

FIDEICOMISO FINANCIERO MERCADO CRÉDITO XXIII

**Estados contables fiduciarios por el período de
seis meses finalizado el 30 de junio de 2025
junto con el Informe sobre revisión de estados
contables fiduciarios de período intermedio**

INFORME SOBRE REVISIÓN DE ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS DE PERÍODO INTERMEDIO

A los Señores Directores de
BANCO PATAGONIA S.A. (C.U.I.T. N° 30-50000661-3)
SOCIEDAD FIDUCIARIA DEL FIDEICOMISO FINANCIERO
“MERCADO CRÉDITO XXIII” (C.U.I.T. N° 30-71859718-4)
Domicilio legal: Av. de Mayo 701 Piso 24
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

I. Informe sobre los estados contables fiduciarios

Introducción

1. Hemos revisado los estados contables fiduciarios de período intermedio adjuntos del FIDEICOMISO FINANCIERO MERCADO CRÉDITO XXIII (“El Fideicomiso”), que comprenden (a) el estado fiduciario de situación patrimonial al 30 de junio de 2025, (b) los estados fiduciarios de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujos de efectivo por el período de seis meses finalizado en esa fecha y (c) un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la Dirección de la Sociedad Fiduciaria en relación con los estados contables fiduciarios

2. La Dirección de Banco Patagonia S.A., en su carácter de Sociedad Fiduciaria del Fideicomiso, es responsable de la preparación y presentación de los estados contables fiduciarios de período intermedio adjuntos de conformidad con el marco de información contable prescripto por la Comisión Nacional de Valores (C.N.V.), y, tal como el mismo lo permite, de acuerdo con las normas contables profesionales argentinas vigentes según se describe en la nota 2.2. a los estados contables fiduciarios adjuntos. Asimismo, la Dirección de la Sociedad Fiduciaria es también responsable del control interno que considere necesario para permitir la preparación de estados contables fiduciarios de períodos intermedios libres de distorsiones significativas, ya sea debido a errores o irregularidades.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre los estados contables fiduciarios adjuntos, basada en nuestra revisión, que fue realizada de conformidad con las normas de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas aplicables a la revisión de estados contables de períodos intermedios y cumpliendo con los requerimientos de ética pertinentes a la auditoría de los estados contables anuales del Fideicomiso. Una revisión de estados contables de períodos intermedios consiste en realizar indagaciones, principalmente a las personas responsables de las cuestiones contables y financieras, y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. El alcance de una revisión es sustancialmente menor que el de una auditoría de estados contables y, por consiguiente, no nos permite obtener seguridad de que tomaremos conocimiento de todas las cuestiones significativas que podrían identificarse en una auditoría. Por lo tanto, no expresamos una opinión de auditoría.

Conclusión

4. Sobre la base de nuestra revisión, nada llamó nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados contables fiduciarios adjuntos no están preparados, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con el marco de información contable mencionado en el párrafo 2.

II. Informe sobre otros requerimientos legales y regulatorios

En cumplimiento de disposiciones vigentes, informamos que:

- a) los estados contables fiduciarios adjuntos se encuentran en proceso de transcripción, considerando, adicionalmente, la cuestión mencionada en la nota 2.1. a los estados contables fiduciarios adjuntos; y

- b) al 30 de junio de 2025 no existe deuda devengada en concepto de aportes y contribuciones con destino al Sistema Integrado Previsional Argentino, según surge de los registros contables del Fideicomiso.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires,
7 de agosto de 2025

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

ADRIAN G. PESYK
Socio
Contador Público U.A.J.F.K.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 361 – F° 242

FIDEICOMISO FINANCIERO MERCADO CRÉDITO XXIII

EJERCICIO ECONÓMICO Nº 2

INICIADO EL 1º DE ENERO DE 2025 (Nota 2.3)

ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS AL 30 DE JUNIO DE 2025

Actividad principal:	Fideicomiso Financiero
Plazo del Fideicomiso:	Los bienes fideicomitados se sujetarán a la propiedad fiduciaria hasta el pago total de los servicios de los Valores Fiduciarios, previa liquidación de los activos y pasivos remanentes si los hubiera. En ningún caso excederá el plazo establecido en el artículo 1.668 del Código Civil y Comercial de la Nación.
Fecha de cierre del ejercicio:	31 de diciembre
C.U.I.T. del Fideicomiso:	30-71859718-4

Información del fiduciario

Denominación:	Banco Patagonia S.A.
Domicilio legal:	Av. de Mayo 701, piso 24, Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Actividad principal:	Banco comercial
C.U.I.T.:	30-50000661-3

Información del fiduciante

Denominación:	Mercado Libre S.R.L.
Domicilio legal:	Av. Caseros 3039, piso 2, Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Actividad principal:	Soluciones tecnológicas integrales de comercio electrónico
C.U.I.T.:	30-70308853-4

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 07/08/2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

Por Banco Patagonia S.A.
en carácter de fiduciario

ADRIAN G. PESYK
Socio
Contador Público (U.A.J.F.K)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 361 - F° 242

ADRIÁN M. BEHAR
Gerente de Administración
y Servicios Generales

FIDEICOMISO FINANCIERO MERCADO CRÉDITO XXIII

ESTADO FIDUCIARIO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL
AL 30 DE JUNIO DE 2025 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Nota 2.3)
(Cifras expresadas en miles de pesos)

	<u>30/06/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
ACTIVO		
ACTIVO CORRIENTE		
Caja y bancos – nota 3.a)	1.479	1.668
Inversiones – nota 3.b)	1.945.340	5.410.063
Créditos – nota 3.c)	6.613.647	19.109.110
Otros Créditos – nota 3.d)	90	186.772
Total del activo corriente	<u>8.560.556</u>	<u>24.707.613</u>
TOTAL DEL ACTIVO	<u>8.560.556</u>	<u>24.707.613</u>
PASIVO		
PASIVO CORRIENTE		
Valores de deuda fiduciaria – nota 3.e)	1.917.236	17.375.696
Fondos a reintegrar – nota 3.f)	140.129	461.715
Deudas fiscales – nota 3.g)	21.485	67.157
Otros pasivos – nota 3.h)	113.041	24.229
Total del pasivo corriente	<u>2.191.891</u>	<u>17.928.797</u>
TOTAL DEL PASIVO	<u>2.191.891</u>	<u>17.928.797</u>
PATRIMONIO NETO FIDUCIARIO		
(según estado respectivo)	<u>6.368.665</u>	<u>6.778.816</u>
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO	<u>6.368.665</u>	<u>6.778.816</u>
TOTAL DEL PASIVO MÁS PATRIMONIO NETO	<u>8.560.556</u>	<u>24.707.613</u>

