

## **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 XXIII 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 CONSUMO XXIII** (C.U.I.T. N°: 30-71818198-0)  
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 XXIII" ("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 y revolving 1 a 4)
- Inventario de cuotas cedidas (inicial y revolving 1 a 4)
- 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 4 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 4 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 los revolving 1 a 4. 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 CONSUMO XXIII  
EVOLUCIÓN DE LA CARTERA AL 31 DICIEMBRE 2023**

(CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS) (1)

	<u>Capital</u>	<u>Interés</u>	<u>Total</u>
Inventario inicial	4.243.648.409	1.731.847.692	<b>5.975.496.101</b>
Revolving 4	1.731.387.448	559.662.964	<b>2.291.050.412</b>
Cobranzas por precancelaciones Anexo II	209.312.665	10.080.474	<b>219.393.139</b>
Descuento por precancelación	149.834	64.269.437	<b>64.419.271</b>
Cobranzas Anexo II	1.796.891.914	646.882.579	<b>2.443.774.494</b>
<b>INVENTARIO AL 31 DICIEMBRE 2023</b>	<b><u>3.968.681.444</u></b>	<b><u>1.570.278.166</u></b>	<b><u>5.538.959.610</u></b>
<b>VALOR DESCONTADO (2)</b>	<b><u>3.616.738.055</u></b>	<b><u>1.428.862.578</u></b>	<b><u>5.045.600.633</u></b>

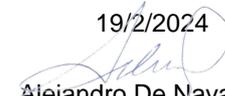
(1) Las cifras que se incluyen en el presente informe fueron redondeadas a pesos, sin centavos. En consecuencia, se pueden dar diferencias por redondeo en los totales de los cuadros.

(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 CONSUMO XXIII**  
**EVOLUCIÓN COBRANZAS Y DEPÓSITOS AL 31 DICIEMBRE 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	(8.889.642)
01/12/23	210.344.652	72.618.672	1.798.693	-	11.650.668	605.914	297.018.599	172.948.981	01/12/23	115.179.975
02/12/23	65.705.179	24.039.291	755.900	-	6.400.819	314.956	97.216.146	-	02/12/23	212.396.121
03/12/23	31.564.817	11.569.408	338.618	-	3.820.446	196.273	47.489.562	-	03/12/23	259.885.683
04/12/23	83.910.350	30.556.056	892.750	-	6.498.019	364.359	122.221.534	469.972.551	04/12/23	(87.865.334)
05/12/23	146.017.374	55.886.590	1.818.839	-	10.749.977	583.760	215.056.540	114.774.487	05/12/23	12.416.719
06/12/23	131.081.439	49.468.629	1.884.474	-	9.599.045	448.981	192.482.568	224.197.134	06/12/23	(19.297.847)
07/12/23	82.418.117	31.909.635	1.241.513	-	8.844.501	367.007	124.780.773	185.500.155	07/12/23	(80.017.229)
08/12/23	40.197.352	15.447.898	553.983	-	5.673.811	224.125	62.097.168	-	08/12/23	(17.920.061)
09/12/23	45.521.341	17.101.698	536.322	-	4.120.370	157.864	67.437.596	-	09/12/23	49.517.535
10/12/23	55.338.374	21.521.922	380.032	-	3.319.867	128.115	80.688.308	-	10/12/23	130.205.843
11/12/23	65.763.929	25.643.492	868.679	-	4.539.915	257.961	97.073.975	358.496.105	11/12/23	(131.216.286)
12/12/23	40.098.394	15.402.125	663.380	-	8.225.242	194.425	64.583.567	103.767.629	12/12/23	(170.400.348)
13/12/23	37.590.871	14.272.693	588.893	-	8.071.091	230.286	60.753.832	55.317.013	13/12/23	(164.963.528)
14/12/23	50.821.808	19.463.067	850.761	-	9.109.011	270.358	80.515.005	49.584.158	14/12/23	(134.032.682)
15/12/23	81.660.520	31.559.548	1.063.483	-	10.064.835	341.679	124.690.066	65.353.211	15/12/23	(74.695.827)
16/12/23	54.320.037	20.752.249	724.097	-	6.669.860	246.059	82.712.303	-	16/12/23	8.016.476
17/12/23	12.692.359	4.429.817	350.233	-	2.735.623	127.017	20.335.048	-	17/12/23	28.351.524
18/12/23	30.979.727	11.198.976	725.144	-	6.259.744	277.089	49.440.680	209.776.335	18/12/23	(131.984.131)
19/12/23	35.040.751	12.070.803	1.332.674	-	7.070.099	358.132	55.872.459	32.754.976	19/12/23	(108.866.648)
20/12/23	37.628.476	12.756.194	1.541.248	-	7.676.332	403.126	60.005.376	42.826.388	20/12/23	(91.687.659)
21/12/23	37.952.617	12.803.396	1.348.930	-	7.855.736	410.779	60.371.459	59.121.617	21/12/23	(90.437.817)
22/12/23	39.554.371	13.201.429	1.108.577	-	8.197.999	462.173	62.524.549	59.961.850	22/12/23	(87.875.118)
23/12/23	22.838.599	7.209.321	500.085	-	4.507.965	267.513	35.323.483	-	23/12/23	(52.551.635)
24/12/23	10.444.850	3.342.351	255.473	-	2.240.275	113.102	16.396.051	-	24/12/23	(36.155.584)
25/12/23	9.240.711	2.977.473	214.190	-	2.084.944	108.877	14.626.195	-	25/12/23	(21.529.389)
26/12/23	24.501.881	8.081.749	673.660	-	4.114.464	192.004	37.563.758	131.723.458	26/12/23	(115.689.089)
27/12/23	41.645.605	13.545.057	457.940	-	5.624.577	342.658	61.615.836	37.141.072	27/12/23	(91.214.325)
28/12/23	48.734.906	15.971.915	575.913	-	7.051.876	423.935	72.758.545	59.632.246	28/12/23	(78.088.026)
29/12/23	83.723.056	27.464.699	1.264.168	-	11.051.923	700.466	124.204.312	169.396.367	29/12/23	(123.280.080)
30/12/23	85.303.301	27.245.115	809.936	-	10.760.716	649.044	124.768.113	-	30/12/23	1.488.032
31/12/23	54.256.152	17.371.309	367.858	-	4.722.914	312.435	77.030.669	-	31/12/23	78.518.701
	<b>1.796.891.914</b>	<b>646.882.579</b>	<b>26.486.444</b>	<b>-</b>	<b>209.312.665</b>	<b>10.080.474</b>	<b>2.689.654.076</b>	<b>2.602.245.733</b>		

