

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 XIII CORRESPONDIENTE AL PERÍODO TERMINADO EL 30 DE JUNIO 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 XIII (C.U.I.T. N°: 30-71778107-0)
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 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 junio 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,
17 de julio 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 XIII
EVOLUCIÓN DE LA CARTERA AL 30 JUNIO 2023**

(CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS) (1)

		Capital	Interés	Total
Inventario inicial		959.000.661	318.443.583	1.277.444.244
Cobranzas por precancelaciones	Anexo II	25.295.703	3.187.432	28.483.134
Descuento por precancelación		1.217.990	4.821.715	6.039.705
Cobranzas	Anexo II	181.551.410	65.015.046	246.566.456
INVENTARIO AL 30 JUNIO 2023		750.935.558	245.419.391	996.354.949
VALOR DESCONTADO (2)		721.830.986	236.732.163	958.563.149

(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

17/7/2023

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 XIII
EVOLUCIÓN COBRANZAS Y DEPOSITOS AL 30 JUNIO 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	(156.822.627)
01/06/23	18.193.792	6.806.674	841.096	-	2.680.156	466.730	28.988.448	17.426.188	01/06/23	(145.260.367)
02/06/23	12.228.144	4.534.780	694.005	-	1.952.405	267.127	19.676.461	30.457.263	02/06/23	(156.041.170)
03/06/23	12.040.768	4.744.737	516.356	-	2.272.440	344.960	19.919.261	-	03/06/23	(136.121.908)
04/06/23	6.407.186	2.412.719	214.337	-	1.074.533	117.940	10.226.715	-	04/06/23	(125.895.193)
05/06/23	15.188.011	5.717.759	593.523	-	2.081.641	308.476	23.889.410	49.255.633	05/06/23	(151.261.417)
06/06/23	16.189.798	6.092.317	867.245	-	1.053.274	291.216	24.493.851	24.770.235	06/06/23	(151.537.801)
07/06/23	10.370.420	3.781.756	677.676	-	2.059.496	252.304	17.141.652	26.451.394	07/06/23	(160.847.543)
08/06/23	7.829.692	2.895.274	447.172	-	1.619.494	189.447	12.981.080	17.301.405	08/06/23	(165.167.868)
09/06/23	9.282.876	3.286.115	539.304	-	1.338.801	181.714	14.628.809	13.039.498	09/06/23	(163.578.557)
10/06/23	7.501.773	2.763.645	291.601	-	1.195.650	128.974	11.881.643	-	10/06/23	(151.696.914)
11/06/23	3.160.960	1.204.045	115.953	-	568.984	69.904	5.119.844	-	11/06/23	(146.577.070)
12/06/23	4.623.893	1.600.907	308.010	-	691.484	73.892	7.298.186	32.683.836	12/06/23	(171.962.720)
13/06/23	4.418.938	1.543.186	248.529	-	629.688	68.578	6.908.918	7.235.862	13/06/23	(172.289.663)
14/06/23	5.662.580	1.947.834	318.935	-	741.367	79.993	8.750.707	7.099.144	14/06/23	(170.638.100)
15/06/23	6.700.392	2.307.809	324.173	-	749.759	89.940	10.172.075	8.029.751	15/06/23	(168.495.776)
16/06/23	4.959.640	1.722.877	349.599	-	540.972	42.292	7.615.379	11.110.570	16/06/23	(171.990.967)
17/06/23	2.277.961	742.617	170.217	-	214.052	21.536	3.426.383	-	17/06/23	(168.564.583)
18/06/23	966.315	307.781	103.667	-	79.311	7.339	1.464.413	-	18/06/23	(167.100.170)
19/06/23	1.075.830	356.169	122.358	-	135.076	8.034	1.697.466	-	19/06/23	(165.402.704)
20/06/23	966.490	304.964	151.987	-	114.364	7.861	1.545.667	-	20/06/23	(163.857.037)
21/06/23	1.913.857	621.469	208.590	-	230.018	16.590	2.990.523	16.752.871	21/06/23	(177.619.385)
22/06/23	2.152.281	712.355	265.974	-	265.469	27.311	3.423.391	3.095.842	22/06/23	(177.291.837)
23/06/23	2.602.775	828.423	376.219	-	360.212	32.606	4.200.235	3.577.886	23/06/23	(176.669.488)
24/06/23	1.480.155	464.963	178.051	-	199.104	11.898	2.334.172	-	24/06/23	(174.335.316)
25/06/23	1.240.485	333.408	109.133	-	155.865	4.805	1.843.696	-	25/06/23	(172.491.620)
26/06/23	2.403.697	748.847	218.054	-	184.520	8.899	3.564.016	8.819.747	26/06/23	(177.747.351)
27/06/23	2.080.157	647.385	199.917	-	288.481	12.247	3.228.187	3.761.496	27/06/23	(178.280.659)
28/06/23	2.622.478	879.512	294.696	-	325.660	17.714	4.140.059	3.364.292	28/06/23	(177.504.892)
29/06/23	3.609.539	1.097.507	287.656	-	459.278	13.717	5.467.696	4.401.199	29/06/23	(176.438.394)
30/06/23	11.400.527	3.607.211	628.525	-	1.034.150	23.391	16.693.804	5.716.629	30/06/23	(165.461.220)
	181.551.410	65.015.046	10.662.557	-	25.295.703	3.187.432	285.712.147	294.350.740		