Las notas 1 a 5 y los anexos I y II adjuntos integran este estado fiduciario.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 07/08/2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

Por Banco Patagonia S.A.
en carácter de fiduciario

ADRIAN G. PESYK
Socio
Contador Público (U.A.J.F.K)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 361 - F° 242

ADRIÁN M. BEHAR
Gerente de Administración
y Servicios Generales

FIDEICOMISO FINANCIERO MERCADO CRÉDITO XXIII

ESTADO FIDUCIARIO DE RESULTADOS CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2025 (Nota 2.3) (Cifras expresadas en miles de pesos)

	<u>30/06/2025</u>
Rendimiento neto por préstamos	2.911.600
Renta de valores de deuda fiduciaria	(1.375.475)
Cargo por riesgo de incobrabilidad neto de desafectaciones - (Anexo I)	(736.897)
Gastos de administración - (Anexo II)	(295.838)
Otros egresos	(522.056)
Resultados financieros y por tenencia generados por activos	521.493
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	(912.978)
RESULTADO DEL PERÍODO - PÉRDIDA	<u>(410.151)</u>

Las notas 1 a 5 y los anexos I y II adjuntos integran este estado fiduciario.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 07/08/2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

ADRIAN G. PESYK
Socio
Contador Público (U.A.J.F.K)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 361 - F° 242

Por Banco Patagonia S.A.
en carácter de fiduciario

ADRIÁN M. BEHAR
Gerente de Administración
y Servicios Generales

FIDEICOMISO FINANCIERO MERCADO CRÉDITO XXIII

ESTADO FIDUCIARIO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2025 (Nota 2.3) (Cifras expresadas en miles de pesos)

30/06/2025

<u>Concepto</u>	<u>Certificados de Participación</u>	<u>Ajuste de certificados de participación</u>	<u>Resultados no asignados</u>	<u>Total</u>
Saldos al inicio del período	4.890.074	2.239.725	(350.983)	6.778.816
Resultado del período – Pérdida	-	-	(410.151)	(410.151)
Saldos al cierre del período	4.890.074	2.239.725	(761.134)	6.368.665

Las notas 1 a 5 y los anexos I y II adjuntos integran este estado fiduciario.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 07/08/2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

ADRIAN G. PESYK
Socio
Contador Público (U.A.J.F.K)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 361 - F° 242

Por Banco Patagonia S.A.
en carácter de fiduciario

ADRIÁN M. BEHAR
Gerente de Administración
y Servicios Generales

FIDEICOMISO FINANCIERO MERCADO CRÉDITO XXIII

ESTADO FIDUCIARIO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2025 (Nota 2.3) (Cifras expresadas en miles de pesos)

	<u>30/06/2025</u>
VARIACIONES DEL EFECTIVO (1)	
Efectivo al inicio del período	5.411.731
Efectivo al cierre del período	<u>1.946.819</u>
Variación neta del efectivo	<u>(3.464.912)</u>
CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO	
ACTIVIDADES OPERATIVAS	
Cobros de cartera fideicomitada – capital más intereses	12.451.243
Pagos de impuestos	(276.005)
Pagos de gastos operativos	(65.529)
Depósito Fondo de Liquidez neto de devoluciones	(275.532)
Resultados financieros y por tenencia generados por activos	<u>521.493</u>
Flujo neto de efectivo generado por las actividades operativas	<u>12.355.670</u>
ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	
Pagos de amortización de valores de deuda fiduciaria	(13.517.839)
Pagos de rendimientos de valores de deuda fiduciaria	<u>(1.737.464)</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de financiación	<u>(15.255.303)</u>
Resultado por exposición a la Inflación del efectivo	<u>(565.279)</u>
Variación neta del efectivo	<u>(3.464.912)</u>

(1) Se consideraron Caja y bancos e Inversiones con vencimiento original menor a tres meses como base de efectivo.

Las notas 1 a 5 y los anexos I y II adjuntos integran este estado fiduciario.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 07/08/2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

Por Banco Patagonia S.A.
en carácter de fiduciario

ADRIAN G. PESYK
Socio
Contador Público (U.A.J.F.K)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 361 - F° 242

ADRIÁN M. BEHAR
Gerente de Administración
y Servicios Generales

FIDEICOMISO FINANCIERO MERCADO CRÉDITO XXIII

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS AL 30 DE JUNIO DE 2025

(Cifras expresadas en miles de pesos)

1. CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO FINANCIERO

a) Origen:

El 10 de julio de 2018, el Banco Patagonia S.A., en calidad de Fiduciario, y Mercado Libre S.R.L., en calidad de Fiduciante, suscribieron un contrato de fideicomiso marco por el que se constituyó un Programa Global de Valores Fiduciarios denominado Mercado Crédito, conforme a las disposiciones de la Ley N° 24.441 y las Normas de la Comisión Nacional de Valores (C.N.V.).

El 28 de junio de 2024, conforme a lo establecido en el citado Contrato Marco, los mencionados Fiduciario y Fiduciante suscribieron un Suplemento de Prospecto para la constitución del FIDEICOMISO FINANCIERO MERCADO CRÉDITO XXIII (en adelante mencionada indistintamente como "FIDEICOMISO FINANCIERO MERCADO CRÉDITO XXIII" o el "Fideicomiso") por un V/N de 19.560.295. Por lo acordado, los Valores Fiduciarios fueron emitidos por el Fiduciario en contrapartida de los créditos transferidos al Fideicomiso por el Fiduciante, por lo tanto, estas operaciones no originaron un movimiento efectivo de fondos para el Fideicomiso. El FIDEICOMISO FINANCIERO MERCADO CRÉDITO XXIII, se integró con créditos personales originados en la comercialización de productos que se realiza en formato 100% digital a través de la Plataforma de Préstamos del Fiduciante y dan derecho a los flujos de fondos que se deriven de los mismos. Inicialmente, los créditos no se encuentran asegurados ni se prevé que el Fiduciario los asegure.

El pago de los títulos fiduciarios a los respectivos beneficiarios, bajo los términos y condiciones previstas en el contrato marco y en el Suplemento de Prospecto de la presente serie, tiene como única y exclusiva garantía y mecanismo de pago los bienes fideicomitados, que consisten en créditos originados por el Fiduciante que fueron transferidos en fideicomiso al Fiduciario por un valor fideicomitado inicial de 19.560.295. Los bienes del Fiduciario no responderán por las obligaciones contraídas en la ejecución del Fideicomiso, las que serán satisfechas exclusivamente con los bienes fideicomitados, conforme lo dispone el artículo 1.668 del Código Civil y Comercial de la Nación.