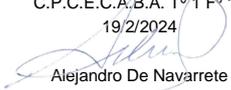
(1) Las cifras que se incluyen en el presente informe fueron redondeadas a pesos, sin centavos. En consecuencia, se pueden dar diferencias por redondeo en los totales de los cuadros.

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

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 CONSUMO XXIII  
COBRANZAS AL 31 DICIEMBRE 2023**

(CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS) (1)

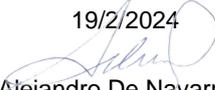
	<b>Capital</b>	<b>Interés</b>	<b>Punitorios</b>	<b>Total</b>
<b>FLUJO REAL</b>				
Cobros de cuotas vencidas al 31/12/2023	1.281.478.864	485.563.716	26.486.444	<b>1.793.529.024</b>
Cobros anticipados	515.413.051	161.318.863	-	<b>676.731.914</b>
Precancelaciones	209.312.665	10.080.474	-	<b>219.393.139</b>
<b>TOTAL FLUJO REAL</b>	<b>2.006.204.579</b>	<b>656.963.053</b>	<b>26.486.444</b>	<b>2.689.654.076</b>
<b>FLUJO TEORICO PROSPECTO</b>	<b>1.935.554.926</b>	<b>710.214.009</b>	-	<b>2.645.768.935</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 CONSUMO XXIII  
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
2023-08	1.948.532.081	867.334.403	2.815.866.484	2.724.343.510	858.616.348	5.619.497	3.588.579.354	772.712.870	27,44%
2023-09	1.819.841.200	639.380.737	2.459.221.937	2.023.154.936	636.321.862	11.937.005	2.671.413.803	212.191.865	8,63%
2023-10	2.316.188.718	827.962.434	3.144.151.153	2.169.691.578	692.432.331	20.049.249	2.882.173.159	(261.977.994)	-8,33%
2023-11	2.281.596.164	777.094.403	3.058.690.567	2.062.909.551	650.429.977	23.841.198	2.737.180.726	(321.509.841)	-10,51%
2023-12	1.935.554.926	710.214.009	2.645.768.935	2.006.204.579	656.963.053	26.486.444	2.689.654.076	43.885.141	1,66%
2024-01	1.993.299.427	725.803.661	2.719.103.089	-	-	-	-	-	-
2024-02	1.100.133.085	413.994.188	1.514.127.273	-	-	-	-	-	-
2024-03	576.359.188	231.691.021	808.050.209	-	-	-	-	-	-
2024-04	385.281.301	159.688.951	544.970.251	-	-	-	-	-	-
2024-05	260.385.522	97.193.611	357.579.133	-	-	-	-	-	-
2024-06	129.648.242	59.204.100	188.852.343	-	-	-	-	-	-
2024-07	65.510.360	36.707.830	102.218.190	-	-	-	-	-	-
2024-08	58.269.700	26.520.780	84.790.480	-	-	-	-	-	-
2024-09	43.403.482	16.216.045	59.619.527	-	-	-	-	-	-
2024-10	30.723.861	8.130.552	38.854.413	-	-	-	-	-	-
2024-11	11.370.496	2.678.955	14.049.451	-	-	-	-	-	-
2024-12	2.198.516	425.688	2.624.204	-	-	-	-	-	-
	<b>14.958.296.271</b>	<b>5.600.241.368</b>	<b>20.558.537.639</b>	<b>10.986.304.154</b>	<b>3.494.763.571</b>	<b>87.933.393</b>	<b>14.569.001.117</b>	<b>445.302.041</b>	<b>3,15%</b>

