460,110.63	153.78		11,956.38	79.48	1,564,763.67	1,818,613.04	15/09/2022	40,632,066.94
16/09/2022	1,541,232.29	367,331.10	16,378.03		194,629.29	13,040.31	2,132,611.02	1,837,801.74	16/09/2022	40,337,257.66
17/09/2022	1,801,074.86	647,695.36	4,440.76		89,629.67	86.56	2,542,927.21	-	17/09/2022	37,794,330.45
18/09/2022	1,567,082.28	476,686.37	1,321.50		105,949.61	4,620.92	2,155,660.68	-	18/09/2022	35,638,669.77
19/09/2022	849,392.84	356,221.62	5,010.12		276,096.62	11,010.34	1,497,731.54	8,258,067.92	19/09/2022	42,399,006.15
20/09/2022	2,757,345.02	801,271.26	7,621.78		-	-	3,566,238.06	2,774,763.91	20/09/2022	41,607,532.00
21/09/2022	705,556.42	265,022.97	104,732.67		1,123,986.89	192,189.69	2,391,488.64	2,948,727.30	21/09/2022	42,164,770.66
22/09/2022	1,421,452.17	610,049.49	4,126.60		8,162.29	375.01	2,044,165.56	4,295,074.33	22/09/2022	44,415,679.43
23/09/2022	1,329,769.13	842,437.11	17,272.94		251,864.98	35,606.70	2,476,950.86	1,633,508.08	23/09/2022	43,572,236.65
24/09/2022	994,538.16	378,306.05	1,286.00		175,845.14	16,529.55	1,566,504.90	-	24/09/2022	42,005,731.75
25/09/2022	1,151,026.44	481,113.44	80,316.31		139,086.45	1,487.32	1,853,029.96	-	25/09/2022	40,152,701.79
26/09/2022	985,527.03	531,132.96	5,196.79		139,857.98	10,602.77	1,672,317.53	6,646,257.83	26/09/2022	45,126,642.09
27/09/2022	844,505.64	522,089.10	14,546.83		413,865.88	23,145.27	1,818,152.72	2,372,471.15	27/09/2022	45,680,960.52
28/09/2022	873,345.61	339,614.46	16,172.75		25,245.10	793.06	1,255,170.98	2,834,993.01	28/09/2022	47,260,782.55
29/09/2022	531,691.45	144,672.43	7,556.38		71,433.23	873.50	756,226.99	2,217,113.26	29/09/2022	48,721,668.82
30/09/2022	499,457.02	126,249.64	7,663.53		52,737.54	6,431.56	692,539.29	1,661,490.39	30/09/2022	49,690,619.92
	<b>30,941,577.79</b>	<b>11,745,052.91</b>	<b>550,603.99</b>	<b>-</b>	<b>4,304,819.46</b>	<b>348,783.24</b>	<b>47,890,837.39</b>	<b>63,372,275.43</b>		

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe especial de fecha 19/10/2022

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 XII  
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  
Precancelado  
**TOTAL**

CAPITAL (1)	INTERESES (2)	INTERESES PUNITORIOS (3)	TOTAL (1) + (2) + (3)
27,987,111.98	10,796,532.15	66,570.84	38,850,214.97
637,389.97	250,075.73		887,465.70
2,317,075.84	698,445.03	484,033.15	3,499,554.02
4,304,819.46	348,783.24	-	4,653,602.70
35,246,397.25	12,093,836.15	550,603.99	47,890,837.39

FLUJO TEORICO SEGÚN PROSPECTO

Teorico del periodo - Septiembre 2022

CAPITAL (1)	INTERESES (2)	INTERESES PUNITORIOS (3)	TOTAL (1) + (2) + (3)
51,115,516.52	21,580,003.97	-	72,695,520.49

Porcentaje sobre el total:

68.95%	56.04%	-	65.88%
--------	--------	---	--------

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe especial de fecha 19/10/2022

