

INFORME ESPECIAL DE CONTADOR PÚBLICO INDEPENDIENTE RESULTANTE DE LA APLICACIÓN DE PROCEDIMIENTOS ACORDADOS EN RELACIÓN CON LOS CRÉDITOS CEDIDOS AL FIDEICOMISO FINANCIERO MERCADO CRÉDITO XIX CORRESPONDIENTE AL PERÍODO TERMINADO EL 31 DE OCTUBRE 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 XIX** (C.U.I.T. N° 30-71825668-9)
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 XIX" ("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 octubre 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)
- Inventario de cuotas cedidas (inicial y revolving 1)
- 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 o en la cartera incorporada mediante el revolving 1 durante el período;
- b. Deducir la cobranza rendida indicada en a. del inventario vigente al inicio del período o en la cartera incorporada mediante el revolving 1 durante el 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 el revolving 1. 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,
4 de diciembre de 2023

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



ALEJANDRO DE NAVARRETE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 206 - F° 51

**FIDEICOMISO FINANCIERO MERCADO CRÉDITO XIX
EVOLUCIÓN DE LA CARTERA AL 31 OCTUBRE 2023**

(CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS) (1)

		Capital	Interés	Total
Inventario inicial		4.274.073.402	2.696.269.554	6.970.342.956
Revolving 1		795.304.926	674.792.416	1.470.097.342
Cobranzas por precancelaciones	Anexo II	66.740.590	4.960.817	71.701.407
Descuento por precancelación		67.002	49.184.282	49.251.285
Cobranzas	Anexo II	577.434.524	611.218.184	1.188.652.707
INVENTARIO AL 31 OCTUBRE 2023		4.425.136.212	2.705.698.688	7.130.834.900
VALOR DESCONTADO (2)		3.588.782.490	2.311.652.207	5.900.434.698

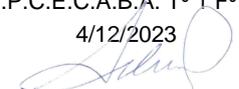
(1) Las cifras que se incluyen en el presente informe fueron redondeadas a pesos, sin centavos. En consecuencia, se pueden dar diferencias por redondeo en los totales de los cuadros.

(2) De acuerdo a la tasa de descuento informada en el prospecto del fideicomiso.

PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 13

4/12/2023


Alejandro De Navarrete

Socio

Contador Público - U.B.A.

