

INFORME ESPECIAL DE CONTADOR PÚBLICO INDEPENDIENTE RESULTANTE DE LA APLICACIÓN DE PROCEDIMIENTOS ACORDADOS EN RELACIÓN CON LOS CRÉDITOS CEDIDOS AL FIDEICOMISO FINANCIERO MERCADO CRÉDITO CONSUMO XI CORRESPONDIENTE AL PERÍODO TERMINADO EL 31 DE AGOSTO 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 CONSUMO XI (C.U.I.T. N°: 30-71771384-9)
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 Consumo XI" ("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 agosto 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 5)
- Inventario de cuotas cedidas (inicial y revolving 1 a 5)
- 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 5. 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,
13 de septiembre 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 CONSUMO XI
EVOLUCIÓN DE LA CARTERA AL 31 AGOSTO 2023**

(CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS) (1)

		Capital	Interés	Total
Inventario inicial		521.107.559	175.660.291	696.767.850
Cobranzas por precancelaciones	Anexo II	113.231.430	7.383.090	120.614.520
Descuento por precancelación		505.991	37.520.723	38.026.715
Cobranzas	Anexo II	34.262.504	11.169.266	45.431.770
INVENTARIO AL 31 AGOSTO 2023		373.107.634	119.587.212	492.694.846
VALOR DESCONTADO (2)		370.420.339	119.055.541	489.475.880

(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

13/9/2023

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 CONSUMO XI
EVOLUCIÓN COBRANZAS Y DEPÓSITOS AL 31 AGOSTO 2023**

(CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS) (1)

Fecha de cobro	Capital	Interés	Punitivo	Capital cancelado	Capital precancelado	Interés precancelado	Total cobros	Importe depositado	Fecha del depósito	Diferencia (2)
									Saldo inicial	(239.580.691)
01/08/23	3.886.615	1.205.266	530.017	-	355.652	19.687	5.997.237	2.759.100	01/08/23	(236.342.554)
02/08/23	1.974.035	661.966	220.140	-	188.025	15.472	3.059.638	6.640.998	02/08/23	(239.923.913)
03/08/23	1.903.287	636.514	283.221	-	180.900	8.649	3.012.570	3.326.030	03/08/23	(240.237.373)
04/08/23	3.171.429	1.042.127	400.045	-	298.192	14.463	4.926.256	3.107.928	04/08/23	(238.419.046)
05/08/23	3.115.603	1.020.057	276.599	-	309.812	14.951	4.737.023	-	05/08/23	(233.682.023)
06/08/23	1.259.022	413.207	151.333	-	147.577	11.018	1.982.157	-	06/08/23	(231.699.866)
07/08/23	1.650.668	581.325	369.575	-	109.635.868	7.100.298	119.337.735	12.421.986	07/08/23	(124.784.117)
08/08/23	1.622.927	534.593	389.372	-	183.749	10.439	2.741.082	2.901.078	08/08/23	(124.944.114)
09/08/23	1.701.406	526.416	244.175	-	187.618	13.645	2.673.260	2.892.992	09/08/23	(125.163.845)
10/08/23	1.907.168	592.139	201.612	-	192.359	11.421	2.904.700	2.680.123	10/08/23	(124.939.268)
11/08/23	1.218.549	428.593	255.029	-	221.472	14.488	2.138.131	2.523.297	11/08/23	(125.324.434)
12/08/23	628.293	199.884	108.332	-	38.250	4.796	979.556	-	12/08/23	(124.344.878)
13/08/23	288.264	102.261	47.314	-	32.863	829	471.531	-	13/08/23	(123.873.347)
14/08/23	1.113.663	339.040	186.538	-	122.282	4.856	1.766.380	4.598.628	14/08/23	(126.705.595)
15/08/23	1.407.804	468.561	219.896	-	113.434	10.631	2.220.327	1.686.625	15/08/23	(126.171.893)
16/08/23	780.877	293.668	203.763	-	83.654	9.576	1.371.538	2.536.841	16/08/23	(127.337.196)
17/08/23	549.210	179.273	247.604	-	48.018	7.042	1.031.147	1.505.008	17/08/23	(127.811.057)
18/08/23	608.453	202.994	216.658	-	73.777	10.505	1.112.386	1.094.472	18/08/23	(127.793.143)
19/08/23	277.916	82.887	141.131	-	24.476	2.763	529.172	-	19/08/23	(127.263.971)
20/08/23	151.825	52.153	72.505	-	40.524	6.013	323.019	-	20/08/23	(126.940.952)
21/08/23	173.891	59.021	68.082	-	56.188	4.784	361.966	-	21/08/23	(126.578.986)
22/08/23	427.382	133.302	189.250	-	73.702	8.129	831.765	2.484.806	22/08/23	(128.232.027)
23/08/23	353.287	99.575	163.353	-	89.889	7.376	713.480	944.360	23/08/23	(128.462.907)
24/08/23	299.722	102.231	104.174	-	47.471	4.489	558.086	-	24/08/23	(127.904.821)
25/08/23	338.163	107.184	232.618	-	46.021	9.395	733.382	-	25/08/23	(127.171.439)
26/08/23	291.707	91.852	120.517	-	30.651	6.195	540.921	-	26/08/23	(126.630.518)
27/08/23	208.968	59.852	58.486	-	29.901	3.669	360.876	-	27/08/23	(126.269.641)
28/08/23	384.171	125.274	109.388	-	54.146	8.544	681.523	-	28/08/23	(125.588.118)
29/08/23	485.417	198.571	148.798	-	59.083	5.871	897.739	-	29/08/23	(124.690.379)
30/08/23	521.522	157.325	120.050	-	68.898	8.096	875.890	-	30/08/23	(123.814.489)
31/08/23	1.561.259	472.155	243.695	-	196.979	24.998	2.499.086	-	31/08/23	(121.315.403)
	34.262.504	11.169.266	6.323.271	-	113.231.430	7.383.090	172.369.561	54.104.272		