(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

17/7/2023


Pablo De Gregorio
Sócio

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

**FIDEICOMISO FINANCIERO MERCADO CRÉDITO CONSUMO XIII
COBRANZAS AL 30 JUNIO 2023**

(CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS) (1)

	Capital	Interés	Punitorios	Total
FLUJO REAL				
Cobros de cuotas vencidas al 30/06/2023	152.766.803	56.900.347	10.662.557	220.329.707
Cobros anticipados	28.784.607	8.114.698	-	36.899.306
Precancelaciones	25.295.703	3.187.432	-	28.483.134
TOTAL FLUJO REAL	206.847.113	68.202.477	10.662.557	285.712.147
FLUJO TEORICO PROSPECTO	250.024.589	89.838.321	-	339.862.910

(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

17/7/2023

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 XIII
COBRANZA TEORICA VS REAL AL 30 JUNIO 2023**

(CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS) (1)

Fecha de cobro	Flujo teorico			Real				Variación	% Var (2)
	Capital	Interés	Total	Capital	Interés	Interés punitorio	Total		
2022-09	1.056.841.675	275.816.963	1.332.658.638	1.300.623.520	299.573.182	6.397.403	1.606.594.106	273.935.468	20,56%
2022-10	832.527.137	180.692.483	1.013.219.620	826.843.449	176.401.105	9.880.211	1.013.124.765	(94.855)	-0,01%
2022-11	858.397.249	236.984.920	1.095.382.169	804.937.170	202.643.092	9.712.426	1.017.292.688	(78.089.481)	-7,13%
2022-12	838.464.695	219.214.530	1.057.679.226	863.234.117	207.352.746	12.751.847	1.083.338.710	25.659.484	2,43%
2023-01	873.205.673	220.275.658	1.093.481.331	709.668.398	178.384.677	11.247.887	899.300.962	(194.180.370)	-17,76%
2023-02	679.452.149	214.085.580	893.537.729	622.527.904	170.784.593	9.884.879	803.197.376	(90.340.353)	-10,11%
2023-03	681.162.154	189.803.830	870.965.984	717.649.204	175.257.876	11.284.953	904.192.034	33.226.049	3,81%
2023-04	763.986.820	225.663.175	989.649.995	684.467.542	184.045.738	12.402.329	880.915.609	(108.734.386)	-10,99%
2023-05	503.089.109	139.855.990	642.945.099	367.662.241	98.636.159	11.346.874	477.645.274	(165.299.826)	-25,71%
2023-06	250.024.589	89.838.321	339.862.910	206.847.113	68.202.477	10.662.557	285.712.147	(54.150.762)	-15,93%
2023-07	203.341.065	60.246.420	263.587.485	-	-	-	-	-	-
2023-08	113.222.611	39.421.221	152.643.832	-	-	-	-	-	-
2023-09	63.946.342	26.015.976	89.962.318	-	-	-	-	-	-
2023-10	55.809.878	17.535.688	73.345.566	-	-	-	-	-	-
2023-11	37.649.873	11.180.528	48.830.401	-	-	-	-	-	-
2023-12	24.059.807	6.227.491	30.287.299	-	-	-	-	-	-
2024-01	17.530.846	3.320.323	20.851.169	-	-	-	-	-	-
2024-02	8.124.798	1.050.810	9.175.608	-	-	-	-	-	-
	7.860.836.472	2.157.229.907	10.018.066.379	7.104.460.659	1.761.281.645	105.571.367	8.971.313.671	(358.069.030)	-3,84%

(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

17/7/2023

Pablo De Gregorio

Socio

Comptador Público - U.N.R.

