

INFORME ESPECIAL DE CONTADOR PÚBLICO INDEPENDIENTE RESULTANTE DE LA APLICACIÓN DE PROCEDIMIENTOS ACORDADOS EN RELACIÓN CON LOS CRÉDITOS CEDIDOS AL FIDEICOMISO FINANCIERO MERCADO CRÉDITO XIII 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 XIII (C.U.I.T. N°:30-71749207-9)
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 XIII" ("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 4)
- Inventario de cuotas cedidas (inicial y revolving 1 a 4)
- 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 4. 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,
11 de mayo de 2023

PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13



CLAUDIO N. NOGUEIRAS
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 197 - F° 64

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

(CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS) (1)

		Capital	Interés	Total
Inventario inicial		338.293.335	113.773.057	452.066.392
Cobranzas por precancelaciones	Anexo II	4.094.599	537.206	4.631.806
Descuento por precancelación		284	601.943	602.227
Cobranzas	Anexo II	44.631.365	15.189.643	59.821.008
INVENTARIO AL 30 ABRIL 2023		289.567.088	97.444.264	387.011.352
VALOR DESCONTADO (2)		271.763.451	93.759.582	365.523.033

(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 Y ASOCIADOS SRL

CPCECABA T° 1 F° 13

11/5/2023



Claudio N. Nogueiras

Socio

Contador Público - UBA

CPCECABA T° 197 F° 64

**FIDEICOMISO FINANCIERO MERCADO CRÉDITO XIII
EVOLUCIÓN COBRANZAS Y DEPÓSITOS AL 30 ABRIL 2023**

(CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS) (1)

Fecha de cobro	Capital	Interés	Punitorio	Capital cancelado	Capital precancelado	Interés precancelado	Total cobros	Importe depositado	Fecha del depósito	Diferencia (2)
									Saldo inicial	(19.059.470)
01-04-23	3.213.067	1.091.915	3.987	-	31.470	12.481	4.352.920	-	01-04-23	(14.706.550)
02-04-23	915.728	463.347	10.855	-	-	-	1.389.930	-	02-04-23	(13.316.620)
03-04-23	1.827.909	1.053.582	538	-	313.877	8.792	3.204.697	5.619.654	03-04-23	(15.731.577)
04-04-23	434.830	146.228	18.749	-	50.041	4.114	653.962	4.178.075	04-04-23	(19.255.691)
05-04-23	1.610.775	448.196	24.444	-	600.244	108.945	2.792.603	806.843	05-04-23	(17.269.931)
06-04-23	2.798.704	687.133	11.160	-	266.152	131.614	3.894.764	-	06-04-23	(13.375.167)
07-04-23	585.820	182.105	12.730	-	31.395	2.777	814.827	-	07-04-23	(12.560.340)
08-04-23	1.342.579	538.368	70.215,88	-	8.554	832	1.960.549	-	08-04-23	(10.599.790)
09-04-23	846.971	338.765	28.423,60	-	1.114.222	44.446	2.372.829	-	09-04-23	(8.226.962)
10-04-23	2.437.376	1.142.764	1.513,97	-	21.200	1.282	3.604.136	10.583.441	10-04-23	(15.206.267)
11-04-23	2.260.167	821.417	47.416,67	-	134.831	9.875	3.273.706	4.713.835	11-04-23	(16.646.396)
12-04-23	2.612.346	431.514	24.851,48	-	276.386	16.003	3.361.100	2.551.261	12-04-23	(15.836.557)
13-04-23	1.794.358	486.786	9.815,26	-	60.680	3.403	2.355.041	2.305.187	13-04-23	(15.786.702)
14-04-23	949.182	349.223	1.315,59	-	89.886	1.587	1.391.194	3.925.917	14-04-23	(18.321.425)
15-04-23	492.783	156.047	3.202,47	-	14.524	347	666.904	-	15-04-23	(17.654.522)
16-04-23	2.854.438	1.055.477	4.586,37	-	21.606	3.568	3.939.676	-	16-04-23	(13.714.846)
17-04-23	915.549	299.900	22.871,96	-	15.777	2.833	1.256.930	4.024.461	17-04-23	(16.482.377)
18-04-23	2.523.991	738.818	10.385,16	-	6.598	3.645	3.283.437	2.644.877	18-04-23	(15.843.816)
19-04-23	539.695	270.649	3.071,60	-	64.679	12.892	890.986	-	19-04-23	(14.952.830)
20-04-23	1.052.523	411.150	7.792,37	-	2.571	2.158	1.476.194	-	20-04-23	(13.476.636)
21-04-23	1.397.052	227.900	12.554,72	-	28.849	2.377	1.668.732	-	21-04-23	(11.807.904)
22-04-23	1.248.806	743.642	5.233,27	-	-	-	1.997.681	-	22-04-23	(9.810.222)
23-04-23	1.082.323	298.635	3.130,15	-	299.033	26.205	1.709.326	-	23-04-23	(8.100.896)
24-04-23	1.064.701	578.173	16.415,63	-	346.477	17.722	2.023.488	-	24-04-23	(6.077.408)
25-04-23	519.369	160.716	15.421,49	-	6.896	2.423	704.827	-	25-04-23	(5.372.582)
26-04-23	2.659.793	761.619	18.434,61	-	-	-	3.439.847	-	26-04-23	(1.932.735)
27-04-23	2.403.653	605.212	61.541,09	-	260.595	110.239	3.441.241	-	27-04-23	1.508.506
28-04-23	1.289.062	282.359	37.785,61	-	7.525	6.154	1.622.886	-	28-04-23	3.131.391
29-04-23	548.241	262.050	36.942,75	-	5.946	493	853.672	-	29-04-23	3.985.063
30-04-23	409.573	155.954	27.640,01	-	14.585	0	607.753	-	30-04-23	4.592.816
	44.631.365	15.189.643	553.024	-	4.094.599	537.206	65.005.838	41.353.552		

