

INFORME ESPECIAL DE CONTADOR PÚBLICO INDEPENDIENTE RESULTANTE DE LA APLICACIÓN DE PROCEDIMIENTOS ACORDADOS EN RELACIÓN CON LOS CRÉDITOS CEDIDOS AL FIDEICOMISO FINANCIERO MERCADO CRÉDITO XVIII CORRESPONDIENTE AL PERÍODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

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 XVIII (C.U.I.T. N° 30-71789406-1)
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 XVIII" ("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 diciembre de 2022, 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)
- Inventario de cuotas cedidas (inicial)
- Detalle de cobros rendidos por el Fiduciante
- Detalle de movimientos de la cuenta colocación 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. 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 febrero 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 XVIII
EVOLUCIÓN DE LA CARTERA AL 31 DICIEMBRE 2022**

(CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS) (1)

| | | Capital | Interés | Total |
|--|----------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Inventario inicial | | 3.957.192.678 | 2.616.819.409 | 6.574.012.086 |
| Cobranzas por precancelaciones | Anexo II | 90.095.772 | 5.909.022 | 96.004.794 |
| Descuento por precancelación | | 128.958 | 48.088.024 | 48.216.982 |
| Cobranzas | Anexo II | 628.584.590 | 723.557.523 | 1.352.142.113 |
| INVENTARIO AL 31 DICIEMBRE 2022 | | 3.238.383.358 | 1.839.264.840 | 5.077.648.198 |
| VALOR DESCONTADO (2) | | 2.541.214.358 | 1.545.201.734 | 4.086.416.092 |

