

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 XII CORRESPONDIENTE AL PERÍODO TERMINADO EL 30 DE ABRIL 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 XII (C.U.I.T. N°: 33-71773790-9)
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 XII" ("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 30 de abril de 2023, y emitir el correspondiente informe especial con los hallazgos resultantes de los procedimientos aplicados y que se detallan en el párrafo V. sobre la siguiente información:

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

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

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

II. Responsabilidad de la Dirección del Fiduciario y del Fiduciante

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

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

III. Responsabilidad del contador público

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

IV. Tarea profesional

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

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

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

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

V. Procedimientos acordados aplicados

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

VI. Hallazgos resultantes de los procedimientos acordados

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

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

Ciudad Autónoma de Buenos Aires,
9 de junio de 2023

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



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

**FIDEICOMISO FINANCIERO MERCADO CRÉDITO CONSUMO XII
EVOLUCIÓN DE LA CARTERA AL 30 ABRIL 2023**

(CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS) (1)

		Capital	Interés	Total
Inventario inicial		1.297.138.251	420.635.759	1.717.774.010
Cobranzas por precancelaciones	Anexo II	33.074.285	3.780.761	36.855.046
Descuento por precancelación		29.005	6.316.650	6.345.655
Cobranzas	Anexo II	281.243.363	90.146.459	371.389.822
INVENTARIO AL 30 ABRIL 2023		982.791.598	320.391.889	1.303.183.487
VALOR DESCONTADO (2)		939.552.089	307.510.902	1.247.062.991

(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

9/6/2023

Pablo De Gregorio

Socio

Contador Público - U.N.R.

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 290 F° 46

**FIDEICOMISO FINANCIERO MERCADO CRÉDITO CONSUMO XII
EVOLUCIÓN COBRANZAS Y DEPÓSITOS AL 30 ABRIL 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	(230.552.698)
01/04/23	25.227.478	7.752.051	574.958	-	2.655.893	379.955	36.590.335	-	01/04/23	(193.962.363)
02/04/23	7.211.088	2.140.327	189.349	-	879.947	94.975	10.515.685	-	02/04/23	(183.446.678)
03/04/23	17.287.303	5.222.208	422.117	-	1.866.079	241.938	25.039.645	82.261.250	03/04/23	(240.668.283)
04/04/23	22.517.985	6.917.991	611.751	-	2.266.182	287.777	32.601.686	24.448.395	04/04/23	(232.514.992)
05/04/23	43.085.258	13.514.730	1.282.897	-	4.645.173	640.176	63.168.234	30.670.169	05/04/23	(200.016.927)
06/04/23	19.609.576	6.129.896	628.452	-	2.252.093	270.305	28.890.323	-	06/04/23	(171.126.604)
07/04/23	7.180.050	2.286.985	236.362	-	1.040.540	116.015	10.859.951	-	07/04/23	(160.266.653)
08/04/23	7.230.877	2.300.680	200.955	-	1.084.990	106.970	10.924.472	-	08/04/23	(149.342.181)
09/04/23	7.525.778	2.343.336	179.981	-	899.586	97.392	11.046.073	-	09/04/23	(138.296.108)
10/04/23	18.973.111	6.184.408	556.302	-	2.023.718	264.497	28.002.036	126.492.203	10/04/23	(236.786.274)
11/04/23	10.969.291	3.685.451	464.965	-	1.349.228	143.041	16.611.977	29.597.443	11/04/23	(249.771.740)
12/04/23	7.545.870	2.517.404	343.218	-	1.136.383	137.162	11.680.037	17.620.844	12/04/23	(255.712.547)
13/04/23	7.072.473	2.387.749	359.758	-	1.261.154	137.796	11.218.929	11.996.554	13/04/23	(256.490.172)
14/04/23	9.546.313	3.158.024	455.070	-	1.593.593	142.989	14.895.989	11.388.370	14/04/23	(252.982.552)
15/04/23	8.641.532	3.048.126	295.751	-	916.285	116.451	13.018.145	-	15/04/23	(239.964.408)
16/04/23	2.958.402	1.060.440	98.552	-	304.835	38.135	4.460.364	-	16/04/23	(235.504.044)
17/04/23	3.787.963	1.278.574	291.393	-	384.804	48.286	5.791.020	33.646.469	17/04/23	(263.359.493)
18/04/23	3.969.538	1.292.809	262.612	-	291.655	45.848	5.862.463	5.828.165	18/04/23	(263.325.195)
19/04/23	3.347.988	1.088.176	355.201	-	391.641	46.188	5.229.194	6.043.630	19/04/23	(264.139.631)
20/04/23	3.448.857	1.139.229	391.989	-	461.175	34.526	5.475.777	5.185.041	20/04/23	(263.848.895)
21/04/23	3.431.475	1.085.305	429.965	-	383.992	32.159	5.362.896	5.629.990	21/04/23	(264.115.989)
22/04/23	2.058.225	678.678	245.699	-	270.263	26.498	3.279.363	-	22/04/23	(260.836.626)
23/04/23	1.101.056	371.441	100.078	-	180.494	13.068	1.766.138	-	23/04/23	(259.070.488)
24/04/23	2.464.936	785.914	246.091	-	289.313	32.400	3.818.655	11.072.352	24/04/23	(266.324.186)
25/04/23	2.665.080	852.230	240.848	-	438.347	32.819	4.229.324	4.041.586	25/04/23	(266.136.448)
26/04/23	3.176.210	1.047.085	245.061	-	497.446	31.748	4.997.549	4.619.270	26/04/23	(265.758.168)
27/04/23	3.805.869	1.284.868	226.236	-	494.776	30.012	5.841.761	5.111.333	27/04/23	(265.027.740)
28/04/23	9.605.819	3.304.280	423.920	-	1.216.575	86.866	14.637.461	5.994.797	28/04/23	(256.385.077)
29/04/23	9.402.863	3.232.356	386.083	-	998.738	66.336	14.086.376	-	29/04/23	(242.298.701)
30/04/23	6.395.099	2.055.709	116.773	-	599.388	38.431	9.205.399	-	30/04/23	(233.093.302)
	281.243.363	90.146.459	10.862.389	-	33.074.285	3.780.761	419.107.257	421.647.861		