El Fiduciante se obliga, durante los 6 (seis) primeros Períodos de Cobranzas, siempre que no se declare un Evento Especial, a ceder fiduciariamente al Fideicomiso, nuevos Créditos por su Valor Fideicomitado, menos: (i) la contribución al Fondo de Gastos y/o al Fondo de Liquidez, y (ii) los fondos necesarios para atender el próximo pago de los Servicios bajo los Valores de Deuda Fiduciaria. A la fecha de emisión de los presentes estados contables fiduciarios, los créditos cedidos fueron los siguientes:

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 07/08/2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

ADRIAN G. PESYK
Socio
Contador Público (U.A.J.F.K)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 361 - F° 242

Por Banco Patagonia S.A.
en carácter de fiduciario

ADRIÁN M. BEHAR
Gerente de Administración
y Servicios Generales

FIDEICOMISO FINANCIERO MERCADO CRÉDITO XXIII

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS AL 30 DE JUNIO DE 2025

(Cifras expresadas en miles de pesos)

Cesiones adicionales	Mes	Monto cedido (no reexpresado)
Revolving 1	Agosto 2024	4.277.133
Revolving 2	Septiembre 2024	3.451.332
Revolving 3	Octubre 2024	2.846.519
Revolving 4	Noviembre 2024	2.836.405
Revolving 5	Diciembre 2024	2.931.714
Revolving 6	Enero 2025	3.656.015

El Fiduciante se responsabiliza por la validez de los créditos que se transfieren al Fideicomiso y responde por la existencia y legitimidad de los créditos y derechos cedidos al tiempo de la cesión fiduciaria, pero no de la solvencia de los deudores cedidos.

La oferta pública del Programa Global de Fideicomisos Financieros fue aprobada por la C.N.V. mediante la Resolución RESFC-2018-19439-APN-DIR#CNV de fecha 28 de marzo de 2018.

b) Clases de títulos de deuda y certificados de participación:

Los Valores Fiduciarios fueron emitidos de acuerdo al siguiente detalle:

Clase	Valor Nominal
Valores de deuda fiduciaria (VDF)	14.670.221
Certificados de participación (CP)	4.890.074
Total	19.560.295

c) Valores deuda fiduciaria y certificados de participación – Condiciones:

Los valores de deuda fiduciaria (VDF) y los certificados de participación, otorgan los siguientes derechos:

Valores de deuda fiduciaria (VDF): Cuentan con una tasa variable equivalente a la tasa de referencia de los VDF más 200 puntos básicos, con un mínimo del 15% nominal anual y un máximo del 60% nominal anual, a devengarse durante el período de devengamiento. La periodicidad del pago de capital y/o intereses es mensual conforme al cronograma de pagos inserto en el Contrato Suplementario.

A la fecha de cierre de los presentes estados contables fiduciarios, los VDF se encuentran contabilizados en el rubro Valores de deuda fiduciaria en el Pasivo corriente.

Certificados de Participación (CP): Tendrán derecho al cobro mensual del flujo de fondos remanente una vez cancelados íntegramente los VDF, reintegrados los gastos afrontados por el Fiduciante y deducida la contribución al Fondo de Gastos, de corresponder.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 07/08/2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

Por Banco Patagonia S.A.
en carácter de fiduciario

ADRIAN G. PESYK
Socio
Contador Público (U.A.J.F.K)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 361 - F° 242

ADRIÁN M. BEHAR
Gerente de Administración
y Servicios Generales

FIDEICOMISO FINANCIERO MERCADO CRÉDITO XXIII

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS AL 30 DE JUNIO DE 2025

(Cifras expresadas en miles de pesos)

Cancelados los VDF y producido el vencimiento del plazo de los CP (ciento veinte (120) días de la última fecha de vencimiento programada del Crédito de mayor plazo), el Fiduciario procederá a la liquidación del Fideicomiso conforme al procedimiento indicado en el apartado e) del artículo 4.14 del contrato suplementario. El producido de la liquidación, neto de los Gastos del Fideicomiso y de la eventual contribución al Fondo de Reserva Impositivo, se distribuirá a prorrata entre todos los beneficiarios de los CP.

d) Liquidación anticipada del Fideicomiso:

(a) Por decisión del Fiduciario con el consentimiento de la mayoría ordinaria de beneficiarios podrá resolverse la liquidación anticipada del Fideicomiso en los siguientes casos: (i) la imposición de impuestos o cargas que graven los Fideicomisos, los activos que los integren y/o las ganancias generadas por el mismo, y que a criterio del Fiduciario tornen inconveniente la continuación del Fideicomiso; y/o (ii) ante la vigencia de leyes o normas reglamentarias que, a criterio del Fiduciario, tornen inconveniente la continuación del Fideicomiso.

(b) El Fiduciario deberá liquidar anticipadamente el Fideicomiso cuando, cancelados los VDF, durante tres meses consecutivos los Gastos del Fideicomiso - y la eventual contribución al Fondo de Reserva Impositivo - hubieran representado más del 50% (cincuenta por ciento) de la Cobranza bajo los Créditos fideicomitidos durante igual período. La liquidación será anunciada por el Fiduciario a los beneficiarios en la Autopista de Información Financiera y mediante aviso por un día hábil en los sistemas de información donde se listen y/o negocien los Valores Fiduciarios.

(c) Adoptada la resolución de liquidar conforme a lo previsto en el punto (a) precedente, o publicado el último de los avisos previstos en el punto (b), se procederá a liquidar el Fideicomiso con arreglo a lo dispuesto en el apartado e) del artículo 4.14. del contrato suplementario, con excepción de lo señalado en la última parte del inciso (iii) de dicho apartado que se reemplaza por lo dispuesto a continuación. El producido de la enajenación, neto de los Gastos del Fideicomiso y de la eventual contribución al Fondo de Reserva Impositivo, se destinará a cancelar los Servicios adeudados a los VDF en su caso, y el eventual remanente se distribuirá a prorrata entre todos los beneficiarios de los CP.

e) Características de los valores de deuda fiduciaria y certificados de participación:

