

## **INFORME ESPECIAL DE CONTADOR PÚBLICO INDEPENDIENTE RESULTANTE DE LA APLICACIÓN DE PROCEDIMIENTOS ACORDADOS EN RELACIÓN CON LOS CRÉDITOS CEDIDOS AL FIDEICOMISO FINANCIERO MERCADO CRÉDITO XX CORRESPONDIENTE AL PERÍODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 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 XX** (C.U.I.T. N° 30-71834870-2)  
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 XX" ("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 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)
- Inventario de cuotas cedidas (inicial)
- Detalle de cobros rendidos por el Fiduciante
- Detalle de movimientos de la cuenta colocación a nombre del 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. 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,  
19 de febrero de 2024

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 XX  
EVOLUCIÓN DE LA CARTERA AL 31 DICIEMBRE 2023**

(CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS) (1)

		<b>Capital</b>	<b>Interés</b>	<b>Total</b>
Inventario inicial		4.521.698.463	3.785.165.470	<b>8.306.863.933</b>
Cobranzas por precancelaciones	Anexo II	109.465.129	13.839.750	<b>123.304.879</b>
Descuento por precancelación		100.491	79.167.179	<b>79.267.670</b>
Cobranzas	Anexo II	447.104.874	639.013.363	<b>1.086.118.237</b>
<b>INVENTARIO AL 31 DICIEMBRE 2023</b>		<b>3.965.027.969</b>	<b>3.053.145.178</b>	<b>7.018.173.147</b>
<b>VALOR DESCONTADO (2)</b>		<b>2.932.725.425</b>	<b>2.465.705.959</b>	<b>5.398.431.384</b>

(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

19/2/2024

  
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 XX**  
**EVOLUCIÓN COBRANZAS Y DEPÓSITOS AL 31 DICIEMBRE 2023**

(CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS) (1)

Fecha de cobro	Capital	Interés	Punitorio	Capital cancelado	Capital precancelado	Interés precancelado	Total cobros	Importe depositado (3)	Fecha del depósito	Diferencia (2)
									Saldo inicial	15.839.294
01-12-23	28.418.157	28.849.871	-	-	2.498.238	106.990	59.873.256	15.065.403	01-12-23	60.647.147
02-12-23	9.516.153	20.111.779	2.830	-	3.630.992	274.900	33.536.655	-	02-12-23	94.183.802
03-12-23	15.389.546	18.693.159	17.075	-	1.360.020	5.385	35.465.185	-	03-12-23	129.648.987
04-12-23	19.966.242	24.486.700	28.125	-	196.840	122.480	44.800.387	118.683.836	04-12-23	55.765.538
05-12-23	18.454.143	35.788.969	39.001	-	1.654.404	70.648	56.007.165	45.649.950	05-12-23	66.122.752
06-12-23	12.378.336	22.193.788	42.156	-	35.971.650	3.852.774	74.438.705	52.607.032	06-12-23	87.954.425
07-12-23	11.233.165	16.645.102	27.458	-	1.457.075	1.236.028	30.598.827	51.130.213	07-12-23	67.423.039
08-12-23	16.246.455	23.217.520	34.406	-	28.374	3.396	39.530.151	-	08-12-23	106.953.189
09-12-23	21.942.593	36.072.657	12.144	-	100.496	5.521	58.133.412	-	09-12-23	165.086.601
10-12-23	17.276.236	25.166.541	5.095	-	1.288.621	130.430	43.866.923	-	10-12-23	208.953.524
11-12-23	25.222.227	27.648.449	114.607	-	1.346.513	67.196	54.398.991	110.722.464	11-12-23	152.630.051
12-12-23	10.510.706	17.656.759	104.682	-	1.267.661	153.259	29.693.067	57.102.351	12-12-23	125.220.767
13-12-23	4.128.668	7.476.696	45.166	-	11.434	868	11.662.832	16.273.822	13-12-23	120.609.777
14-12-23	2.632.834	3.510.012	13.774	-	118.590	93.285	6.368.496	10.723.000	14-12-23	116.255.273
15-12-23	3.776.868	6.643.974	25.896	-	4.230.214	311.660	14.988.612	3.252.946	15-12-23	127.990.938
16-12-23	5.168.400	4.747.615	11.149	-	216.148	36.454	10.179.766	-	16-12-23	138.170.704
17-12-23	4.475.026	6.031.339	2.906	-	130.561	2.244	10.642.075	-	17-12-23	148.812.780
18-12-23	14.161.427	12.915.580	10.724	-	2.575.842	383.744	30.047.317	22.870.578	18-12-23	155.989.519
19-12-23	12.009.656	15.279.146	11.045	-	1.798.367	182.800	29.281.014	26.191.168	19-12-23	159.079.365
20-12-23	17.238.585	20.805.730	16.851	-	11.869.153	799.941	50.730.261	18.036.434	20-12-23	191.773.191
21-12-23	15.255.569	21.019.026	49.930	-	19.366.696	2.069.169	57.760.390	26.048.753	21-12-23	223.484.828
22-12-23	14.593.403	20.985.655	17.846	-	2.866.255	684.198	39.147.357	47.683.241	22-12-23	214.948.944
23-12-23	17.774.492	27.356.146	8.780	-	1.577.260	1.195.056	47.911.734	-	23-12-23	262.860.678
24-12-23	15.702.446	21.451.077	26.661	-	2.265.116	177.538	39.622.838	-	24-12-23	302.483.516
25-12-23	8.087.980	16.430.279	17.421	-	522.054	80.341	25.138.076	-	25-12-23	327.621.591
26-12-23	26.508.210	40.599.711	157.026	-	5.327.378	550.882	73.143.207	103.201.514	26-12-23	297.563.285
27-12-23	16.119.455	28.572.100	32.017	-	1.735.937	250.645	46.710.154	33.667.925	27-12-23	310.605.514
28-12-23	32.337.058	33.742.807	76.745	-	474.481	238.745	66.869.836	34.834.276	28-12-23	342.641.074
29-12-23	14.764.837	26.443.701	37.701	-	2.433.603	351.374	44.031.215	341.555.598	29-12-23	45.116.690
30-12-23	7.242.277	14.918.829	8.379	-	1.071.573	401.502	23.642.559	-	30-12-23	68.759.250
31-12-23	8.573.727	13.552.645	89.226	-	73.581	299	22.289.478	-	31-12-23	91.048.728
	<b>447.104.874</b>	<b>639.013.363</b>	<b>1.086.823</b>	-	<b>109.465.129</b>	<b>13.839.750</b>	<b>1.210.509.939</b>	<b>1.135.300.506</b>		