(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

9/6/2023

Pablo De Gregorio
Socio

Contador Público - U.N.R.

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 290 F° 46

**FIDEICOMISO FINANCIERO MERCADO CRÉDITO CONSUMO XII
COBRANZAS AL 30 ABRIL 2023**

(CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS) (1)

	Capital	Interés	Punitorios	Total
FLUJO REAL				
Cobros de cuotas vencidas al 30/04/2023	238.804.452	76.924.540	10.862.389	326.591.381
Cobros anticipados	42.438.911	13.221.919	-	55.660.830
Precancelaciones	33.074.285	3.780.761	-	36.855.046
TOTAL FLUJO REAL	314.317.648	93.927.221	10.862.389	419.107.257
FLUJO TEORICO PROSPECTO	387.869.447	122.619.763	-	510.489.210

(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

9/6/2023

Pablo De Gregorio

Socio

Contador Público - U.N.R.

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 290 F° 46

**FIDEICOMISO FINANCIERO MERCADO CRÉDITO CONSUMO XII
COBRANZA TEORICA VS REAL AL 30 ABRIL 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	1.023.456.990	276.398.861	1.299.855.852	1.206.174.484	292.763.664	5.785.659	1.504.723.807	204.867.955	15,76%
2022-09	865.135.717	189.586.954	1.054.722.672	772.298.266	168.194.615	10.097.784	950.590.666	(104.132.006)	-9,87%
2022-10	894.068.966	219.400.077	1.113.469.043	960.318.672	211.324.738	11.002.329	1.182.645.739	69.176.696	6,21%
2022-11	868.150.648	213.543.400	1.081.694.048	793.511.991	182.148.478	10.858.335	986.518.805	(95.175.243)	-8,80%
2022-12	825.718.175	211.041.505	1.036.759.680	821.796.361	199.144.776	13.547.492	1.034.488.629	(2.271.051)	-0,22%
2023-01	795.638.242	208.927.735	1.004.565.977	680.209.017	171.123.975	11.639.462	862.972.454	(141.593.523)	-14,09%
2023-02	679.497.027	204.125.846	883.622.873	620.034.518	163.964.181	10.047.042	794.045.741	(89.577.132)	-10,14%
2023-03	683.803.684	176.352.124	860.155.808	580.867.591	143.315.088	11.895.213	736.077.893	(124.077.915)	-14,43%
2023-04	387.869.447	122.619.763	510.489.210	314.317.648	93.927.221	10.862.389	419.107.257	(91.381.953)	-17,90%
2023-05	245.855.684	78.418.310	324.273.994	-	-	-	-		
2023-06	182.486.243	54.452.001	236.938.245	-	-	-	-		
2023-07	91.599.267	33.304.718	124.903.985	-	-	-	-		
2023-08	61.720.585	23.780.847	85.501.432	-	-	-	-		
2023-09	51.160.884	16.373.635	67.534.519	-	-	-	-		
2023-10	39.012.785	9.764.631	48.777.416	-	-	-	-		
2023-11	23.644.850	5.261.686	28.906.536	-	-	-	-		
2023-12	14.517.035	2.216.113	16.733.148	-	-	-	-		
2024-01	3.196.442	411.638	3.608.080	-	-	-	-		
	7.736.532.672	2.045.979.845	9.782.512.517	6.749.528.547	1.625.906.737	95.735.706	8.471.170.990	(374.164.173)	-4,23%

(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

9/6/2023

Pablo De Gregorio

Socio

Contador Público - U.N.R.