El pago de los valores fiduciarios a sus respectivos titulares tiene como única fuente de pago los bienes fideicomitidos, según lo mencionado en la nota 1.a) y depende de la circunstancia de que el Fiduciario reciba pagos, como consecuencia de la titularidad en fiducia de los bienes fideicomitidos. Ni los bienes del Fiduciario ni los del Fiduciante responderán por las obligaciones contraídas en la ejecución del Fideicomiso, las que serán satisfechas exclusivamente con los Bienes Fideicomitidos, conforme lo dispone el Artículo 1.687 del Código Civil y Comercial de la Nación.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 07/08/2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

ADRIAN G. PESYK
Socio
Contador Público (U.A.J.F.K)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 361 - F° 242

Por Banco Patagonia S.A.
en carácter de fiduciario

ADRIÁN M. BEHAR
Gerente de Administración
y Servicios Generales

FIDEICOMISO FINANCIERO MERCADO CRÉDITO XXIII

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS AL 30 DE JUNIO DE 2025

(Cifras expresadas en miles de pesos)

f) Fondo de gastos y gastos afrontados por el Fiduciante

El Fiduciario retuvo de la colocación de los valores la suma de 30 con imputación a un fondo de gastos, el cual se destinará a cancelar los gastos deducibles correspondientes al primer mes, previstos para el Fideicomiso. Una vez que el fondo de gastos sea utilizado, los gastos deducibles serán afrontados de los fondos percibidos de los créditos. Al vencimiento del mismo, el remanente del fondo de gastos será liberado a favor del Fiduciante hasta la suma de lo retenido del precio de colocación.

A la fecha de cierre de los presentes estados contables fiduciarios, dicho fondo se encuentra expuesto en el pasivo corriente dentro del rubro Fondos a reintegrar - Fondo de gastos.

El Fiduciante ha afrontado y afrontará gastos que corresponden ser imputados al Fideicomiso, como ser los gastos iniciales para la estructuración del Fideicomiso y la colocación de los valores fiduciarios, la retribución a la calificadora de riesgo, honorarios de los asesores legales y financieros, etc., que se estiman en la suma de 450, excepto que el Fiduciante renuncie expresamente a percibirlos, deberá facturar los gastos afrontados por el Fiduciante al Fideicomiso y presentar al Fiduciario, previa amortización de VDF, los comprobantes que acrediten tales erogaciones. En este caso el Fiduciante deberá manifestar expresamente su intención de que estos gastos le sean reintegrados dentro de los seis días cancelados los VDF.

A la fecha de cierre de los presentes estados contables fiduciarios, el Fiduciante ha renunciado expresamente a percibir dichos gastos.

g) Cuenta de reserva para valores de deuda fiduciaria:

Inicialmente, el Fiduciario retuvo del precio de colocación de los valores fiduciarios que se pagaron al Fiduciante, el importe de 391.206 a fin de constituir la cuenta de reserva para VDF. El importe acumulado en dicha cuenta deberá ser el equivalente al 2% del valor residual de los títulos valores y será liberado una vez que se cancelen los VDF. Estas reservas se afectarán al pago de los servicios de amortización y rendimiento de los VDF en el caso de insuficiencia de fondos de la cuenta recaudadora.

En tanto no deban ser aplicados a su destino, los fondos podrán ser reinvertidos bajo las mismas reglas aplicables a los fondos líquidos disponibles detallados en el contrato.

A la fecha de cierre de los presentes estados contables fiduciarios, el mencionado fondo se encuentra contabilizado en el rubro Fondos a reintegrar – Cuenta de reserva para valores de deuda fiduciaria a pagar del Pasivo corriente.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 07/08/2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

ADRIAN G. PESYK
Socio
Contador Público (U.A.J.F.K)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 361 - F° 242

Por Banco Patagonia S.A.
en carácter de fiduciario

ADRIÁN M. BEHAR
Gerente de Administración
y Servicios Generales

FIDEICOMISO FINANCIERO MERCADO CRÉDITO XXIII

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS AL 30 DE JUNIO DE 2025

(Cifras expresadas en miles de pesos)

h) Distribución de los ingresos al Fideicomiso

En cada fecha de pago de servicios se destinan los fondos aplicables al pago de servicios de la siguiente manera:

1) Mientras haya VDF en circulación:

1.1) De corresponder, a la reposición del fondo de gastos y de la cuenta de reserva para VDF;

1.2) El pago del interés de los VDF;

1.3) El pago de la amortización prevista en el cronograma de amortización de los VDF;

2) Una vez cancelados los VDF en circulación:

2.1) De corresponder, a la reposición del fondo de gastos;

2.2) Al pago de capital de los certificados hasta que su valor nominal quede reducido a 0,1, saldo que se cancelará en la última fecha de pago;

2.3) Al pago de utilidad de los certificados en cada fecha de pago.

i) Remuneración del Fiduciario, agente de custodia y Fiduciante como administrador

El Fiduciario tiene derecho a cobrar en concepto de comisión por su función la suma de 3.515 más IVA en forma mensual desde la fecha de corte del Fideicomiso hasta la fecha de liquidación definitiva.

A la fecha de cierre de los presentes estados contables fiduciarios, dicha comisión se encuentra contabilizada en el Estado Fiduciario de Resultados en el rubro Gastos de administración.

El administrador tiene derecho a cobrar en concepto de comisión por su función una suma equivalente al 0,25% más el correspondiente IVA, de los montos efectivamente cobrados, hasta el cobro total de los créditos fideicomitidos, pagadero mensualmente.

A la fecha de cierre de los presentes estados contables fiduciarios, el Fiduciante ha renunciado expresamente a percibir dicha comisión.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 07/08/2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

Por Banco Patagonia S.A.
en carácter de fiduciario

ADRIAN G. PESYK
Socio
Contador Público (U.A.J.F.K)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 361 - F° 242

ADRIÁN M. BEHAR
Gerente de Administración
y Servicios Generales

FIDEICOMISO FINANCIERO MERCADO CRÉDITO XXIII

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS AL 30 DE JUNIO DE 2025

(Cifras expresadas en miles de pesos)

j) Consideraciones de riesgo para la inversión

La inversión en Valores Fiduciarios importa la asunción de riesgos asociados, entre ellos, con:

- a) La falta de pago o el incumplimiento de las obligaciones legales o contractuales de cualquier obligado bajo los créditos de consumo originados por la venta de productos comercializados por el Fiduciante.
- b) La precancelación de los créditos por parte de los deudores.
- c) Factores políticos y económicos en relación con la República Argentina y el mundo.
- d) Riesgos particulares a su naturaleza y características.