(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.

(3) Se observa en determinados días remesas inferiores a los montos requeridos, regularizadas con anterioridad al cierre del mes corriente.

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

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 13

19/2/2024

  
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 XX  
COBRANZAS AL 31 DICIEMBRE 2023**

(CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS) (1)

	<b>Capital</b>	<b>Interés</b>	<b>Punitorios</b>	<b>Total</b>
<b>FLUJO REAL</b>				
Cobros de cuotas vencidas al 31/12/2023	414.522.401	612.928.216	1.086.823	<b>1.028.537.441</b>
Cobros anticipados	32.582.474	26.085.147	-	<b>58.667.620</b>
Precancelaciones	109.465.129	13.839.750	-	<b>123.304.879</b>
<b>TOTAL FLUJO REAL</b>	<b>556.570.003</b>	<b>652.853.113</b>	<b>1.086.823</b>	<b>1.210.509.939</b>
<b>FLUJO TEORICO PROSPECTO</b>	<b>463.034.337</b>	<b>698.824.180</b>	-	<b>1.161.858.517</b>

(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

19/2/2024

  
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 XX  
COBRANZA TEORICA VS REAL AL 31 DICIEMBRE 2023**

(CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS) (1)

Fecha de cobro	Flujo teorico			Real				Variación	% Var (2)
	Capital	Interés	Total	Capital	Interés	Interés punitorio	Total		
2023-11	-	-	-	191.006.914	24.043.840	-	215.050.754	215.050.754	0,00%
2023-12	463.034.337	698.824.180	1.161.858.517	556.570.003	652.853.113	1.086.823	1.210.509.939	48.651.422	4,19%
2024-01	464.279.176	653.787.149	1.118.066.324	-	-	-	-	-	-
2024-02	432.760.408	584.391.281	1.017.151.689	-	-	-	-	-	-
2024-03	508.432.117	488.350.364	996.782.481	-	-	-	-	-	-
2024-04	486.823.895	443.562.654	930.386.549	-	-	-	-	-	-
2024-05	451.806.322	358.677.242	810.483.564	-	-	-	-	-	-
2024-06	486.486.005	300.121.960	786.607.965	-	-	-	-	-	-
2024-07	510.936.677	217.527.370	728.464.047	-	-	-	-	-	-
2024-08	434.899.988	144.779.331	579.679.319	-	-	-	-	-	-
2024-09	308.226.394	75.831.165	384.057.559	-	-	-	-	-	-
2024-10	165.369.680	25.458.466	190.828.145	-	-	-	-	-	-
	<b>4.713.054.998</b>	<b>3.991.311.161</b>	<b>8.704.366.160</b>	<b>747.576.917</b>	<b>676.896.953</b>	<b>1.086.823</b>	<b>1.425.560.694</b>	<b>263.702.177</b>	<b>22,70%</b>