(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 SRL

CPCECABA T° 1 F° 12

13/2/2023


Pablo De Gregorio

Socio

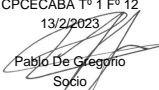
Contador Público - UNR

CPCECABA T° 290 F° 46

FIDEICOMISO FINANCIERO MERCADO CRÉDITO XVIII
EVOLUCIÓN COBRANZAS Y DEPÓSITOS AL 31 DICIEMBRE 2022
(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 | - |
| 18-10-22 | 216.863 | 210.851 | - | - | 2.615.557 | 90.201 | 3.133.471 | - | 18-10-22 | 3.133.471 |
| 19-10-22 | 431.619 | 340.179 | - | - | 1.642.914 | 29.615 | 2.444.326 | - | 19-10-22 | 5.577.797 |
| 20-10-22 | 229.096 | 91.638 | - | - | 1.975.397 | 20.613 | 2.316.745 | - | 20-10-22 | 7.894.542 |
| 21-10-22 | 536.317 | 632.222 | - | - | 922.532 | 29.567 | 2.120.639 | - | 21-10-22 | 10.015.181 |
| 22-10-22 | 232.252 | 336.337 | - | - | 2.971.418 | 128.980 | 3.668.987 | - | 22-10-22 | 13.684.168 |
| 23-10-22 | 1.571.164 | 573.276 | - | - | 238.848 | 5.852 | 2.389.140 | - | 23-10-22 | 16.073.308 |
| 24-10-22 | 200.145 | 370.392 | - | - | 4.224.856 | 150.219 | 4.945.613 | - | 24-10-22 | 21.018.921 |
| 25-10-22 | 478.453 | 549.586 | - | - | 7.455.380 | 93.514 | 8.576.932 | - | 25-10-22 | 29.595.853 |
| 26-10-22 | 918.093 | 1.297.572 | - | - | 709.098 | 130.337 | 3.055.100 | - | 26-10-22 | 32.650.953 |
| 27-10-22 | 933.312 | 718.498 | - | - | 1.503.009 | 17.327 | 3.172.146 | - | 27-10-22 | 35.823.100 |
| 28-10-22 | 1.530.596 | 1.352.983 | - | - | 1.628.194 | 58.041 | 4.569.814 | - | 28-10-22 | 40.392.913 |
| 29-10-22 | 2.388.266 | 2.581.789 | - | - | 1.311.533 | 60.530 | 6.342.118 | - | 29-10-22 | 46.735.032 |
| 30-10-22 | 2.195.735 | 1.542.256 | - | - | 700.016 | 33.954 | 4.471.961 | - | 30-10-22 | 51.206.993 |
| 31-10-22 | 3.770.399 | 5.332.188 | - | - | 1.396.224 | 46.245 | 10.545.055 | - | 31-10-22 | 61.752.048 |
| 01-11-22 | 10.148.893 | 9.331.732 | - | - | 604.003 | 22.371 | 20.106.999 | - | 01-11-22 | 81.859.047 |
| 02-11-22 | 9.830.858 | 11.173.299 | 4.828,97 | - | 2.711.938 | 150.006 | 23.870.930 | - | 02-11-22 | 105.729.977 |
| 03-11-22 | 19.480.674 | 12.753.107 | 3.238,93 | - | 2.330.842 | 556.605 | 35.124.467 | - | 03-11-22 | 140.854.445 |
| 04-11-22 | 9.211.476 | 9.211.476 | 8.262,72 | - | 1.769.288 | 130.590 | 21.156.767 | - | 04-11-22 | 162.011.212 |
| 05-11-22 | 12.897.553 | 14.075.232 | 10.212,14 | - | 1.944.668 | 33.936 | 28.961.602 | - | 05-11-22 | 190.972.813 |
| 06-11-22 | 6.336.004 | 8.780.761 | 5.367,31 | - | 1.699.996 | 47.312 | 16.869.441 | - | 06-11-22 | 207.842.254 |
| 07-11-22 | 12.248.113 | 12.527.000 | 92.825,73 | - | 1.322.993 | 116.730 | 26.307.662 | - | 07-11-22 | 234.149.916 |
| 08-11-22 | 5.809.592 | 8.880.070 | 17.197,43 | - | 1.502.153 | 106.072 | 16.315.084 | - | 08-11-22 | 250.465.000 |
| 09-11-22 | 9.096.771 | 8.891.589 | 29.561,46 | - | 689.993 | 52.639 | 18.760.554 | - | 09-11-22 | 269.225.554 |
| 10-11-22 | 9.388.876 | 11.196.779 | 68.451,41 | - | 899.746 | 72.589 | 21.626.443 | - | 10-11-22 | 290.851.997 |
| 11-11-22 | 9.915.943 | 11.738.926 | 50.447,07 | - | 2.480.476 | 165.077 | 24.350.868 | - | 11-11-22 | 315.202.865 |