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 290 F° 46

**FIDEICOMISO FINANCIERO MERCADO CRÉDITO CONSUMO XIII
ATRASO DE LA CARTERA AL 30 JUNIO 2023**

(CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS) (1)

Días de atraso	Créditos			Capital			Interés			Saldo total	Valor descontado (2)
	Cantidad			Saldo	%	% Acumulado	Saldo	%	% Acumulado		
Sin atraso	60.172	38%	38%	321.472.703	43%	43%	102.425.099	42%	42%	423.897.802	394.197.299
1 a 31	8.718	6%	44%	35.826.171	5%	48%	12.407.151	5%	47%	48.233.322	45.899.243
32 a 90	14.795	9%	53%	63.680.555	8%	56%	21.627.830	9%	56%	85.308.385	83.101.896
91 a 180	43.667	28%	81%	180.101.245	24%	80%	60.803.720	25%	80%	240.904.965	237.765.136
181 a 365	29.739	19%	100%	149.854.884	20%	100%	48.155.591	20%	100%	198.010.475	197.599.575
	157.091	100%	-	750.935.558	100%	-	245.419.391	100%	-	996.354.949	958.563.149

(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

17/7/2023

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 XIII
MOVIMIENTO DE LA CUENTA CORRIENTE AL 30 JUNIO 2023**

(CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS) (1)

Saldo inicial de la cuenta corriente	<u><u>62.568</u></u>
Cobranzas	294.350.740
Constitucion fondo de gastos	-
Constitucion fondo de garantía	-
Constitución fondo de riesgos	-
Constitucion impuesto a las ganancias	-
Subtotal ingresos	<u><u>294.350.740</u></u>
Pago revolving	-
Transferencia desde cta colocación	-
Aviso de pago VDF	(467.529.446)
Gastos bancarios	(24.263)
Impuesto al debito/ crédito	-
Reconstitución gastos	(1.164.005)
Recupero de gastos	-
Recupero de gastos (CNV)	-
Recupero de gastos (MAE)	-
Merovich	-
Arancel CNV	-
Ingresos brutos	(7.433.707)
Ingresos percepción	(427)
Retención Ingresos brutos	(274.126)
Certificaciones	-
Sicore	(11.633)
Sellos	-
IVA alícuota GE	-
Subtotal aplicaciones	<u><u>(476.437.608)</u></u>
Rescates FCI	460.518.537
Suscripciones FCI	(278.214.000)
Plazo fijo	-
Saldo inicial	-
Subtotal inversiones	<u><u>182.304.537</u></u>
Saldo final de la cuenta corriente	<u><u>280.236</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

17/7/2023

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 XIII
EVOLUCIÓN DE LA CARTERA AL 30 JUNIO 2023**

(CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS)

	Capital	Intereses	Valor nominal
Vencido	299.526.521	100.268.332	399.794.853
2023-06	44.960.724	15.199.632	60.160.356
2023-07	127.782.403	39.072.513	166.854.917
2023-08	96.338.181	33.305.700	129.643.881
2023-09	55.195.590	22.681.365	77.876.956
2023-10	48.630.095	15.314.155	63.944.250
2023-11	33.666.986	9.985.871	43.652.858
2023-12	21.286.907	5.582.687	26.869.594
2024-01	15.991.947	3.044.397	19.036.344
2024-02	7.556.201	964.738	8.520.939
	750.935.558	245.419.391	996.354.949

(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

17/7/2023

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, 23 de agosto 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 17/07/2023 referida a Varios perteneciente a Fideicomiso Financiero Mercado Crédito Consumo XIII Otras (con domic. legal) CUIT 30-71778107-0, 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: yllaarn

Legalización N° 877184