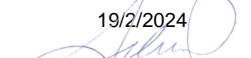
(1) Las cifras que se incluyen en el presente informe fueron redondeadas a pesos, sin centavos. En consecuencia, se pueden dar diferencias por redondeo en los totales de los cuadros.

(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

19/2/2024

  
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 XX  
 ATRASO DE LA CARTERA AL 31 DICIEMBRE 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	2.324	98%	98%	3.857.461.793	97%	97%	2.954.113.449	97%	97%	6.811.575.242	5.235.778.276
1 a 30	55	2%	100%	107.566.176	3%	100%	99.031.729	3%	100%	206.597.904	162.653.107
	<b>2.379</b>	<b>100%</b>		<b>3.965.027.969</b>	<b>100%</b>		<b>3.053.145.178</b>	<b>100%</b>		<b>7.018.173.147</b>	<b>5.398.431.384</b>

(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

19/2/2024

  
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 XX  
MOVIMIENTO DE LA CUENTA CORRIENTE AL 31 DICIEMBRE 2023**

(CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS)

<b>Saldo inicial de la cuenta colocación</b>	<u><u>316.665.986</u></u>
Cobranzas	1.135.300.506
Constitución fondo de gastos	-
Constitución fondo de garantía	-
Subtotal ingresos	<u><u>1.135.300.506</u></u>
Pago revolving	-
Transferencia desde cta colocación	(119.823.394)
Aviso de pago VDF	-
Gastos bancarios	(26.620)
Impuesto al debito/ crédito	-
Reconstitución gastos	-
Recupero de gastos	(43.473.627)
Recupero de gastos (MAE)	-
Recupero de gastos (CNV)	-
Retención ingresos brutos	-
Arancel CNV	2.396.468
Condominio 13929	-
Impuesto 42813	-
SICORE	-
Ingresos brutos	-
Ingresos percepción	(56.837)
Certificaciones	2.400
Multas impositivas	-
Sellos	-
Merovich	-
Comisión administración	-
IVA alícuota GE	-
Subtotal aplicaciones	<u><u>(160.981.610)</u></u>
Rescates FCI	-
Suscripciones FCI	(1.290.909.738)
Plazo fijo	-
Saldo inicial	-
<b>Subtotal inversiones</b>	<u><u>(1.290.909.738)</u></u>
<b>Saldo final de la cuenta corriente</b>	<u><u>75.144</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

19/2/2024

  
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 XX  
EVOLUCIÓN DE LA CARTERA AL 31 DICIEMBRE 2023**

(CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS) (1)

	<b>Capital</b>	<b>Intereses</b>	<b>Valor nominal</b>
2023-11	-	-	-
2023-12	7.886.395	17.098.613	24.985.008
2024-01	405.726.512	581.529.035	987.255.548
2024-02	406.243.521	543.274.835	949.518.356
2024-03	481.418.906	453.731.604	935.150.509
2024-04	461.947.441	412.941.518	874.888.959
2024-05	423.603.674	333.990.113	757.593.787
2024-06	457.105.816	279.949.619	737.055.435
2024-07	476.598.939	202.334.908	678.933.847
2024-08	406.035.499	134.794.476	540.829.975
2024-09	288.096.244	70.311.995	358.408.239
2024-10	150.365.021	23.188.462	173.553.483
	<b>3.965.027.969</b>	<b>3.053.145.178</b>	<b>7.018.173.147</b>

(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

19/2/2024

  
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, 15 de marzo de 2024

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 19/02/2024 referida a Varios perteneciente a FF Mercado Credito XX Otras (con domic. legal) CUIT 30-71834870-2, 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](http://www.consejo.org.ar/certificaciones/validar.htm) declarando el siguiente código: refl1yf*

Legalización N° 768344