| 12-11-22 | 9.501.919 | 12.078.730 | 56.413,85 | - | 900.250 | 88.680 | 22.625.993 | - | 12-11-22 | 337.828.859 |
| 13-11-22 | 7.080.890 | 7.226.044 | 12.766,38 | - | 499.612 | 35.200 | 14.854.513 | - | 13-11-22 | 352.683.371 |
| 14-11-22 | 9.312.200 | 11.089.449 | 71.383,62 | - | 2.233.509 | 131.248 | 22.837.789 | - | 14-11-22 | 375.521.160 |
| 15-11-22 | 10.281.026 | 14.626.514 | 38.050,82 | - | 1.211.027 | 140.190 | 26.296.808 | - | 15-11-22 | 401.817.968 |
| 16-11-22 | 12.950.138 | 20.751.067 | 45.361,00 | - | 575.465 | 89.333 | 34.411.363 | - | 16-11-22 | 436.229.331 |
| 17-11-22 | 7.783.527 | 11.857.548 | 30.827,67 | - | 3.612.392 | 335.278 | 23.619.573 | - | 17-11-22 | 459.848.904 |
| 18-11-22 | 15.464.943 | 21.472.878 | 85.714,85 | - | 538.786 | 7.116 | 37.569.437 | - | 18-11-22 | 497.418.341 |
| 19-11-22 | 15.240.375 | 21.386.142 | 83.550,64 | - | 545.446 | 73.547 | 37.329.060 | - | 19-11-22 | 534.747.402 |
| 20-11-22 | 9.067.297 | 16.153.563 | 35.059,67 | - | 386.963 | 29.777 | 25.672.660 | - | 20-11-22 | 560.420.061 |
| 21-11-22 | 9.472.343 | 11.790.194 | 69.422,62 | - | 731.848 | 26.936 | 22.090.745 | - | 21-11-22 | 582.510.806 |
| 22-11-22 | 13.764.270 | 16.448.694 | 139.964,65 | - | 645.187 | 169.308 | 31.167.423 | - | 22-11-22 | 613.678.230 |
| 23-11-22 | 7.215.058 | 9.632.043 | 108.643,72 | - | 843.773 | 132.106 | 17.931.624 | - | 23-11-22 | 631.609.854 |
| 24-11-22 | 7.164.377 | 7.620.061 | 122.410,93 | - | 1.966.061 | 165.483 | 17.038.392 | - | 24-11-22 | 648.648.246 |
| 25-11-22 | 6.660.452 | 9.423.818 | 69.079,72 | - | 719.321 | 18.701 | 16.891.371 | - | 25-11-22 | 665.539.617 |
| 26-11-22 | 10.656.058 | 10.684.236 | 70.008,79 | - | 360.907 | 48.274 | 21.819.484 | - | 26-11-22 | 687.359.101 |
| 27-11-22 | 6.410.569 | 10.046.089 | 35.052,12 | - | 490.961 | 89.613 | 17.072.283 | - | 27-11-22 | 704.431.384 |
| 28-11-22 | 10.664.294 | 14.515.107 | 103.973,49 | - | 1.042.792 | 57.646 | 26.383.813 | - | 28-11-22 | 730.815.196 |
| 29-11-22 | 8.232.149 | 8.615.073 | 72.549,31 | - | 10.212.846 | 563.511 | 27.696.128 | - | 29-11-22 | 758.511.325 |
| 30-11-22 | 5.418.113 | 9.353.091 | 65.507,62 | - | 361.715 | 19.730 | 15.218.156 | - | 30-11-22 | 773.729.481 |
| 01-12-22 | 15.444.374 | 14.842.297 | 97.382,56 | - | 366.619 | 70.133 | 30.820.806 | - | 01-12-22 | 804.550.286 |
| 02-12-22 | 9.729.694 | 12.314.682 | 96.138,47 | - | 429.951 | 11.783 | 22.582.248 | - | 02-12-22 | 827.132.534 |
| 03-12-22 | 8.943.889 | 8.801.289 | 50.575,86 | - | 288.141 | 12.241 | 18.096.136 | - | 03-12-22 | 845.228.670 |
| 04-12-22 | 7.130.000 | 7.300.571 | 35.107,80 | - | 105.742 | 3.537 | 14.574.957 | - | 04-12-22 | 859.803.628 |
| 05-12-22 | 12.674.681 | 15.033.309 | 42.453,42 | - | 1.085.805 | 32.497 | 28.868.746 | - | 05-12-22 | 888.672.373 |
| 06-12-22 | 12.707.223 | 12.457.934 | 64.799,82 | - | 664.572 | 16.986 | 25.911.516 | - | 06-12-22 | 914.583.889 |
| 07-12-22 | 10.909.217 | 11.346.851 | 78.270,81 | - | 223.287 | 30.248 | 22.587.873 | - | 07-12-22 | 937.171.762 |