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 XII  
Evolución de la cartera  
Informe al 30 de Septiembre de 2022  
(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	102,484,366.57	60,452,676.21	162,937,042.78	105,571,613.59	55,023,174.60	160,594,788.19	(2,342,254.59)	-1%
ene-22	116,867,071.82	64,159,587.96	181,026,659.78	119,455,943.97	58,320,965.67	177,776,909.64	(3,249,750.14)	-2%
feb-22	120,268,683.76	60,926,251.99	181,194,935.75	108,901,779.17	49,690,864.10	158,592,643.27	(22,602,292.48)	-12%
mar-22	132,694,800.12	57,428,084.51	190,122,884.63	141,626,242.36	51,436,116.39	193,062,358.75	2,939,474.12	2%
abr-22	131,122,303.47	60,706,421.50	191,828,724.97	117,996,609.72	49,559,599.09	167,556,208.81	(24,272,516.16)	-13%
may-22	141,649,219.86	56,345,117.20	197,994,337.06	111,678,141.97	39,077,810.05	150,755,952.02	(47,238,385.04)	-24%
jun-22	132,232,565.36	47,876,258.86	180,108,824.22	100,624,393.67	31,235,545.17	131,859,938.84	(48,248,885.38)	-27%
jul-22	129,458,808.57	36,833,328.36	166,292,136.93	94,862,016.22	24,076,685.34	118,938,701.56	(47,353,435.37)	-28%
ago-22	87,580,818.04	28,200,968.83	115,781,786.87	106,501,157.40	48,636,558.41	155,137,715.81	39,355,928.94	34%
sep-22	51,115,516.52	21,580,003.97	72,695,520.49	35,246,397.25	12,093,836.15	47,340,233.40	(25,355,287.09)	-35%
oct-22	49,031,865.38	17,158,508.15	66,190,373.53					
nov-22	45,311,331.27	13,974,773.50	59,286,104.77					
dic-22	40,130,773.59	10,185,513.81	50,316,287.40					
ene-23	22,968,438.08	4,407,898.05	27,376,336.13					
feb-23	22,081,708.28	5,673,818.16	27,755,526.44					
mar-23	17,381,369.97	3,793,664.62	21,175,034.59					
abr-23	15,168,513.51	2,562,794.71	17,731,308.22					
may-23	5,807,205.06	1,474,358.03	7,281,563.09					
jun-23	3,603,417.54	1,075,272.61	4,678,690.15					
jul-23	3,127,734.13	791,947.11	3,919,681.24					
ago-23	1,682,799.23	585,109.31	2,267,908.54					
sep-23	1,432,389.32	464,125.50	1,896,514.82					
oct-23	1,490,252.98	347,861.15	1,838,114.13					
nov-23	1,007,490.15	248,143.68	1,255,633.83					
dic-23	969,234.34	167,856.26	1,137,090.60					
ene-24	925,865.35	100,998.54	1,026,863.89					
	<b>1,614,372,755.27</b>	<b>734,817,822.58</b>	<b>2,349,190,577.85</b>	<b>1,310,993,734.78</b>	<b>590,107,113.45</b>	<b>1,901,100,848.23</b>	<b>- 152,956,698.25</b>	<b>-7%</b>

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe especial de fecha 19/10/2022

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 XII  
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	897	45.0%	45.0%	124,024,615.25	40.8%	41%	31,957,704.33	155,982,319.58	13,976,268.49	142,006,051.09	1%	1,420,060.51
1 a 31	274	13.8%	58.8%	48,097,003.21	15.8%	57%	15,519,127.84	63,616,131.05	4,484,991.26	59,131,139.79	1%	591,311.40
32 a 90	220	11.0%	69.8%	47,078,924.89	15.5%	72%	16,600,438.30	63,679,363.19	4,216,429.49	59,462,933.70	5%	2,973,146.68
91 a 180	243	12.2%	82.0%	19,461,642.09	6.4%	79%	6,505,166.43	25,966,808.52	424,578.65	25,542,229.87	25%	6,385,557.47
181 a 365	337	16.9%	98.9%	54,630,399.75	18.0%	97%	20,248,064.94	74,878,464.69	93,840.74	74,784,623.95	50%	37,392,311.98
más de 365	21	1.1%	100.0%	10,497,096.07	3.5%	100%	6,034,603.82	16,531,699.89	-	16,531,699.89	100%	16,531,699.89
	<b>1,992</b>	<b>100%</b>		<b>303,789,681.26</b>	<b>100%</b>		<b>96,865,105.66</b>	<b>400,654,786.92</b>	<b>23,196,108.63</b>	<b>377,458,678.29</b>		<b>65,294,087.93</b>