(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. T° 1 F° 12

13/9/2023

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 CONSUMO XI
COBRANZAS AL 31 AGOSTO 2023**

(CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS) (1)

	Capital	Interés	Punitorios	Total
FLUJO REAL				
Cobros de cuotas vencidas al 31/08/2023	30.371.109	10.043.238	6.323.271	46.737.619
Cobros anticipados	3.891.394	1.126.028	-	5.017.422
Precancelaciones	113.231.430	7.383.090	-	120.614.520
TOTAL FLUJO REAL	147.493.934	18.552.356	6.323.271	172.369.561
FLUJO TEORICO PROSPECTO	59.481.301	18.220.539	-	77.701.839

(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

13/9/2023

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 CONSUMO XI
COBRANZA TEORICA VS REAL AL 31 AGOSTO 2023**

(CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS) (1)

Fecha de cobro	Flujo teorico			Real			Variación	% Var (2)	
	Capital	Interés	Total	Capital	Interés	Interés punitorio			Total
2022-08 y anterior	1.765.646.274	437.696.582	2.203.342.856	1.823.708.871	432.716.572	14.691.070	2.271.116.513	67.773.657	3,08%
2022-09	311.350.688	112.666.954	424.017.641	507.299.410	133.313.532	7.465.425	648.078.366	224.060.724	52,84%
2022-10	1.003.052.755	254.635.942	1.257.688.698	969.882.432	224.379.743	10.231.944	1.204.494.119	(53.194.579)	-4,23%
2022-11	895.315.068	212.673.143	1.107.988.210	773.656.203	179.041.888	10.695.907	963.393.997	(144.594.213)	-13,05%
2022-12	726.202.977	212.806.769	939.009.746	765.565.684	201.620.324	13.020.075	980.206.083	41.196.337	4,39%
2023-01	804.907.437	221.013.097	1.025.920.534	689.279.612	177.340.502	11.323.718	877.943.832	(147.976.702)	-14,42%
2023-02	738.940.583	211.091.258	950.031.842	586.335.588	155.881.366	10.188.804	752.405.758	(197.626.083)	-20,80%
2023-03	445.473.307	121.325.542	566.798.849	359.212.109	93.620.019	11.115.692	463.947.820	(102.851.029)	-18,15%
2023-04	260.736.702	86.813.957	347.550.659	205.412.857	63.565.421	8.622.489	277.600.766	(69.949.892)	-20,13%
2023-05	190.013.174	57.167.189	247.180.363	124.936.153	36.990.255	7.647.214	169.573.622	(77.606.742)	-31,40%
2023-06	105.282.694	38.458.051	143.740.746	81.289.743	27.277.863	7.764.600	116.332.207	(27.408.538)	-19,07%
2023-07	71.024.606	25.592.379	96.616.984	54.078.890	17.666.109	7.429.992	79.174.991	(17.441.993)	-18,05%
2023-08	59.481.301	18.220.539	77.701.839	147.493.934	18.552.356	6.323.271	172.369.561	94.667.721	121,83%
2023-09	37.814.186	11.176.861	48.991.046	-	-	-	-	-	-
2023-10	27.230.524	6.316.332	33.546.857	-	-	-	-	-	-
2023-11	16.651.525	3.156.949	19.808.474	-	-	-	-	-	-
2023-12	7.850.612	1.035.445	8.886.057	-	-	-	-	-	-
2024-01	389.098	50.985	440.084	-	-	-	-	-	-
	7.467.363.511	2.031.897.975	9.499.261.486	7.088.151.485	1.761.965.950	126.520.201	8.976.637.636	(410.951.332)	-4,38%