(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 Y ASOCIADOS SRL

CPCECABA T° 1 F° 13

11/5/2023

Claudio N. Nogueiras

Socio

Contador Público - UBA

CPCECABA T° 197 F° 64

FIDEICOMISO FINANCIERO MERCADO CRÉDITO XIII
COBRANZAS AL 30 ABRIL 2023
(CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS) (1)

	Capital	Interés	Punitivos	Total
FLUJO REAL				
Cobros de cuotas vencidas al 30/04/2023	43.132.005	14.676.956	553.024	58.361.985
Cobros anticipados	1.499.359	512.687	-	2.012.047
Precancelaciones	4.094.599	537.206	-	4.631.806
TOTAL FLUJO REAL	48.725.964	15.726.849	553.024	65.005.837
FLUJO TEORICO PROSPECTO	60.601.079	21.023.913		81.624.992

(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 Y ASOCIADOS SRL

CPCECABA T° 1 F° 13

11/5/2023

Claudio N. Nogueiras

Socio

Contador Público - UBA

CPCECABA T° 197 F° 64

**FIDEICOMISO FINANCIERO MERCADO CRÉDITO XIII
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		
2023-03 y anterior	2.117.917.000	1.232.101.998	3.350.018.998	2.074.672.600	1.098.694.334	15.375.108	3.188.742.041	(161.276.957)	-4,81%
2023-04	60.601.079	21.023.913	81.624.992	48.725.964	15.726.849	553.024	65.005.837	(16.619.156)	-20,36%
2023-05	50.724.123	16.011.472	66.735.595	-	-	-	-	-	-
2023-06	35.017.840	12.798.077	47.815.918	-	-	-	-	-	-
2023-07	33.593.355	10.079.454	43.672.809	-	-	-	-	-	-
2023-08	32.896.830	8.136.320	41.033.150	-	-	-	-	-	-
2023-09	27.600.233	5.890.183	33.490.416	-	-	-	-	-	-
2023-10	20.727.691	3.879.826	24.607.517	-	-	-	-	-	-
2023-11	15.417.800	2.571.747	17.989.547	-	-	-	-	-	-
2023-12	11.044.248	1.439.169	12.483.417	-	-	-	-	-	-
2024-01	5.014.162	696.096	5.710.257	-	-	-	-	-	-
2024-02	3.652.224	319.421	3.971.645	-	-	-	-	-	-
2024-03	499.273	39.011	538.284	-	-	-	-	-	-
	2.414.705.859	1.314.986.686	3.729.692.544	2.123.398.564	1.114.421.184	15.928.131	3.253.747.878	(177.896.113)	

(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 teminado en cuenta los intereses punitorios.

PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS SRL

CPCECABA T° 1 F° 13

11/5/2023

Claudio N. Nogueiras

Socio

Contador Público - UBA

CPCECABA T° 197 F° 64

**FIDEICOMISO FINANCIERO MERCADO CRÉDITO XIII
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	573	28%	28%	166.081.024	57%	57%	40.964.787	42%	42%	207.045.811	188.696.077
1 a 30	53	3%	31%	5.983.745	2%	59%	2.170.465	2%	44%	8.154.211	7.412.719
31 a 90	95	5%	35%	7.508.411	3%	62%	2.730.876	3%	47%	10.239.287	9.634.022
91 a 180	273	13%	48%	23.104.375	8%	70%	8.366.063	9%	56%	31.470.438	30.175.491
181 a 360	609	30%	78%	42.627.468	15%	85%	20.645.336	21%	77%	63.272.804	62.938.516
Mayor a 360	449	22%	100%	44.262.065	15%	100%	22.566.737	23%	100%	66.828.802	66.666.208
	2.052	100%		289.567.088	100%		97.444.264	100%		387.011.352	365.523.033

(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 Y ASOCIADOS SRL

CPCECABA T° 1 F° 13

11/5/2023

Claudio N. Nogueiras

Socio

Contador Público - UBA

CPCECABA T° 197 F° 64

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

(CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS) (1)

Saldo inicial de la cuenta corriente	<u><u>60.190</u></u>
Cobranzas	41.353.552
Constitución fondo de gastos	-
Constitución fondo de garantía	-
Constitución fondo de riesgos	-
Constitucion impuesto a las ganancias	-
Subtotal ingresos	<u><u>41.353.552</u></u>
Pago revolving	-
Transferencia desde cta colocación	-
Aviso de pago VDF	(86.354.628)
Aviso de pago CP	(230.417.618)
Gastos bancarios	(24.248)
Impuesto al debito/ crédito	-
Reconstitución gastos	(3.188.276)
Recupero de gastos	-
Recupero de gastos (MAE)	-
Recupero de gastos (CNV)	-
Retención ingresos brutos	(6.497)
Arancel CMV	-
SICORE	(74.542)
Ingresos brutos	(1.676.677)
Ingresos percepción	(427)
Certificaciones	(1.450)
Multas impositivas	-
Sellos	-
Comisión administración	-
IVA alícuota GE	-
Subtotal aplicaciones	<u><u>(321.744.364)</u></u>
Rescates FCI	324.831.090
Suscripciones FCI	(34.603.000)
Plazo fijo	-
Saldo inicial	-
Subtotal inversiones	<u><u>290.228.090</u></u>
Saldo final de la cuenta corriente	<u><u>9.897.468</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 Y ASOCIADOS SRL

CPCECABA T° 1 F° 13

11/5/2023

Claudio N. Nogueiras

Socio

Contador Público - UBA

CPCECABA T° 197 F° 64

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

(CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS) (1)

	Capital	Intereses	Valor nominal
Vencido	94.856.433	47.808.298	142.664.731
2023-04	5.811.886	2.011.271	7.823.157
2023-05	38.676.399	11.872.935	50.549.334
2023-06	28.232.988	10.012.126	38.245.113
2023-07	28.029.494	8.027.675	36.057.170
2023-08	27.801.625	6.430.405	34.232.030
2023-09	22.918.724	4.542.434	27.461.158
2023-10	16.125.834	2.914.809	19.040.643
2023-11	11.964.713	1.919.368	13.884.081
2023-12	8.126.877	1.063.906	9.190.783
2024-01	3.480.337	531.876	4.012.212
2024-02	3.080.030	272.693	3.352.723
2024-03	461.748	36.473	498.221
	289.567.088	97.444.264	387.011.352

(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 Y ASOCIADOS SRL

CPCECABA T° 1 F° 13

11/5/2023

Claudio N. Nogueiras

Socio

Contador Público - UBA

CPCECABA T° 197 F° 64

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 4 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 11/05/2023 referida a Varios perteneciente a Mercado Crédito XIII Otras (con domic. legal) CUIT 30-71749207-9, intervenida por el Dr. CLAUDIO NESTOR NOGUEIRAS. 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. CLAUDIO NESTOR NOGUEIRAS

Contador Público (U.B.A.)

CPCECABA T° 197 F° 64

Firma en carácter de socio

PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS SRL

T° 1 F° 13

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: jbmnm8p

Legalización N° 824325