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe especial de fecha 19/10/2022

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 XII**  
**Evolución de la cartera**  
**Informe al 30 de Septiembre de 2022**  
**(cifras expresadas en pesos)**

Concepto	Importe
<b>Saldo inicial Cuentas corrientes</b>	<b>82,439.06</b>
Cobranzas	63,372,275.43
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>63,372,275.43</b>
Aviso de pago	(151,802,520.80)
Gastos bancarios	(11,642.62)
Imp Db / Cr	0.00
Reconstitución Gastos	(843,966.02)
Recupero de Gastos	0.00
Recupero de Gastos (MAE)	0.00
Recupero de Gastos (CNV)	0.00
Ret.IIBB	(3,043.58)
SICORE	(31,660.02)
IIBB	(1,954,237.54)
IIBB PERCEPCIÓN	(329.00)
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>(154,647,399.58)</b>
Rescates FCI	152,179,480.47
Suscripciones FCI	(60,892,604.37)
Plazo Fijo	0.00
Saldo Inicial	0.00
<b>Sub-total inversiones</b>	<b>91,286,876.10</b>
<b>Saldo al cierre cuentas corrientes</b>	<b>94,191.01</b>

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe especial de fecha 19/10/2022

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 XII  
Evolución de la cartera  
Informe al 30 de Septiembre de 2022  
(cifras expresadas en pesos)

Flujo Residual			
Mes	Capital	Intereses	Total Valor Nominal
Vencido	97,781,431.68	42,020,298.74	139,801,730.42
Anticipos y Precancelaciones	- 26,522,798.22	- 8,200,434.09	- 34,723,232.31
01-oct-22	49,031,865.38	17,158,508.15	66,190,373.53
01-nov-22	45,311,331.27	13,974,773.50	59,286,104.77
01-dic-22	40,130,773.59	10,185,513.81	50,316,287.40
01-ene-23	22,968,438.08	4,407,898.05	27,376,336.13
01-feb-23	22,081,708.28	5,673,818.16	27,755,526.44
01-mar-23	17,381,369.97	3,793,664.62	21,175,034.59
01-abr-23	15,168,513.51	2,562,794.71	17,731,308.22
01-may-23	5,807,205.06	1,474,358.03	7,281,563.09
01-jun-23	3,603,417.54	1,075,272.61	4,678,690.15
01-jul-23	3,127,734.13	791,947.11	3,919,681.24
01-ago-23	1,682,799.23	585,109.31	2,267,908.54
01-sep-23	1,432,389.32	464,125.50	1,896,514.82
01-oct-23	1,490,252.98	347,861.15	1,838,114.13
01-nov-23	1,007,490.15	248,143.68	1,255,633.83
01-dic-23	969,234.34	167,856.26	1,137,090.60
01-ene-24	925,865.35	100,998.54	1,026,863.89
01-feb-24	390,280.18	31,398.97	421,679.15
01-mar-24	20,378.42	1,198.31	21,576.73
Total	303,789,680.24	96,865,105.12	400,654,785.36

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe especial de fecha 19/10/2022  
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 XII  
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
					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%	13,678,355	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
<b>Total</b>	<b>977,553,179</b>	<b>100%</b>	<b>225,706,518</b>	<b>1,203,259,697</b>	

Certificados de participación - Flujo Teórico					
Fecha de Pago	Amortización Estimada	% Amort	Rendimiento	Total	Saldo de Capital
					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%	16,364,016	16,364,016	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
<b>Total</b>	<b>325,851,060</b>	<b>100%</b>	<b>152,249,064</b>	<b>478,100,124</b>	

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
<b>Total</b>	<b>977,553,179</b>	<b>200%</b>	<b>1,337,489,215</b>	<b>2,315,042,394</b>	