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 206 F° 51

**FIDEICOMISO FINANCIERO MERCADO CRÉDITO XIX
EVOLUCIÓN COBRANZAS Y DEPÓSITOS AL 31 OCTUBRE 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	77.212.078
01-10-23	11.259.945	18.297.434	60.396	-	173.003	14.147	29.804.925	-	01-10-23	107.017.004
02-10-23	18.645.265	24.457.632	69.005	-	1.737.932	83.608	44.993.443	138.546.016	02-10-23	13.464.431
03-10-23	14.357.851	20.531.458	153.521	-	632.885	49.389	35.725.104	41.955.526	03-10-23	7.234.009
04-10-23	14.232.676	16.346.384	158.310	-	1.984.880	202.090	32.924.341	35.786.649	04-10-23	4.371.701
05-10-23	14.193.490	17.527.190	41.552	-	1.168.360	87.347	33.017.939	33.947.681	05-10-23	3.441.959
06-10-23	18.103.029	16.268.795	55.556	-	3.199.480	3.556	37.630.415	29.974.763	06-10-23	11.097.612
07-10-23	12.953.007	15.024.566	65.020	-	701.946	62.589	28.807.128	-	07-10-23	39.904.740
08-10-23	4.211.292	6.157.083	21.528	-	82.810	14.598	10.487.311	-	08-10-23	50.392.051
09-10-23	12.683.541	15.170.898	173.602	-	1.019.738	11.491	29.059.270	83.847.344	09-10-23	(4.396.023)
10-10-23	12.945.923	14.738.470	142.975	-	1.521.787	85.127	29.434.281	29.447.676	10-10-23	(4.409.418)
11-10-23	11.839.029	10.168.526	251.978	-	313.214	21.372	22.594.119	21.945.911	11-10-23	(3.761.210)
12-10-23	17.003.527	18.361.049	17.336	-	1.633.680	89.450	37.105.041	32.036.622	12-10-23	1.307.210
13-10-23	20.922.553	19.340.290	102.231	-	3.815.483	345.459	44.526.016	-	13-10-23	45.833.226
14-10-23	10.555.322	13.174.448	55.744	-	1.139.407	45.869	24.970.790	-	14-10-23	70.804.016
15-10-23	10.796.531	11.802.479	29.445	-	2.229.135	208.077	25.065.668	-	15-10-23	95.869.684
16-10-23	9.415.067	11.378.824	19.071	-	3.866.097	384.770	25.063.828	-	16-10-23	120.933.512
17-10-23	11.109.467	10.934.283	117.078	-	1.998.613	98.742	24.258.183	141.033.168	17-10-23	4.158.527
18-10-23	21.966.557	16.855.107	196.000	-	1.633.439	188.742	40.839.845	25.850.731	18-10-23	19.147.641
19-10-23	12.853.615	13.026.480	250.748	-	9.979.062	913.165	37.023.069	34.534.613	19-10-23	21.636.097
20-10-23	17.733.401	18.163.757	77.266	-	1.762.755	143.429	37.880.608	19.239.687	20-10-23	40.277.017
21-10-23	25.930.505	18.739.381	71.067	-	3.053.691	121.530	47.916.174	-	21-10-23	88.193.191
22-10-23	13.148.807	14.392.628	12.270	-	1.401.107	143.223	29.098.034	-	22-10-23	117.291.225
23-10-23	31.026.959	27.378.256	134.768	-	1.808.197	175.415	60.523.595	108.380.501	23-10-23	69.434.319
24-10-23	21.105.666	21.351.421	46.092	-	1.701.246	170.779	44.375.203	59.316.748	24-10-23	54.492.774
25-10-23	32.208.488	35.304.035	104.196	-	2.022.884	142.771	69.782.373	45.880.794	25-10-23	78.394.353
26-10-23	40.201.738	41.112.069	122.679	-	2.848.457	289.950	84.574.893	65.268.189	26-10-23	97.701.058
27-10-23	47.088.089	45.437.817	111.222	-	1.241.767	135.708	94.014.604	87.894.896	27-10-23	103.820.766
28-10-23	27.914.885	31.722.044	86.571	-	2.886.893	165.670	62.776.063	-	28-10-23	166.596.829
29-10-23	20.746.931	26.485.890	110.516	-	560.260	29.382	47.932.979	-	29-10-23	214.529.808
30-10-23	23.095.291	25.757.641	158.998	-	5.098.749	260.897	54.371.575	254.925.303	30-10-23	13.976.080
31-10-23	17.186.077	15.811.850	159.139	-	3.523.633	272.475	36.953.174	68.732.315	31-10-23	(17.803.061)
	577.434.524	611.218.184	3.175.879	-	66.740.590	4.960.817	1.263.529.993	1.358.545.132		

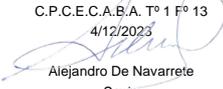
(1) Las cifras que se incluyen en el presente informe fueron redondeadas a pesos, sin centavos. En consecuencia, se pueden dar diferencias por redondeo en los totales de los cuadros.

(2) Las diferencias negativas representan montos transferidos en exceso por el fiduciante.

PISTRELLI, HENRY MARTÍN Y ASOCIADOS S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 13

4/12/2023


Alejandro De Navarrete

Socio

Contador Público - U.B.A.