Los mismos se encuentran descriptos en el Suplemento de Prospecto correspondiente a la presente serie.

k) Fecha de corte

Es la fecha a partir de la cual el flujo de fondos de los bienes fideicomitados corresponde al Fideicomiso, definida como el 20 de mayo de 2024.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

2.1. Registros contables

Los registros contables correspondientes al patrimonio fideicomitado deben ser llevados en libros rubricados en forma separada de los correspondientes al patrimonio del Fiduciario. A la fecha de emisión de los presentes estados contables el libro Inventario y Balances del Fideicomiso se encuentra en proceso de transcripción.

Asimismo, de acuerdo con las características particulares de la operatoria del Fideicomiso, desde su constitución existen operaciones. Por lo tanto, existen registros de operaciones con fecha anterior a la rúbrica del Libro Diario N°1.

2.2. Normas contables aplicadas

Los presentes estados contables fiduciarios se encuentran expresados en miles de pesos y han sido preparados de acuerdo con el marco de información contable prescripto por la C.N.V. y, tal como el mismo lo permite, de acuerdo con las normas contables profesionales argentinas vigentes.

La expresión normas contables profesionales argentinas vigentes se refiere a las normas contables emitidas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (F.A.C.P.C.E.) y aprobadas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (C.P.C.E.C.A.B.A.), con excepción de las normas contenidas en la Resolución Técnica N° 26 "Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera del Consejo de Normas

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 07/08/2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

Por Banco Patagonia S.A.
en carácter de fiduciario

ADRIAN G. PESYK
Socio
Contador Público (U.A.J.F.K)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 361 - F° 242

ADRIÁN M. BEHAR
Gerente de Administración
y Servicios Generales

FIDEICOMISO FINANCIERO MERCADO CRÉDITO XXIII

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS AL 30 DE JUNIO DE 2025

(Cifras expresadas en miles de pesos)

Internacionales de Contabilidad” y de la “Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades”.

2.3. Información comparativa

Conforme a lo mencionado en la nota 1, y debido a que el contrato que da origen al presente Fideicomiso define como fecha de corte el 20 de mayo de 2024 (nota 1.k)) y que fue aprobado por la C.N.V con fecha 28 de junio de 2024, en consecuencia, el Estado Fiduciario de Situación Patrimonial al 30 de junio de 2025 se presenta en forma comparativa con los saldos al cierre del ejercicio económico irregular de siete meses y doce días finalizado el 31 de diciembre de 2024, mientras que los Estados Fiduciarios de Resultados, de Evolución del Patrimonio Neto y de Flujo de Efectivo al 30 de junio de 2025 no se presentan en forma comparativa.

2.4. Cifras expresadas en miles de pesos

Los presentes estados contables fiduciarios exponen cifras expresadas en miles de pesos argentinos y se redondean al monto en miles de pesos más cercano, excepto cuando se indica lo contrario.

2.5. Uso de estimaciones contables

De acuerdo con las normas mencionadas precedentemente la preparación de los estados contables fiduciarios requiere la elaboración y consideración, por parte del Fiduciario de estimaciones que impactan en los saldos informados de activos y pasivos, ingresos y gastos, y en la determinación y exposición de activos y pasivos contingentes a la fecha de esos estados. En este sentido, la incertidumbre asociada con las estimaciones y supuestos adoptados podría dar lugar en el futuro a resultados finales que difiriesen de las estimaciones y requerir de ajustes significativos a los saldos informados de los activos y pasivos afectados.

Las registraciones efectuadas por el Fiduciario se basan en la mejor estimación de la probabilidad de ocurrencia de diferentes eventos futuros. Por lo tanto, el monto final puede diferir de tales estimaciones, las cuales pueden tener un impacto positivo o negativo en futuros ejercicios.

2.6. Cuestiones no previstas: aplicación de fuentes normativas supletorias

Las cuestiones de medición no previstas en las normas contables profesionales argentinas podrán resolverse mediante (i) la utilización de normas contables particulares que traten temas similares y relacionados, salvo que la norma que se pretende utilizar prohíba su aplicación al caso particular que se intenta resolver o indique que el tratamiento contable que establece no debe ser aplicado a otros casos por analogía, (ii) la aplicación de las normas sobre medición contable en general y (iii) los conceptos incluidos en el marco conceptual de las normas contables profesionales argentinas vigentes, en el orden de prioridad antes indicado.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 07/08/2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

Por Banco Patagonia S.A.
en carácter de fiduciario

ADRIAN G. PESYK
Socio
Contador Público (U.A.J.F.K)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 361 - F° 242

ADRIÁN M. BEHAR
Gerente de Administración
y Servicios Generales

FIDEICOMISO FINANCIERO MERCADO CRÉDITO XXIII

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS AL 30 DE JUNIO DE 2025

(Cifras expresadas en miles de pesos)

Cuando la resolución de la cuestión de medición no prevista a partir de las fuentes antes indicadas no resulte evidente, se podrán considerar en forma supletoria para la formación del juicio de la Dirección y el desarrollo de la correspondiente política contable, en orden descendente de prioridad, (i) las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), la Norma Internacional de Información Financiera para las PyMES e interpretaciones que hayan sido aprobadas y emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), y, sin un orden establecido, (ii) los pronunciamientos más recientes de otros emisores que empleen un marco conceptual similar para la emisión de normas contables, las prácticas aceptadas de la industria y la doctrina contable, con la condición de que las fuentes supletorias utilizadas no entren en conflicto con las fuentes normativas señaladas en el párrafo anterior y hasta tanto la F.A.C.P.C.E. emita una norma que cubra la cuestión de medición involucrada.

2.7. Unidad de medida

Entorno económico y marco normativo

Los estados contables fiduciarios al 30 de junio de 2025 han sido ajustados para que queden expresados en moneda de poder adquisitivo de esa fecha, de conformidad con lo establecido por la C.N.V. A los fines de la reexpresión de los estados contables en moneda homogénea este organismo requiere aplicar las normas que sobre el particular ha emitido la F.A.C.P.C.E. y adoptado el C.P.C.E.C.A.B.A.

Las siguientes son las principales normas legales y profesionales y guías de aplicación que regulan la reexpresión de los estados contables en moneda homogénea:

(i) Ley N° 27.468, que dispuso la derogación de la restricción que imponía el Decreto N° 1269/2002 (modificado por el Decreto N° 664/2003) para la aceptación de estados contables reexpresados por parte de ciertos organismos de control, y da plena aplicación al artículo 62 in fine de la Ley General de Sociedades N° 19.550 y sus modificatorias.