| 08-12-22 | 6.227.445 | 6.951.234 | 49.512,53 | - | 73.712 | 30.034 | 13.331.938 | - | 08-12-22 | 950.503.700 |
| 09-12-22 | 6.009.401 | 6.695.623 | 163.238,00 | - | 1.126.203 | 89.681 | 14.084.146 | - | 09-12-22 | 964.587.846 |
| 10-12-22 | 10.013.560 | 10.228.327 | 70.527,51 | - | 751.372 | 22.043 | 21.085.830 | - | 10-12-22 | 985.673.675 |
| 11-12-22 | 6.824.935 | 6.544.055 | 49.121,80 | - | 296.387 | 58.724 | 13.773.223 | - | 11-12-22 | 999.446.899 |
| 12-12-22 | 9.058.469 | 9.461.987 | 86.298,84 | - | 468.746 | 106.201 | 19.181.702 | - | 12-12-22 | 1.018.628.600 |
| 13-12-22 | 11.067.825 | 10.019.442 | 238.340,10 | - | 225.509 | 38.566 | 21.589.682 | - | 13-12-22 | 1.040.218.283 |
| 14-12-22 | 8.467.961 | 8.646.574 | 92.747,56 | - | 136.120 | 10.283 | 17.353.686 | - | 14-12-22 | 1.057.571.968 |
| 15-12-22 | 10.343.616 | 12.203.736 | 70.929,81 | - | 99.556 | 3.067 | 22.720.905 | - | 15-12-22 | 1.080.292.873 |
| 16-12-22 | 21.015.930 | 25.480.222 | 134.193,31 | - | 89.885 | 28.909 | 46.749.140 | - | 16-12-22 | 1.127.042.013 |
| 17-12-22 | 8.751.639 | 11.376.536 | 118.971,86 | - | 341.430 | 7.168 | 20.595.745 | - | 17-12-22 | 1.147.637.758 |
| 18-12-22 | 10.262.062 | 11.330.551 | 41.165,81 | - | 75.537 | 6.767 | 21.716.082 | - | 18-12-22 | 1.169.353.840 |
| 19-12-22 | 18.480.894 | 20.012.208 | 119.682,96 | - | 211.354 | 48.770 | 38.872.909 | 1.199.054.115 | 19-12-22 | 9.172.635 |
| 20-12-22 | 15.656.056 | 17.119.946 | 153.431,48 | - | 1.684.711 | 199.534 | 34.813.678 | 45.131.188 | 20-12-22 | (1.144.875) |
| 21-12-22 | 15.101.440 | 15.212.738 | 129.068,47 | - | 176.693 | 10.960 | 30.630.898 | 34.992.859 | 21-12-22 | (5.506.836) |
| 22-12-22 | 11.625.343 | 14.339.965 | 113.794,67 | - | 335.001 | 12.551 | 26.426.654 | 30.335.053 | 22-12-22 | (9.415.235) |
| 23-12-22 | 9.757.280 | 10.382.293 | 204.408,81 | - | 771.232 | 66.323 | 21.181.536 | 28.485.444 | 23-12-22 | (16.719.143) |
| 24-12-22 | 5.083.484 | 5.269.745 | 61.848,30 | - | 445.030 | 11.415 | 10.871.522 | - | 24-12-22 | (5.847.621) |
| 25-12-22 | 6.240.656 | 6.312.235 | 18.588,11 | - | 64.154 | 18.106 | 12.653.739 | - | 25-12-22 | 6.806.118 |
| 26-12-22 | 12.157.165 | 14.070.793 | 160.676,32 | - | 1.567.555 | 70.039 | 28.026.229 | 46.550.339 | 26-12-22 | (11.717.992) |
| 27-12-22 | 9.827.618 | 8.151.902 | 100.333,55 | - | 1.195.415 | 80.420 | 19.355.689 | 26.874.939 | 27-12-22 | (19.237.243) |
| 28-12-22 | 8.718.360 | 10.177.829 | 103.541,68 | - | 130.344 | 5.181 | 19.135.256 | 27.350.127 | 28-12-22 | (27.452.114) |
| 29-12-22 | 7.350.222 | 9.395.949 | 44.203,44 | - | 168.425 | 66.822 | 17.025.621 | 16.209.930 | 29-12-22 | (26.636.422) |
| 30-12-22 | 6.720.926 | 7.175.105 | 67.750,56 | - | 795.837 | 24.275 | 14.783.894 | 20.568.243 | 30-12-22 | (32.420.771) |
| 31-12-22 | 3.946.162 | 4.815.841 | 52.952,40 | - | 571.516 | 145.160 | 9.531.632 | - | 31-12-22 | (22.889.140) |
| | 628.584.590 | 723.557.523 | 4.516.191 | - | 90.095.772 | 5.909.022 | 1.452.663.098 | 1.475.552.238 | | |