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 206 F° 51

**FIDEICOMISO FINANCIERO MERCADO CRÉDITO XIX
COBRANZAS AL 31 OCTUBRE 2023**

(CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS) (1)

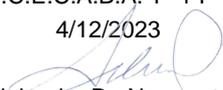
	Capital	Interés	Punitorios	Total
FLUJO REAL				
Cobros de cuotas vencidas al 31/10/2023	555.914.889	590.902.856	3.175.879	1.149.993.624
Cobros anticipados	21.519.635	20.315.327	-	41.834.962
Precancelaciones	66.740.590	4.960.817	-	71.701.407
TOTAL FLUJO REAL	644.175.114	616.179.000	3.175.879	1.263.529.993
FLUJO TEORICO PROSPECTO	611.961.044	654.064.245	-	1.266.025.289

(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 S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 13

4/12/2023


Alejandro De Navarrete

Socio

Contador Público - U.B.A.

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 206 F° 51

**FIDEICOMISO FINANCIERO MERCADO CRÉDITO XIX
COBRANZA TEORICA VS REAL AL 31 OCTUBRE 2023**

(CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS) (1)

Fecha de cobro	Flujo teorico			Real				Variación	% Var (2)
	Capital	Interés	Total	Capital	Interés	Interés punitorio	Total		
2023-09	475.926.116	656.399.962	1.132.326.078	656.021.886	621.062.018	2.048.197	1.279.132.101	146.806.023	12,96%
2023-10	611.961.044	654.064.245	1.266.025.289	644.175.114	616.179.000	3.175.879	1.263.529.993	(2.495.296)	-0,20%
2023-11	611.500.569	640.267.494	1.251.768.063	-	-	-	-	-	-
2023-12	653.714.691	541.774.581	1.195.489.272	-	-	-	-	-	-
2024-01	620.622.262	472.599.047	1.093.221.309	-	-	-	-	-	-
2024-02	644.685.560	388.705.827	1.033.391.387	-	-	-	-	-	-
2024-03	609.063.087	284.806.587	893.869.674	-	-	-	-	-	-
2024-04	502.800.650	220.057.948	722.858.598	-	-	-	-	-	-
2024-05	426.656.678	145.064.950	571.721.628	-	-	-	-	-	-
2024-06	333.129.307	86.925.128	420.054.435	-	-	-	-	-	-
2024-07	153.487.405	36.081.564	189.568.969	-	-	-	-	-	-
2024-08	52.293.300	13.705.098	65.998.398	-	-	-	-	-	-
2024-09	29.179.806	5.017.546	34.197.352	-	-	-	-	-	-
2024-10	541.297	86.055	627.351	-	-	-	-	-	-
	5.725.561.772	4.145.556.031	9.871.117.803	1.300.197.000	1.237.241.018	5.224.076	2.542.662.093	144.310.726	6,02%

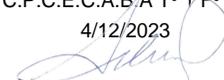
(1) Las cifras que se incluyen en el presente informe fueron redondeadas a pesos, sin centavos. En consecuencia, se pueden dar diferencias por redondeo en los totales de los cuadros.

(2) Calculado teniendo en cuenta los intereses punitorios. La variación total corresponde a los meses transcurridos.

PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B/A T° 1 F° 13

4/12/2023


Alejandro De Navarrete

Socio

Contador Público - U.B.A.

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 206 F° 51

FIDEICOMISO FINANCIERO MERCADO CRÉDITO XIX
ATRASO DE LA CARTERA AL 31 OCTUBRE 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	10.612	97%	97%	4.163.494.734	94%	94%	2.513.285.178	93%	93%	6.676.779.912	5.515.689.362
1 a 30	290	3%	99%	154.996.365	4%	98%	116.299.711	4%	97%	271.296.075	226.269.073
31 a 90	91	1%	100%	106.645.114	2%	100%	76.113.798	3%	100%	182.758.911	158.476.262
	10.993	100%		4.425.136.212	100%		2.705.698.688	100%		7.130.834.900	5.900.434.698

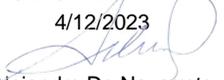
(1) Las cifras que se incluyen en el presente informe fueron redondeadas a pesos, sin centavos. En consecuencia, se pueden dar diferencias por redondeo en los totales de los cuadros.