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
<b>Total</b>	<b>320,370,237</b>	<b>98%</b>	<b>0</b>	<b>320,370,237</b>	

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe especial de fecha 19/10/2022  
Deloitte & Co. S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 F° 3



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

Valores de Deuda Fiduciaria - Flujo Real					
Fecha de Pago	Amortización	% Amort	Intereses Pagados	Total	Saldo de Capital
					977,553,179
25-nov-21	-	0.0%	39,263,041	39,263,041.32	977,553,179
15-dic-21	-	0.0%	29,469,640	29,469,640.00	977,553,179
17-ene-22	-	0.0%	29,489,521	29,489,521.00	977,553,179
15-feb-22	-	0.0%	31,709,866	31,709,866.00	977,553,179
15-mar-22	-	0.0%	32,842,357	32,842,357.00	977,553,179
18-abr-22	-	0.0%	34,655,618	34,655,618.00	977,553,179
16-may-22	121,746,098	12.45%	36,880,659	158,626,757.42	855,807,081
15-jun-22	114,820,838	11.75%	32,805,938	147,626,776.37	740,986,242
15-jul-22	100,829,240	10.31%	28,494,473	129,323,713.01	640,157,022
16-ago-22	342,431,730	35.03%	24,539,352	366,971,082.24	297,725,272
15-sep-22	140,389,719	14.36%	11,412,802	151,802,520.80	157,335,553
<b>Total</b>	<b>820,217,626</b>	<b>1</b>	<b>331,473,267</b>	<b>1,151,690,893</b>	<b>157,335,553</b>

Certificados de participación - Flujo Real					
Fecha de Pago	Amortización	% Amort	Rendimiento	Total	Saldo de Capital
					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%	16,364,016	16,364,016	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
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>0.0%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Fideicomiso Financiero Mercado Crédito XII  
Evolución de la cartera  
Informe al 30 de Septiembre de 2022  
(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	102,484,366.57	60,452,676.21	162,937,042.78
ene-22	116,867,071.82	64,159,587.96	181,026,659.78
feb-22	120,268,683.76	60,926,251.99	181,194,935.75
mar-22	132,694,800.12	57,428,084.51	190,122,884.63
abr-22	131,122,303.47	60,706,421.50	191,828,724.97
may-22	141,649,219.86	56,345,117.20	197,994,337.06
jun-22	132,232,565.36	47,876,258.86	180,108,824.22
jul-22	129,458,808.57	36,833,328.36	166,292,136.93
ago-22	87,580,818.04	28,200,968.83	115,781,786.87
sep-22	51,115,516.52	21,580,003.97	72,695,520.49
oct-22	49,031,865.38	17,158,508.15	66,190,373.53
nov-22	45,311,331.27	13,974,773.50	59,286,104.77
dic-22	40,130,773.59	10,185,513.81	50,316,287.40
ene-23	22,968,438.08	4,407,898.05	27,376,336.13
feb-23	22,081,708.28	5,673,818.16	27,755,526.44
mar-23	17,381,369.97	3,793,664.62	21,175,034.59
abr-23	15,168,513.51	2,562,794.71	17,731,308.22
may-23	5,807,205.06	1,474,358.03	7,281,563.09
jun-23	3,603,417.54	1,075,272.61	4,678,690.15
jul-23	3,127,734.13	791,947.11	3,919,681.24
ago-23	1,682,799.23	585,109.31	2,267,908.54
sep-23	1,432,389.32	464,125.50	1,896,514.82
oct-23	1,490,252.98	347,861.15	1,838,114.13
nov-23	1,007,490.15	248,143.68	1,255,633.83
dic-23	969,234.34	167,856.26	1,137,090.60
ene-24	925,865.35	100,998.54	1,026,863.89
feb-24	390,280.18	31,398.97	421,679.15
mar-24	20,378.42	1,198.31	21,576.73
<b>Total</b>	<b>1,614,783,413.87</b>	<b>734,850,419.86</b>	<b>2,349,633,833.73</b>

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe especial de fecha 19/10/2022

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