(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 SRL
CPCECABA T° 1 F° 12
13/2/2023

Pablo De Gregorio
Socio
Contador Público - UNR
CPCECABA T° 290 F° 46

**FIDEICOMISO FINANCIERO MERCADO CRÉDITO XVIII
COBRANZAS AL 31 DICIEMBRE 2022**

(CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS) (1)

| | <u>Capital</u> | <u>Interés</u> | <u>Punitorios</u> | <u>Total</u> |
|---|--------------------|--------------------|-------------------|----------------------|
| FLUJO REAL | | | | |
| Cobros de cuotas vencidas al 31/12/2022 | 615.629.137 | 710.544.101 | 4.516.191 | 1.330.689.429 |
| Cobros anticipados | 12.955.453 | 13.013.422 | - | 25.968.875 |
| Precancelaciones | 90.095.772 | 5.909.022 | - | 96.004.794 |
| TOTAL FLUJO REAL | 718.680.362 | 729.466.545 | 4.516.191 | 1.452.663.098 |
| FLUJO TEORICO PROSPECTO | 662.870.096 | 760.934.441 | - | 1.423.804.538 |

(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 SRL

CPCECABA T° 1 F° 12

13/2/2023

Pablo De Gregorio

Socio

Contador Público - UNR
CPCECABA T° 290 F° 46

**FIDEICOMISO FINANCIERO MERCADO CRÉDITO XVIII
COBRANZA TEORICA VS REAL AL 31 DICIEMBRE 2022**

(CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS) (1)

| Fecha de cobro | Flujo teorico | | | Real | | | | Variación | % Var (2) |
|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|--------------------|--------------------|-------------------|----------------------|-------------------|--------------|
| | Capital | Interés | Total | Capital | Interés | Interés punitorio | Total | | |
| 2022-12 y anteriores | 662.870.096 | 760.934.441 | 1.423.804.538 | 718.680.362 | 729.466.545 | 4.516.191 | 1.452.663.098 | 28.858.560 | 2,03% |
| 2023-01 | 316.802.667 | 337.444.205 | 654.246.872 | - | - | - | - | - | - |
| 2023-02 | 332.908.968 | 304.421.755 | 637.330.723 | - | - | - | - | - | - |
| 2023-03 | 380.819.433 | 246.254.541 | 627.073.973 | - | - | - | - | - | - |
| 2023-04 | 323.550.512 | 232.508.436 | 556.058.948 | - | - | - | - | - | - |
| 2023-05 | 339.354.150 | 192.867.174 | 532.221.325 | - | - | - | - | - | - |
| 2023-06 | 350.919.359 | 163.676.506 | 514.595.865 | - | - | - | - | - | - |
| 2023-07 | 309.476.809 | 122.447.979 | 431.924.788 | - | - | - | - | - | - |
| 2023-08 | 293.897.344 | 93.420.175 | 387.317.520 | - | - | - | - | - | - |
| 2023-09 | 301.067.326 | 61.212.162 | 362.279.488 | - | - | - | - | - | - |
| 2023-10 | 88.342.378 | 27.277.728 | 115.620.106 | - | - | - | - | - | - |
| 2023-11 | 44.615.434 | 19.824.222 | 64.439.655 | - | - | - | - | - | - |
| 2023-12 | 43.361.904 | 16.012.706 | 59.374.610 | - | - | - | - | - | - |
| 2024-01 | 41.352.026 | 13.309.651 | 54.661.677 | - | - | - | - | - | - |
| 2024-02 | 38.301.057 | 10.193.485 | 48.494.541 | - | - | - | - | - | - |
| 2024-03 | 35.216.446 | 6.863.734 | 42.080.179 | - | - | - | - | - | - |
| 2024-04 | 24.020.269 | 4.592.596 | 28.612.865 | - | - | - | - | - | - |
| 2024-05 | 19.741.906 | 2.539.394 | 22.281.300 | - | - | - | - | - | - |
| 2024-06 | 9.473.031 | 931.143 | 10.404.174 | - | - | - | - | - | - |
| 2024-07 | 1.101.564 | 87.375 | 1.188.939 | - | - | - | - | - | - |
| | 3.957.192.678 | 2.616.819.409 | 6.574.012.086 | 718.680.362 | 729.466.545 | 4.516.191 | 1.452.663.098 | 28.858.560 | 0,44% |

(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.

PISTRELLI, HENRY MARTIN ASESORES SRL

CPCECABA T° 1 F° 12

13/2/2023

Pablo De Gregorio

Socio

Contador Público - UNR

CPCECABA T° 290 F° 46

FIDEICOMISO FINANCIERO MERCADO CRÉDITO XVIII
ATRASO DE LA CARTERA AL 31 DICIEMBRE 2022
(CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS) (1)

| Días de atraso | Créditos | | | Capital | | | Interés | | | Saldo total | Valor descontado (2) |
|----------------|---------------|-------------|-------------|----------------------|-------------|-------------|----------------------|-------------|-------------|----------------------|----------------------|
| | Cantidad | % | % acumulado | Saldo | % | % Acumulado | Saldo | % | % Acumulado | | |
| Sin atraso | 10.729 | 94% | 94% | 2.998.093.465 | 93% | 93% | 1.680.275.772 | 91% | 91% | 4.678.369.237 | 3.754.939.151 |
| 1 a 30 | 387 | 3% | 98% | 166.654.391 | 5% | 98% | 101.844.752 | 6% | 97% | 268.499.143 | 220.591.511 |
| 31 a 90 | 248 | 2% | 100% | 73.635.502 | 2% | 100% | 57.144.316 | 3% | 100% | 130.779.818 | 110.885.430 |
| | 11.364 | 100% | | 3.238.383.358 | 100% | | 1.839.264.840 | 100% | | 5.077.648.198 | 4.086.416.092 |