(ii) Las normas contables emitidas por la FACPCE: Resolución Técnica (RT) N° 6 (Estados contables en moneda homogénea), RT N° 17 (sección 3.1: Expresión en moneda homogénea), e Interpretación N° 8 (Aplicación del párrafo 3.1 de la RT N° 17); y la Guía de aplicación de la RT N° 6 emitida por el Consejo Elaborador de Normas de Contabilidad y Auditoría.

Para concluir sobre la existencia de un contexto de alta inflación que amerite la reexpresión de los estados contables estas normas establecen (a) que corresponde evaluar, entre otras características del contexto económico, la existencia de una corrección generalizada en los precios y salarios ante la evolución de los índices de precios; la brecha entre la tasa de interés para colocaciones en moneda local y en una moneda extranjera estable; y el comportamiento general de la población para conservar la riqueza ante la pérdida del poder adquisitivo de la moneda local; y (b) como solución práctica, que los estados contables deben reexpresarse para incorporar el efecto de los cambios en el poder adquisitivo de la moneda cuando se presente el hecho fáctico de una variación acumulada en el índice general de

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 07/08/2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

Por Banco Patagonia S.A.
en carácter de fiduciario

ADRIAN G. PESYK
Socio
Contador Público (U.A.J.F.K)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 361 - F° 242

ADRIÁN M. BEHAR
Gerente de Administración
y Servicios Generales

FIDEICOMISO FINANCIERO MERCADO CRÉDITO XXIII

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS AL 30 DE JUNIO DE 2025

(Cifras expresadas en miles de pesos)

precios utilizado para reflejar esos cambios que alcance o sobrepase el 100% trienal. Debido a diversos factores macroeconómicos, la inflación trienal se ubicó en 2018 por encima de ese guarismo, a la vez que las metas del gobierno nacional, y otras proyecciones disponibles, indican que esta tendencia no se revertirá en el corto plazo.

(iii) La Resolución JG N° 539/18 de la FACPCE, modificada por la Resolución JG N° 553/19, que, considerando lo dispuesto en las normas contables profesionales mencionadas precedentemente, declaró la existencia de un contexto de alta inflación en Argentina a partir del 1° de julio de 2018 y requirió aplicar la RT N° 6 en la preparación de los estados contables correspondientes a ejercicios anuales o períodos intermedios cerrados a partir de esa fecha, estableciendo además (a) la posibilidad de utilizar una serie de simplificaciones destinadas a facilitar el proceso de reexpresión a moneda homogénea, y (b) un período de transición para estados contables correspondientes a ejercicios anuales o períodos intermedios cerrados entre el 1 de julio de 2018 y el 30 de diciembre de 2018, inclusive, durante el cual la reexpresión a moneda homogénea fue optativa.

(iv) Las Resoluciones C.D. N° 107/2018 y M.D. N° 11/2019 del C.P.C.E.C.A.B.A., que ratifican y amplían ciertas simplificaciones de la Resolución JG N° 539/18 para la reexpresión obligatoria de los estados contables anuales o de período intermedio con fecha de cierre a partir del 31 de diciembre de 2018.

(v) La Resolución General N° 777/2018 de la C.N.V.: que adopta las normas mencionadas precedentemente.

Para la reexpresión de los estados contables a moneda homogénea se utiliza una serie de índices que combina el Índice de Precios al Consumidor (IPC) Nacional publicado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC) a partir de enero de 2017 (mes base: diciembre de 2016) con el Índice de Precios Internos al por Mayor (IPIM) publicado por el INDEC hasta esa fecha (computando para los meses de noviembre y diciembre de 2015, respecto de los cuales no se cuenta con información del INDEC sobre la evolución del IPIM, la variación en el IPC de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires).

Considerando esta serie de índices, en el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025 y en el ejercicio económico irregular de siete meses y doce días finalizado el 31 de diciembre de 2024, la inflación acumulada fue de 15,10% y 26,68%, respectivamente.

A continuación, se expone un resumen del mecanismo de reexpresión utilizado:

Reexpresión del estado fiduciario de situación patrimonial

Las partidas monetarias (aquellas con un valor nominal fijo en moneda local) no se reexpresan, dado que ya se encuentran expresadas en la unidad de medida corriente a la fecha de cierre del período sobre el cual se informa. En un período inflacionario, mantener activos monetarios genera pérdida de poder adquisitivo y mantener pasivos monetarios genera ganancia de poder adquisitivo, siempre que tales

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 07/08/2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

Por Banco Patagonia S.A.
en carácter de fiduciario

ADRIAN G. PESYK
Socio
Contador Público (U.A.J.F.K)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 361 - F° 242

ADRIÁN M. BEHAR
Gerente de Administración
y Servicios Generales

FIDEICOMISO FINANCIERO MERCADO CRÉDITO XXIII

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS AL 30 DE JUNIO DE 2025

(Cifras expresadas en miles de pesos)

partidas no se encuentren sujetas a un mecanismo de ajuste que compense en alguna medida esos efectos. La pérdida o ganancia monetaria se incluye en el resultado del período sobre el que se informa.

Reexpresión del estado fiduciario de resultados

El proceso más depurado de reexpresión del estado de resultados a moneda de la fecha de cierre del período por el que se informa contempla los siguientes principales aspectos:

(i) los ingresos y gastos se ajustan desde la fecha de origen de las transacciones que los originan o del correspondiente devengamiento;

(ii) los resultados financieros se presentan en términos reales, esto es, netos del efecto de la inflación sobre los activos y pasivos que generaron esos resultados;

(iii) los resultados por tenencia y otros que surgen de comparar dos mediciones expresadas en moneda de poder adquisitivo de diferentes fechas, requieren identificar los importes comparados y reexpresarlos por separado para volver a efectuar la comparación con los importes ya reexpresados; y

(iv) el resultado por exposición al cambio en el poder adquisitivo de la moneda (R.E.C.P.A.M.) se presenta en una línea separada y refleja el efecto de la inflación sobre las partidas monetarias que no fue computado en la determinación de los resultados financieros en términos reales.

Reexpresión del estado fiduciario de evolución del patrimonio neto

(i) Certificados de participación: se reexpresaron desde la fecha de corte y cualquier movimiento posterior desde la fecha de su ocurrencia.

(ii) Resultados no asignados: fueron expresados en moneda de cierre aplicando el índice general de precios desde el principio del período.

Reexpresión del estado fiduciario de flujos de efectivo

(i) Todas las partidas de este estado se reexpresan en términos de la unidad de medida corriente a la fecha de cierre del período.

(ii) El R.E.C.P.A.M., que refleja los cambios en el poder adquisitivo de los componentes del efectivo y de los equivalentes al efectivo se presenta en el estado de flujos de efectivo en la sección "Resultado por exposición a la Inflación del efectivo".