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 290 F° 46

**FIDEICOMISO FINANCIERO MERCADO CRÉDITO CONSUMO XII
ATRASO DE LA CARTERA AL 30 ABRIL 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	91.882	41%	41%	458.119.037	47%	47%	144.915.207	45%	45%	603.034.244	558.572.937
1 a 31	11.911	5%	47%	47.438.623	5%	51%	16.140.216	5%	50%	63.578.839	60.377.058
32 a 90	23.932	11%	58%	102.327.017	10%	62%	35.478.848	11%	61%	137.805.865	133.966.509
91 a 180	36.451	16%	74%	152.313.352	15%	77%	53.846.009	17%	78%	206.159.361	203.159.264
181 a 365	57.929	26%	100%	222.593.569	23%	100%	70.011.609	22%	100%	292.605.178	290.987.223
	222.105	100%	-	982.791.598	100%	-	320.391.889	100%	-	1.303.183.487	1.247.062.991

(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

9/6/2023

Pablo De Gregorio

Socio

Contador Público - U.N.R.

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 290 F° 46

**FIDEICOMISO FINANCIERO MERCADO CRÉDITO CONSUMO XII
MOVIMIENTO DE LA CUENTA CORRIENTE AL 30 ABRIL 2023**

(CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS) (1)

Saldo inicial de la cuenta corriente	<u><u>580.345</u></u>
Transferencias	-
Cobranzas	421.647.861
Constitución fondo de gastos y garantías	-
Constitución fondo de riesgos	-
Constitución impuesto a las ganancias	-
Subtotal ingresos	<u><u>421.647.861</u></u>
Pago revolving	-
Transferencia desde cta colocación	-
Aviso de pago VDF	(723.817.606)
Gastos bancarios	(24.248)
Impuesto al debito/ crédito	-
Reconstitución gastos	(3.290.479)
Recupero de gastos	-
Recupero de Gastos (CNV)	-
Recupero de Gastos (MAE)	-
Merovich	-
Arancel CNV	(9.432.725)
Ingresos brutos	-
Ingresos percepción	(427)
Retención ingresos brutos	(393.372)
Sicore	(56.001)
Sellos	-
Certificaciones	(1.450)
Comisión administración	-
IVA alícuota GE	-
Subtotal aplicaciones	<u><u>(737.016.309)</u></u>
Rescates FCI	694.464.343
Suscripciones FCI	(379.597.000)
Plazo fijo	-
Saldo inicial	-
Subtotal inversiones	<u><u>314.867.343</u></u>
Saldo final de la cuenta corriente	<u><u>79.240</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

9/6/2023

Pablo De Gregorio
Socio

Contador Público - U.N.R.

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 290 F° 46

**FIDEICOMISO FINANCIERO MERCADO CRÉDITO CONSUMO XII
EVOLUCIÓN DE LA CARTERA AL 30 ABRIL 2023**

(CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS)

	Capital	Intereses	Valor nominal
Vencido	353.546.951	118.991.068	472.538.019
2023-04	51.045.471	17.850.115	68.895.586
2023-05	158.549.898	52.276.357	210.826.255
2023-06	158.983.421	47.913.364	206.896.785
2023-07	81.831.961	29.814.483	111.646.444
2023-08	56.394.740	21.826.341	78.221.081
2023-09	47.312.902	15.207.879	62.520.781
2023-10	36.226.024	9.089.266	45.315.290
2023-11	22.235.570	4.950.961	27.186.531
2023-12	13.664.325	2.087.506	15.751.831
2024-01	3.000.335	384.549	3.384.883
	982.791.598	320.391.889	1.303.183.487

(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

9/6/2023

Pablo De Gregorio

Socio

Contador Público - U.N.R.

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 290 F° 46

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 13 de julio de 2023

Legalizamos de acuerdo con las facultades otorgadas a este CONSEJO PROFESIONAL por las leyes 466 (Art. 2, Inc, D y J) y 20488 (Art. 21, Inc. I) la actuación profesional de fecha 09/06/2023 referida a Varios perteneciente a Fideicomiso Financiero Mercado Crédito Consumo XII Otras (con domic. legal) CUIT 33-71773790-9, 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: 5d1jb7l

Legalización N° 837057