(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 SRL

CPCECABA T° 1 F° 12

13/2/2023

Pablo De Gregorio

Socio

Contador Público - UNR

CPCECABA T° 290 F° 46

FIDEICOMISO FINANCIERO MERCADO CRÉDITO XVIII
MOVIMIENTO DE LA CUENTA CORRIENTE AL 31 DICIEMBRE 2022
(CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS)

| | |
|---|-----------------------------|
| Saldo inicial de la cuenta corriente | <u><u>-</u></u> |
| Cobranzas | 1.475.552.238 |
| Fdo de Gastos y Garantía | 100.029.980 |
| Constitución fondo de riesgos | - |
| Constitucion impuesto a las ganancias | - |
| Subtotal ingresos | <u><u>1.575.582.218</u></u> |
| Pago revolving | - |
| Transferencia desde cta colocación | - |
| Aviso de pago VDF | (219.467.219) |
| Gastos bancarios | - |
| Impuesto al debito/ crédito | - |
| Reconstitución gastos | - |
| Recupero de gastos | - |
| Recupero de gastos (MAE) | - |
| Recupero de gastos (CNV) | - |
| Retención ingresos brutos | - |
| Arancel CNV | (2.000.003) |
| SICORE | - |
| Ingresos brutos | - |
| Ingresos percepción | - |
| Certificaciones | (2.900) |
| Multas impositivas | - |
| Sellos | - |
| Merovich | (56.038) |
| Comisión administración | - |
| IVA alícuota GE | - |
| Subtotal aplicaciones | <u><u>(221.526.160)</u></u> |
| Rescates FCI | - |
| Suscripciones FCI | - |
| Plazo fijo | - |
| Saldo inicial | - |
| Subtotal inversiones | <u><u>-</u></u> |
| Saldo final de la cuenta corriente | <u><u>1.354.056.058</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 SRL

CPCECABA T° 1 F° 12

13/2/2023

Pablo De Gregorio

Socio

Contador Público - UNR

CPCECABA T° 290 F° 46

**FIDEICOMISO FINANCIERO MERCADO CRÉDITO XVIII
EVOLUCIÓN DE LA CARTERA AL 31 DICIEMBRE 2022**

(CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS) (1)

| | Capital | Intereses | Valor nominal |
|---------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Vencido | 4.324.854 | 8.534.007 | 12.858.861 |
| 2022-12 | 18.179.079 | 23.846.272 | 42.025.351 |
| 2023-01 | 291.020.299 | 313.807.529 | 604.827.828 |
| 2023-02 | 321.543.782 | 296.876.533 | 618.420.315 |
| 2023-03 | 371.743.222 | 241.473.065 | 613.216.287 |
| 2023-04 | 314.108.347 | 227.481.126 | 541.589.473 |
| 2023-05 | 334.039.596 | 190.080.236 | 524.119.833 |
| 2023-06 | 345.894.084 | 161.553.672 | 507.447.756 |
| 2023-07 | 305.165.530 | 121.038.598 | 426.204.128 |
| 2023-08 | 290.207.536 | 92.506.346 | 382.713.881 |
| 2023-09 | 297.767.756 | 60.712.013 | 358.479.770 |
| 2023-10 | 87.665.137 | 27.162.930 | 114.828.066 |
| 2023-11 | 44.558.625 | 19.786.399 | 64.345.024 |
| 2023-12 | 43.287.660 | 15.975.878 | 59.263.538 |
| 2024-01 | 41.258.371 | 13.270.669 | 54.529.041 |
| 2024-02 | 38.224.108 | 10.172.306 | 48.396.414 |
| 2024-03 | 35.137.943 | 6.850.236 | 41.988.179 |
| 2024-04 | 23.982.312 | 4.585.165 | 28.567.477 |
| 2024-05 | 19.719.718 | 2.535.339 | 22.255.057 |
| 2024-06 | 9.453.834 | 929.147 | 10.382.982 |
| 2024-07 | 1.101.564 | 87.375 | 1.188.939 |
| | 3.238.383.358 | 1.839.264.840 | 5.077.648.198 |