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 07/08/2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

ADRIAN G. PESYK
Socio
Contador Público (U.A.J.F.K)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 361 - F° 242

Por Banco Patagonia S.A.
en carácter de fiduciario

ADRIÁN M. BEHAR
Gerente de Administración
y Servicios Generales

FIDEICOMISO FINANCIERO MERCADO CRÉDITO XXIII

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS AL 30 DE JUNIO DE 2025

(Cifras expresadas en miles de pesos)

2.8. Principales criterios de valuación

Los principales criterios de valuación y exposición utilizados para la preparación de los estados contables fiduciarios al 30 de junio de 2025 son los siguientes:

a) Caja y bancos

A su valor nominal.

b) Inversiones

Las tenencias de cuotas partes en fondos comunes de inversión han sido valuadas al valor de cotización de las mismas al cierre del período. Las diferencias de cotización fueron imputadas al resultado del período.

c) Créditos

Préstamos: Han sido valuados a su valor nominal descontado utilizando la tasa del 55% nominal anual establecido en el correspondiente contrato de constitución del fideicomiso. Dicho valor ha sido regularizado mediante la constitución de provisiones por riesgo de incobrabilidad determinada, siguiendo con los lineamientos establecidos por la Comunicación "A" 2950 y complementarias del Banco Central de la República Argentina, para clasificación y provisionamiento mínimo de la cartera de consumo sin garantías recibidas:

<u>Atraso</u>	<u>% de Previsión</u>
- hasta 31 días	1%
- más de 31 y hasta 90 días	5%
- más de 91 y hasta 180 días	25%
- más de 181 y hasta 365 días	50%
- más de 365 días	100%

La constitución de la previsión se basa en la información disponible a la fecha de emisión de los presentes estados contables fiduciarios, que es remitida por el Fiduciante en su carácter de administrador y agente de cobro de los créditos.

d) Otros créditos, Fondos a reintegrar, Deudas fiscales y Otros pasivos

A su valor nominal.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 07/08/2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

ADRIAN G. PESYK
Socio
Contador Público (U.A.J.F.K)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 361 - F° 242

Por Banco Patagonia S.A.
en carácter de fiduciario

ADRIÁN M. BEHAR
Gerente de Administración
y Servicios Generales

FIDEICOMISO FINANCIERO MERCADO CRÉDITO XXIII

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS AL 30 DE JUNIO DE 2025

(Cifras expresadas en miles de pesos)

Este criterio de valuación no difiere significativamente de su medición contable obtenida mediante el cálculo del valor presente de los flujos de fondos que originarían los créditos y las deudas utilizando una tasa que refleja las evaluaciones del mercado sobre el valor tiempo del dinero y los riesgos específicos de los créditos y deudas.

e) Valores de deuda fiduciaria

Fueron valuados a su valor nominal más los intereses devengados al cierre del período.

f) Cuentas del Patrimonio Neto fiduciario

Los certificados de participación se han reexpresado en moneda de cierre aplicando el procedimiento de ajuste descrito en Nota 2.7, en función de las respectivas fechas de suscripción.

g) Cuentas del Estado Fiduciario de Resultados

Las partidas de resultados se han reexpresado en moneda de cierre aplicando el procedimiento de ajuste descrito en Nota 2.7, en función de las respectivas fechas de devengamiento.

Los resultados financieros y por tenencia han sido reexpresados a moneda de cierre en términos nominales, exponiendo el efecto del RECPAM en una línea separada.

3. DETALLE DE LOS PRINCIPALES RUBROS

La composición de los principales rubros al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 es la siguiente:

	<u>30/06/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
a) <u>Activo Corriente</u>		
<u>Caja y bancos</u>		
Cuenta corriente - Banco Patagonia S.A.	1.479	1.668
	<u>1.479</u>	<u>1.668</u>
b) <u>Inversiones</u>		
<u>Fondo Común de Inversión</u>		
Lombard Renta en pesos (*)	1.945.340	5.410.063
	<u>1.945.340</u>	<u>5.410.063</u>

(*) Correspondiente a 10.782.668 cuotapartes a un valor de 180,413630 pesos al 30 de junio de 2025 y 29.936.285 cuotapartes a un valor de 157,014814 pesos al 31 de diciembre de 2024 (en moneda histórica).

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 07/08/2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

Por Banco Patagonia S.A.
en carácter de fiduciario

ADRIAN G. PESYK
Socio
Contador Público (U.A.J.F.K)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 361 - F° 242

ADRIÁN M. BEHAR
Gerente de Administración
y Servicios Generales

FIDEICOMISO FINANCIERO MERCADO CRÉDITO XXIII

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS AL 30 DE JUNIO DE 2025

(Cifras expresadas en miles de pesos)

	<u>30/06/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
c) <u>Créditos</u>		
Préstamos	7.827.934	19.720.114
Previsión por riesgo de incobrabilidad – (Anexo I)	<u>(1.214.287)</u>	<u>(611.004)</u>
	<u>6.613.647</u>	<u>19.109.110</u>
d) <u>Otros Créditos</u>		
Cobranzas a recibir	-	186.668
Retenciones Ingresos brutos	<u>90</u>	<u>104</u>
	<u>90</u>	<u>186.772</u>
<u>Pasivo corriente</u>		
e) <u>Valores de deuda fiduciaria</u>		
Valores de deuda fiduciaria	1.864.168	16.884.977
Renta de valores de deuda fiduciaria	<u>53.068</u>	<u>490.719</u>
	<u>1.917.236</u>	<u>17.375.696</u>
f) <u>Fondos a reintegrar</u>		
Cuenta de reserva para valores de deuda fiduciaria a pagar	140.099	461.680
Fondo de Gastos	<u>30</u>	<u>35</u>
	<u>140.129</u>	<u>461.715</u>
g) <u>Deudas fiscales</u>		
Impuesto sobre los Ingresos brutos a pagar	21.161	66.936
Percepciones Ingresos brutos a pagar	264	37
Retenciones impuesto a las ganancias a pagar	<u>60</u>	<u>184</u>
	<u>21.485</u>	<u>67.157</u>
h) <u>Otros pasivos</u>		
Depósitos a regularizar	101.231	-
Honorarios a pagar	11.721	24.120
Gastos de publicación a pagar	<u>89</u>	<u>109</u>
	<u>113.041</u>	<u>24.229</u>

4. PLAZOS Y PAUTAS DE ACTUALIZACIÓN DE INVERSIONES, CRÉDITOS Y DEUDAS

<u>Inversiones (1)</u>	
Sin vencimiento	1.945.340
	<u>1.945.340</u>
<u>Créditos (1) (2) (4)</u>	
A vencer	
Hasta 3 meses	7.828.024
	<u>7.828.024</u>

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 07/08/2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

Por Banco Patagonia S.A.
en carácter de fiduciario

ADRIAN G. PESYK
Socio
Contador Público (U.A.J.F.K)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 361 - F° 242

ADRIÁN M. BEHAR
Gerente de Administración
y Servicios Generales

FIDEICOMISO FINANCIERO MERCADO CRÉDITO XXIII

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS AL 30 DE JUNIO DE 2025

(Cifras expresadas en miles de pesos)

Deudas (1) (3)

A vencer

Hasta 3 meses

2.191.891

2.191.891

(1) Los saldos de inversiones, créditos y deudas son en moneda nacional.

