

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 XXII CORRESPONDIENTE AL PERÍODO TERMINADO EL 31 DE JULIO 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 XXII (C.U.I.T. N°: 33-71814614-9)
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 Consumo XXII" ("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 julio 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.

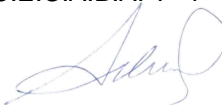
VI. Hallazgos resultantes de los procedimientos acordados

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,
15 de agosto 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 CONSUMO XXII
EVOLUCIÓN DE LA CARTERA AL 31 JULIO 2023**

(CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS) (1)

	Capital	Interés	Total
Inventario inicial	6.926.998.321	1.817.972.088	8.744.970.410
Cobranzas por precancelaciones Anexo II	638.993.080	6.905.818	645.898.899
Descuento por precancelación	1.045.394	153.487.334	154.532.727
Cobranzas Anexo II	3.427.290.886	740.476.943	4.167.767.829
INVENTARIO AL 31 JULIO 2023	2.859.668.962	917.101.993	3.776.770.955
VALOR DESCONTADO (2)	2.591.215.036	827.740.568	3.418.955.605

(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

15/8/2023


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 CONSUMO XXII
COBRANZAS AL 31 JULIO 2023**

(CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS) (1)

	Capital	Interés	Punitivos	Total
FLUJO REAL				
Cobros de cuotas vencidas al 31/07/2023	3.102.832.512	667.784.468	13.265.873	3.783.882.853
Cobros anticipados	324.458.373	72.692.475	-	397.150.848
Precancelaciones	638.993.080	6.905.818	-	645.898.899
TOTAL FLUJO REAL	4.066.283.966	747.382.761	13.265.873	4.826.932.600
FLUJO TEORICO PROSPECTO	3.515.869.429	758.074.290	-	4.273.943.719

(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

15/8/2023

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 CONSUMO XXII
COBRANZA TEORICA VS REAL AL 31 JULIO 2023**

(CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS) (1)

Fecha de cobro	Flujo teorico			Real				Variación	% Var (2)
	Capital	Interés	Total	Capital	Interés	Interés punitorio	Total		
2023-07	3.515.869.429	758.074.290	4.273.943.719	4.066.283.966	747.382.761	13.265.873	4.826.932.600	552.988.881	12,94%
2023-08	1.485.954.128	400.969.942	1.886.924.070	-	-	-	-	-	-
2023-09	589.865.474	232.749.820	822.615.294	-	-	-	-	-	-
2023-10	621.103.483	159.361.968	780.465.450	-	-	-	-	-	-
2023-11	251.411.228	92.435.486	343.846.715	-	-	-	-	-	-
2023-12	111.113.326	59.565.152	170.678.478	-	-	-	-	-	-
2024-01	118.024.810	47.253.062	165.277.872	-	-	-	-	-	-
2024-02	76.401.415	31.990.050	108.391.465	-	-	-	-	-	-
2024-03	67.884.816	20.298.715	88.183.531	-	-	-	-	-	-
2024-04	68.764.037	12.408.925	81.172.961	-	-	-	-	-	-
2024-05	20.606.176	2.864.678	23.470.854	-	-	-	-	-	-
	6.926.998.321	1.817.972.088	8.744.970.410	4.066.283.966	747.382.761	13.265.873	4.826.932.600	552.988.881	12,94%

(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

15/8/2023


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 CONSUMO XXII
ATRASO DE LA CARTERA AL 31 JULIO 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	291.426	93%	93%	2.628.099.523	92%	92%	839.237.266	92%	92%	3.467.336.789	3.129.003.847
1 a 31	20.963	7%	100%	231.569.439	8%	100%	77.864.727	8%	100%	309.434.166	289.951.758
	312.389	100%		2.859.668.962	100%		917.101.993	100%		3.776.770.955	3.418.955.605

(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

15/8/2023

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 CONSUMO XXII
MOVIMIENTO DE LA CUENTA CORRIENTE AL 31 JULIO 2023**

(CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS) (1)