(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 teniendo en cuenta los intereses punitorios. 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

13/8/2023

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 CONSUMO XI
ATRASO DE LA CARTERA AL 31 AGOSTO 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	12.852	13%	13%	45.984.932	12%	12%	11.051.365	9%	9%	57.036.297	54.683.920
1 a 31	2.267	2%	15%	6.176.408	2%	14%	1.745.486	1%	11%	7.921.894	7.746.344
32 a 90	3.519	4%	19%	9.933.091	3%	17%	3.146.894	3%	13%	13.079.985	12.948.497
91 a 180	15.288	15%	34%	42.147.754	11%	28%	13.569.897	11%	25%	55.717.651	55.450.771
181 a 365	53.166	53%	87%	203.639.703	55%	83%	66.759.686	56%	81%	270.399.389	270.106.952
más de 365	12.873	13%	100%	65.225.746	17%	100%	23.313.884	19%	100%	88.539.630	88.539.396
	99.965	100%		373.107.634	100%		119.587.212	100%		492.694.846	489.475.880

(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

13/9/2023

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 CONSUMO XI
MOVIMIENTO DE LA CUENTA CORRIENTE AL 31 AGOSTO 2023**

(CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS) (1)

Saldo inicial de la cuenta corriente	<u><u>274.275</u></u>
Transferencia	-
Cobranzas	54.104.272
Constitución fondo de gastos	-
Constitución fondo de garantía	-
Constitución fondo de riesgos	-
Constitucion impuesto a las ganancias	-
Subtotal ingresos	<u><u>54.104.272</u></u>
Pago revolving	-
Transferencia desde cta colocación	-
Aviso de pago VDF	(171.628.153)
Aviso de pago CP	(502.948.012)
Gastos bancarios	(33.621)
Impuesto al debito/ crédito	-
Reconstitución gastos	(3.008.001)
Recupero de gastos	-
Recupero de gastos (MAE)	-
Recupero de gastos (CNV)	-
Merovich	-
Arancel CNV	-
Arancel MAE	-
Ingresos brutos	(3.909.214)
Ingresos percepción	(660)
Retención Ingresos Brutos	(22.569)
Certificaciones	(63.050)
Multas impositivas	-
Sellos	-
Sicore	-
Comisión administración	-
IVA alícuota GE	-
Subtotal aplicaciones	<u><u>(681.613.281)</u></u>
Rescates FCI	857.950.891
Suscripciones FCI	(53.037.000)
Plazo fijo	-
Saldo inicial	-
Subtotal inversiones	<u><u>804.913.891</u></u>
Saldo final de la cuenta corriente	<u><u>177.679.157</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

13/9/2023

Pablo De Gregorio
Socio

Contador Público - U.N.R.

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 290 F° 46

ANEXO VII

**FIDEICOMISO FINANCIERO MERCADO CRÉDITO CONSUMO XI
EVOLUCIÓN DE LA CARTERA AL 31 AGOSTO 2023**

(CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS) (1)

	Capital	Intereses	Valor nominal
Vencido	295.539.994	100.185.821	395.725.814
2023-08	13.126.652	3.865.007	16.991.658
2023-09	24.801.175	7.508.442	32.309.617
2023-10	19.607.613	4.611.981	24.219.594
2023-11	13.390.044	2.544.775	15.934.820
2023-12	6.330.048	830.203	7.160.251
2024-01	312.109	40.982	353.091
	373.107.634	119.587.212	492.694.846

(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

13/9/2023

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, 11 de octubre 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 13/09/2023 referida a Varios perteneciente a FF Mercado Crédito Consumo XI Otras (con domic. legal) CUIT 30-71771384-9, 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: ftv74xv

Legalización N° 929132