(2) Los préstamos se descuentan a una tasa nominal anual del 55%.

(3) Las deudas no devengan intereses, excepto por lo mencionado en la nota 1.c).

(4) Los créditos se encuentran expuestos sin considerar las provisiones.

5. IMPUESTOS A LAS GANANCIAS

Con fecha 17 de mayo de 2018, el Gobierno Nacional promulgó, a través del Decreto N° 471/2018, la reglamentación de la Ley de financiamiento productivo N° 27.440, sancionada por el Congreso de la Nación el 9 de mayo de ese año. La mencionada ley fue publicada en el Boletín Oficial el 18 de mayo de 2018. En su artículo 205, la mencionada reglamentación dispone que, en pos de transparentar el tratamiento impositivo vigente, los fideicomisos y los fondos comunes de inversión contemplados por los apartados 6 y 7 del inciso a) del artículo 69 de la Ley de impuesto a las ganancias tributarán el impuesto a las ganancias en la medida en que los certificados de participación y/o títulos de deuda o las cuotas partes que emitieran no hubieren sido colocados por oferta pública con autorización de la Comisión Nacional de Valores. De existir tal colocación tributarán sólo en proporción a las inversiones no realizadas en la República Argentina.

Cuando los fideicomisos y fondos comunes de inversión a lo que alude el párrafo anterior no deban tributar el impuesto, el inversor receptor de las ganancias que los mismos distribuyan deberá incorporarlas en su propia declaración jurada, siendo de aplicación las normas generales de la ley para el tipo de ganancia que se trate, de no haber mediado tal vehículo. Cuando se trate de beneficiarios del exterior, el Fiduciario o la sociedad gerente, según corresponda, procederá a efectuar la retención a la que se refiere el capítulo II del título IV o el título V de la ley, según corresponda, en la medida en que las ganancias distribuidas por tales entes resulten gravadas para los beneficiarios.

El tratamiento previsto por la Ley N° 27.440 rige respecto de las utilidades generadas en los ejercicios iniciados el 1° de enero de 2018. En consecuencia, al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, el Fideicomiso no estimó provisión por impuesto a las ganancias.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 07/08/2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

Por Banco Patagonia S.A.
en carácter de fiduciario

ADRIAN G. PESYK
Socio
Contador Público (U.A.J.F.K)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 361 - F° 242

ADRIÁN M. BEHAR
Gerente de Administración
y Servicios Generales

FIDEICOMISO FINANCIERO MERCADO CRÉDITO XXIII

**MOVIMIENTO DE PREVISIONES
CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2025
COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ECONÓMICO IRREGULAR
DE SIETE MESES Y DOCE DÍAS
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Nota 2.3)**
(Cifras expresadas en miles de pesos)

	Saldos al inicio del período	Aumentos	Resultado por exposición a la inflación	Saldos al cierre del período
Regularizadoras del activo Previsión por riesgo de incobrabilidad de préstamos	611.004	736.897	(133.614)	1.214.287
Total al 30/06/2025	611.004	736.897	(133.614)	1.214.287
Total al 31/12/2024	-	684.846	(73.842)	611.004

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 07/08/2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

Por Banco Patagonia S.A.
en carácter de fiduciario

ADRIAN G. PESYK
Socio
Contador Público (U.A.J.F.K)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 361 - F° 242

ADRIÁN M. BEHAR
Gerente de Administración
y Servicios Generales

FIDEICOMISO FINANCIERO MERCADO CRÉDITO XXIII

DETALLE DE GASTOS DE ADMINISTRACIÓN CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2025 (Nota 2.3) (Cifras expresadas en miles de pesos)

Rubros	Gastos de Administración al 30/06/2025
Impuestos, tasas y contribuciones	240.249
Comisiones	26.937
Honorarios	23.567
Gastos bancarios	3.429
Gastos varios	1.036
Gastos de publicación	620
Total	295.838

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 07/08/2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

Por Banco Patagonia S.A.
en carácter de fiduciario

ADRIAN G. PESYK
Socio
Contador Público (U.A.J.F.K)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 361 - F° 242

ADRIÁN M. BEHAR
Gerente de Administración
y Servicios Generales

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 08 de agosto de 2025

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 con los datos que a continuación se detallan:

Fecha de intervención: 07/08/2025

Referida a: E.E.C.C. - Períodos Intermedios - Intermedio Individual

Perteneciente a: FF MC XXIII Otras (con domic. legal)

CUIT: 30-71859718-4

Fecha de Cierre: 30/06/2025

Monto total del Activo: \$8.560.556.000,00

Intervenida por: Dr. ADRIAN GUSTAVO PESYK

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. D. 34/24, no implicando estos controles la emisión de un juicio técnico sobre la actuación profesional.

Datos del Matriculado

Dr. ADRIAN GUSTAVO PESYK

Contador Público (Universidad Argentina "John F. Kennedy")

CPCECABA T° 361 F° 242

Firma en carácter de socio

PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.

T° 1 F° 13

SOCIO



Profesional de Ciencias
Económicas de la Ciudad
Autónoma de Buenos Aires

Esta actuación profesional ha sido aprobada por el profesional interviniente a través del Servicio de Legalizaciones Web, y la misma reúne los controles de matrícula vigente, incumbencias y control formal de acuerdo al Reglamento de Legalizaciones de Actuaciones Profesionales (Res. C.D. 34/24).

Se puede constatar la validez del documento ingresando a <https://legalizaciones.consejo.org.ar/validar> y declarando el código indicado en el recuadro de la derecha o escaneando el QR.

LEGALIZACIÓN N°

728114

**CÓDIGO DE
VERIFICACIÓN**
lequerig