Saldo inicial de la cuenta colocación	<u><u>-</u></u>
Cobranzas	4.811.419.947
Constitución fondo de gastos	30.000
Constitución fondo de garantía	149.999.178
Constitución fondo de riesgos	-
Constitucion impuesto a las ganancias	-
Subtotal ingresos	<u><u>4.961.449.125</u></u>
Pago revolving	-
Transferencia desde cta colocación	(149.999.178)
Aviso de pago VDF	-
Gastos bancarios	-
Impuesto al debito/ crédito	-
Reconstitución gastos	(2.737.920)
Recupero de gastos	(111.630)
Recupero de gastos (MAE)	(937.495)
Recupero de gastos (CNV)	-
Merovich	-
Arancel CNV	(2.999.984)
Arancel MAE	-
Ingresos brutos	-
Ingresos percepción	(62.947)
Retención Ingresos brutos	-
Certificaciones	(3.600)
BCBA fc 39289	-
MAE fc 30034	-
Retención IIBB	-
Fdo de Gtía y Gastos	-
Sicore	-
Comisión administración	-
IVA alícuota GE	-
Subtotal aplicaciones	<u><u>(156.852.754)</u></u>
Rescates FCI	536
Suscripciones FCI	(4.804.359.000)
Plazo fijo	-
Saldo inicial	-
Subtotal inversiones	<u><u>(4.804.358.464)</u></u>
Saldo final de la cuenta corriente	<u><u>237.907</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

15/8/2023


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 CONSUMO XXII
EVOLUCIÓN DE LA CARTERA AL 31 JULIO 2023**

(CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS) (1)

	Capital	Intereses	Valor nominal
2023-05	105.507.371	27.473.638	132.981.009
2023-08	971.560.498	282.899.092	1.254.459.590
2023-09	540.650.018	212.100.571	752.750.590
2023-10	572.167.526	145.791.121	717.958.647
2023-11	234.047.731	85.824.284	319.872.015
2023-12	104.299.953	55.405.003	159.704.956
2024-01	111.629.261	44.287.314	155.916.575
2024-02	71.936.394	29.992.009	101.928.403
2024-03	63.832.481	19.008.431	82.840.912
2024-04	64.876.608	11.657.196	76.533.805
2024-05	19.161.121	2.663.333	21.824.454
	2.859.668.962	917.101.993	3.776.770.955

(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

15/8/2023


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 CONSUMO XXII
VALORES DE DEUDA FIDUCIARIA Y CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN AL 31 JULIO 2023**

(CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS) (1)

Valores de deuda fiduciaria - Flujo teorico					Valores de deuda fiduciaria - Flujo real				
Fecha de pago	Amortización	Interés	Total	Saldo Capital	Fecha de pago	Amortización	% Amortización	Intereses pagados	Total
				5.812.468.141					
15-ago-23	-	232.498.726	232.498.726	5.812.468.141					
15-sep-23	-	387.497.876	387.497.876	5.812.468.141					
15-oct-23	-	387.497.876	387.497.876	5.812.468.141					
15-nov-23	-	387.497.876	387.497.876	5.812.468.141					
15-dic-23	-	387.497.876	387.497.876	5.812.468.141					
15-ene-24	-	387.497.876	387.497.876	5.812.468.141					
15-feb-24	3.576.245.537	387.497.876	3.963.743.413	2.236.222.604					
15-mar-24	1.856.402.438	149.081.507	2.005.483.945	379.820.166					
15-abr-24	379.820.166	25.321.344	405.141.510	-					
	5.812.468.141	2.731.888.833	8.544.356.974						
Certificados de participación - Flujo teorico					Certificados de participación - Flujo real				
Fecha de pago	Amortización	Rendimiento	Total	Saldo Capital	Fecha de pago	Amortización	% Amortización	Rendimiento	Total
				1.687.490.750					
15-abr-24	770.566.813	-	770.566.813	916.923.937					
15-may-24	834.150.584	-	834.150.584	82.773.353					
15-jun-24	82.773.253	376.756.366	459.529.619	100					
15-jul-24	-	289.741.856	289.741.856	100					
15-ago-24	-	210.464.639	210.464.639	100					
15-sep-24	-	130.967.287	130.967.287	100					
15-oct-24	-	86.298.936	86.298.936	100					
15-nov-24	-	45.928.437	45.928.437	100					
15-dic-24	100	3.274.744	3.274.844	-					
Total	1.687.490.750	1.143.432.265	2.830.923.015						

(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

15/8/2023


Alejandro De Navarrete

Socio

Contador Público - U.B.A.

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 206 F° 51

Type text here

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 15 de septiembre 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 15/08/2023 referida a Varios perteneciente a Mercado Credito Consumo XXII Otras (con domic. fiscal) CUIT 33-71814614-9, 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: vmqw0qd

Legalización N° 902016