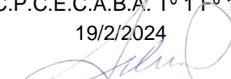
(1) Las cifras que se incluyen en el presente informe fueron redondeadas a pesos, sin centavos. En consecuencia, se pueden dar diferencias por redondeo en los totales de los cuadros.

(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 CONSUMO XXIII  
 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	271.671	92%	92%	3.464.897.961	87%	87%	1.324.360.923	84%	84%	4.789.258.884	4.332.422.346
1 a 31	5.719	2%	94%	114.786.273	3%	90%	53.185.889	3%	88%	167.972.162	155.462.660
32 a 90	9.390	3%	97%	169.647.571	4%	94%	77.467.308	5%	93%	247.114.879	233.803.654
91 a 180	9.171	3%	100%	219.349.640	6%	100%	115.264.045	7%	100%	334.613.685	323.911.974
	<b>295.951</b>	<b>100%</b>		<b>3.968.681.444</b>	<b>100%</b>		<b>1.570.278.166</b>	<b>100%</b>		<b>5.538.959.610</b>	<b>5.045.600.633</b>

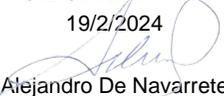
(1) Las cifras que se incluyen en el presente informe fueron redondeadas a pesos, sin centavos. En consecuencia, se pueden dar diferencias por redondeo en los totales de los cuadros.

(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 CONSUMO XXIII  
MOVIMIENTO DE LA CUENTA CORRIENTE AL 31 DICIEMBRE 2023**

(CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS) (1)

<b>Saldo inicial de la cuenta corriente</b>	<u><u>97.555</u></u>
Cobranzas	2.602.245.733
Constitución fondo de gastos	-
Constitución fondo de garantía	-
Constitución fondo de riesgos	-
Constitución impuesto a las ganancias	-
Subtotal ingresos	<u><u>2.602.245.733</u></u>
Pago revolving	(2.069.976.132)
Transferencia desde cta colocación	-
Aviso de pago	(619.999.056)
Gastos bancarios	(57.690)
Impuesto al debito/ crédito	-
Reconstitución gastos	(2.225.007)
Recupero de gastos	-
Recupero de gastos (MAE)	-
Recupero de gastos (CNV)	-
Merovich	-
Arancel CNV	-
Arancel MAE	-
Ingresos brutos	-
Ingresos percepción	(1.276)
Retención Ingresos brutos	(50.672.898)
Certificaciones	(4.800)
BCBA fc 39289	-
MAE fc 30034	-
Retención IIBB	-
Fdo de Gtía y Gastos	-
Sicore	(29.977)
Comisión administración	-
Subtotal aplicaciones	<u><u>(2.742.966.836)</u></u>
Rescates FCI	2.637.532.945
Suscripciones FCI	(2.496.703.428)
Plazo fijo	-
Saldo inicial	-
<b>Subtotal inversiones</b>	<u><u>140.829.517</u></u>
<b>Saldo final de la cuenta corriente</b>	<u><u>205.969</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 CONSUMO XXIII  
EVOLUCIÓN DE LA CARTERA AL 31 DICIEMBRE 2023**

(CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS) (1)

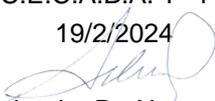
	<b>Capital</b>	<b>Intereses</b>	<b>Valor nominal</b>
2023-11 y anteriores	216.928.152	109.345.551	326.273.704
2023-12	72.053.187	33.870.266	105.923.454
2024-01	1.316.264.555	496.336.202	1.812.600.758
2024-02	984.357.543	365.534.996	1.349.892.539
2024-03	501.442.495	200.502.757	701.945.252
2024-04	343.076.061	141.395.781	484.471.841
2024-05	226.715.303	85.744.868	312.460.171
2024-06	111.792.989	53.269.025	165.062.015
2024-07	60.341.182	33.853.246	94.194.427
2024-08	53.544.656	24.596.647	78.141.303
2024-09	40.197.977	15.174.253	55.372.230
2024-10	28.992.420	7.694.607	36.687.027
2024-11	10.860.663	2.559.946	13.420.609
2024-12	2.114.262	400.020	2.514.282
	<b>3.968.681.444</b>	<b>1.570.278.166</b>	<b>5.538.959.610</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 CONSUMO XXIII**  
**VALORES DE DEUDA FIDUCIARIA Y CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN AL 31 DICIEMBRE 2023**

(CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS) (1)

**Valores de deuda fiduciaria - Flujo teorico**

Fecha de pago	Amortización	Interés	Total	Saldo Capital
				6.199.990.560
15-sep-23	-	123.999.811	123.999.811	6.199.990.560
15-oct-23	-	413.332.704	413.332.704	6.199.990.560
15-nov-23	-	413.332.704	413.332.704	6.199.990.560
15-dic-23	-	413.332.704	413.332.704	6.199.990.560
15-ene-24	-	413.332.704	413.332.704	6.199.990.560
15-feb-24	-	413.332.704	413.332.704	6.199.990.560
15-mar-24	2.761.314.251	413.332.704	3.174.646.955	3.438.676.309
15-abr-24	2.030.067.690	229.245.087	2.259.312.777	1.408.608.619
15-may-24	1.408.608.619	93.907.241	1.502.515.860	-
<b>Total</b>	<b>6.199.990.560</b>	<b>2.927.148.363</b>	<b>9.127.138.923</b>	

**Valores de deuda fiduciaria - Flujo real**

Fecha de pago	Amortización	% Amortización	Intereses pagados	Total
15-sep-23	-	-	178.528.244	178.528.244
17-oct-23	-	-	597.963.871	597.963.871
15-nov-23	-	-	619.999.056	619.999.056
15-dic-23	-	-	619.999.056	619.999.056
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.016.490.227</b>	<b>2.016.490.227</b>

**Certificados de participación - Flujo teorico**

Fecha de pago	Amortización	Rendimiento	Total	Saldo Capital
				1.799.997.260
15-may-24	2.626.261	-	2.626.261	1.797.370.999
15-jun-24	1.116.055.146	-	1.116.055.146	681.315.853
15-jul-24	681.315.753	42.287.238	723.602.991	100
15-ago-24	-	460.431.497	460.431.497	100
15-sep-24	-	335.650.343	335.650.343	100
15-oct-24	-	219.394.403	219.394.403	100
15-nov-24	-	138.377.622	138.377.622	100
15-dic-24	-	69.950.436	69.950.436	100
15-ene-25	100	12.847.252	12.847.352	-
<b>Total</b>	<b>1.799.997.260</b>	<b>1.278.938.791</b>	<b>3.078.936.051</b>	

**Certificados de participación - Flujo real**

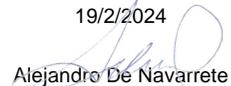
Fecha de pago	Amortización	% Amortización	Rendimiento	Total
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(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 Fid. del Fideicomiso Financiero Mercado Credito Consumo XXIII Otras (con domic. legal) CUIT 30-71818198-0, 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: 5nw3wq9*

Legalización N° 768363