(2) De acuerdo a la tasa de descuento informada en el prospecto del fideicomiso.

PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 13

4/12/2023


Alejandro De Navarrete

Socio

Contador Público - U.B.A.

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 206 F° 51

**FIDEICOMISO FINANCIERO MERCADO CRÉDITO XIX
MOVIMIENTO DE LA CUENTA CORRIENTE AL 31 OCTUBRE 2023**

(CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS)

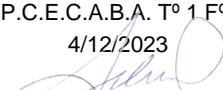
Saldo inicial de la cuenta colocación	<u><u>1.324.646.358</u></u>
Cobranzas	1.358.545.132
Constitución fondo de gastos	-
Constitución fondo de garantía	-
Subtotal ingresos	<u><u>1.358.545.132</u></u>
Pago revolving	(1.159.660.615)
Transferencia desde cta colocación	(125.648.081)
Aviso de pago VDF	(68.126.686)
Gastos bancarios	(28.919)
Impuesto al debito/ crédito	-
Reconstitución gastos	(3.997.840)
Recupero de gastos	(818.421)
Recupero de gastos (MAE)	-
Recupero de gastos (CNV)	-
Retención ingresos brutos	-
Arancel CNV	-
Condo 13929	-
3CBA 42813	-
SICORE	-
Ingresos brutos	(58.638.174)
Ingresos percepción	(50.539)
Certificaciones	(2.400)
Multas impositivas	-
Sellos	-
Merovich	-
Comisión administración	-
IVA alícuota GE	-
Subtotal aplicaciones	<u><u>(1.416.971.675)</u></u>
Rescates FCI	1.096.069.344
Suscripciones FCI	(2.362.261.805)
Plazo fijo	-
Saldo inicial	-
Subtotal inversiones	<u><u>(1.266.192.461)</u></u>
Saldo final de la cuenta corriente	<u><u>27.354</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 S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 13

4/12/2023


Alejandro De Navarrete

Socio

Contador Público - U.B.A.

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 206 F° 51

**FIDEICOMISO FINANCIERO MERCADO CRÉDITO XIX
EVOLUCIÓN DE LA CARTERA AL 31 OCTUBRE 2023**

(CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS) (1)

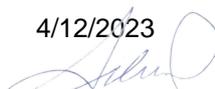
	Capital	Intereses	Valor nominal
2023-09	7.638.383	13.509.665	21.148.048
2023-10	24.065.230	34.170.697	58.235.926
2023-11	558.136.927	583.081.744	1.141.218.671
2023-12	622.866.181	511.237.504	1.134.103.685
2024-01	594.726.389	447.383.382	1.042.109.771
2024-02	620.340.513	368.815.698	989.156.210
2024-03	582.778.642	269.303.068	852.081.710
2024-04	478.252.591	207.650.435	685.903.026
2024-05	401.576.575	136.541.720	538.118.294
2024-06	312.246.066	81.830.059	394.076.125
2024-07	143.677.442	34.150.246	177.827.688
2024-08	50.552.469	13.179.928	63.732.397
2024-09	27.862.053	4.778.806	32.640.858
2024-10	416.751	65.737	482.489
	4.425.136.212	2.705.698.688	7.130.834.900

(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 S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 13

4/12/2023


Alejandro De Navarrete

Socio

Contador Público - U.B.A.

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 206 F° 51

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 27 de diciembre 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 04/12/2023 referida a Varios perteneciente a Fideicomiso Financiero Mercado Credito XIX Otras (con domic. legal) CUIT 30-71825668-9, intervenida por el Dr. ALEJANDRO DE NAVARRETE. 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. ALEJANDRO DE NAVARRETE

Contador Público (U.B.A.)

CPCECABA T° 206 F° 51

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: **texzz7q***

Legalización N° 702211