(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 SRL

CPCECABA T° 1 F° 12

13/2/2023


Pablo De Gregorio

Socio

Contador Público - UNR

CPCECABA T° 290 F° 46

FIDEICOMISO FINANCIERO MERCADO CRÉDITO XVIII
VALORES DE DEUDA FIDUCIARIA Y CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN AL 31 DICIEMBRE 2022
(CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS) (1)

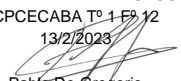
| Valores de deuda fiduciaria - Flujo teorico | | | | |
|---|----------------------|--------------------|----------------------|---------------|
| Fecha de pago | Amortización | Interés | Total | Saldo Capital |
| 28-dic-22 | - | 107.916.645 | 107.916.645 | 3.699.999.273 |
| 15-ene-23 | - | 107.916.645 | 107.916.645 | 3.699.999.273 |
| 15-feb-23 | - | 107.916.645 | 107.916.645 | 3.699.999.273 |
| 15-mar-23 | - | 107.916.645 | 107.916.645 | 3.699.999.273 |
| 15-abr-23 | - | 107.916.645 | 107.916.645 | 3.699.999.273 |
| 15-may-23 | - | 107.916.645 | 107.916.645 | 3.699.999.273 |
| 15-jun-23 | 979.054.353 | 107.916.645 | 1.086.970.998 | 2.720.944.920 |
| 15-jul-23 | 958.076.171 | 79.360.894 | 1.037.437.065 | 1.762.868.749 |
| 15-ago-23 | 880.352.725 | 51.417.005 | 931.769.730 | 882.516.024 |
| 15-sep-23 | 833.076.839 | 25.740.051 | 858.816.890 | 49.439.185 |
| 15-oct-23 | 49.439.185 | 1.441.976 | 50.881.161 | - |
| | 3.699.999.273 | 913.376.441 | 4.613.375.714 | |

| Valores de deuda fiduciaria - Flujo real | | | | |
|--|--------------|----------------|--------------------|--------------------|
| Fecha de pago | Amortización | % Amortización | Intereses pagados | Total |
| 28-dic-22 | - | - | 219.467.219 | 219.467.219 |
| | - | - | 219.467.219 | 219.467.219 |

| Certificados de participación - Flujo teorico | | | | |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Fecha de pago | Amortización | Rendimiento | Total | Saldo Capital |
| 15-oct-23 | 748.494.768 | - | 748.494.768 | 1.299.999.745 |
| 15-nov-23 | 521.843.251 | - | 521.843.251 | 551.504.977 |
| 15-dic-23 | 29.661.626 | 386.302.491 | 415.964.117 | 100 |
| 15-ene-24 | - | 345.867.412 | 345.867.412 | 100 |
| 15-feb-24 | - | 276.907.428 | 276.907.428 | 100 |
| 15-mar-24 | - | 214.022.519 | 214.022.519 | 100 |
| 15-abr-24 | - | 149.826.521 | 149.826.521 | 100 |
| 15-may-24 | - | 81.041.032 | 81.041.032 | 100 |
| 15-jun-24 | - | 58.967.351 | 58.967.351 | 100 |
| 15-jul-24 | - | 38.388.856 | 38.388.856 | 100 |
| 15-ago-24 | - | 23.075.921 | 23.075.921 | 100 |
| 15-sep-24 | - | 14.184.647 | 14.184.647 | 100 |
| 15-oct-24 | - | 9.867.744 | 9.867.744 | 100 |
| 15-nov-24 | - | 5.450.200 | 5.450.200 | 100 |
| 15-dic-24 | - | 3.819.864 | 3.819.864 | 100 |
| 15-ene-25 | - | 1.360.146 | 1.360.146 | 100 |
| 15-feb-25 | 100 | 123.273 | 123.373 | - |
| | 1.299.999.745 | 1.609.205.405 | 2.909.205.150 | 1.881.167.848 |

| Certificados de participación - Flujo real | | | | |
|--|--------------|----------------|-------------|-------|
| Fecha de pago | Amortización | % Amortización | Rendimiento | Total |
| | - | - | - | - |

(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 SRL
CPCECABA T° 1 F° 12
13/2/2023

Pablo De Gregorio
Socio
Contador Público - UNR
CPCECABA T° 290 F° 46

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 27 de febrero 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 13/02/2023 referida a Varios perteneciente a Fideicomiso Financiero Mercado Crédito XVIII Otras (con domic. legal) CUIT 30-71789406-1, 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: wbvgho

Legalización N° 683481

