

## **FIDEICOMISO FINANCIERO MERCADO CRÉDITO XI**

**Estados contables fiduciarios por el período  
de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2022  
junto con el Informe sobre revisión de estados  
contables fiduciarios de período intermedio**

## INFORME DE REVISIÓN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE ESTADOS CONTABLES DE PERÍODOS INTERMEDIOS

Señores  
Presidente y Directores de  
**Banco Patagonia S.A.**  
Fiduciario del Fideicomiso Financiero “Mercado Crédito XI”  
CUIT N°: 30-71727910-3  
Domicilio legal: Av. de Mayo 701- Piso 24°  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires  
-----

### Informe sobre los estados contables fiduciarios intermedios

#### **1. Identificación de los estados contables fiduciarios intermedios objeto de la revisión**

Hemos revisado los estados contables fiduciarios intermedios adjuntos del **Fideicomiso Financiero “Mercado Crédito XI”** (el Fideicomiso), que comprenden el estado de situación patrimonial intermedio al 30 de septiembre de 2022, los estados intermedios de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujo de efectivo correspondientes al período de nueve meses finalizado en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa incluidas en las notas 1 a 7 y los anexos I a II.

Las cifras y otra información correspondientes al ejercicio económico irregular de ciento ochenta y seis días finalizado el 31 de diciembre de 2021 y al período irregular de noventa y cuatro días finalizado el 30 de septiembre de 2021, reexpresadas en moneda de septiembre de 2022 de conformidad con lo señalado en la nota 2.2, son parte integrante de los estados contables mencionados precedentemente y se las presenta con el propósito de que se interpreten exclusivamente en relación con las cifras y otra información del período intermedio actual.

#### **2. Responsabilidad del Directorio en relación con los estados contables fiduciarios intermedios**

El Directorio de Banco Patagonia S.A., en su carácter de Fiduciario del **Fideicomiso Financiero “Mercado Crédito XI”** es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados contables fiduciarios intermedios adjuntos, de acuerdo con las normas contables profesionales argentinas y del control interno que el Directorio considere necesario para permitir la preparación de estados contables libres de incorrecciones significativas.

#### **3. Responsabilidad de los auditores**

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una conclusión sobre los estados contables fiduciarios intermedios adjuntos basada en nuestra revisión. Hemos llevado a cabo nuestra revisión de conformidad con las normas de revisión de estados contables de períodos intermedios establecidas en el capítulo IV de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas.

Una revisión de estados contables de períodos intermedios consiste en hacer indagaciones, principalmente ante las personas responsables de los asuntos financieros y contables, así como en aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión tiene un alcance significativamente menor que el de una auditoría y, en consecuencia, no nos permite obtener una seguridad de que hayan llegado a nuestro conocimiento todas las cuestiones significativas que pudieran haberse identificado en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría.

#### 4. Conclusión

Sobre la base de nuestra revisión, estamos en condiciones de manifestar que no ha llegado a nuestro conocimiento ninguna cuestión que nos lleve a pensar que los estados contables fiduciarios intermedios adjuntos del **Fideicomiso Financiero “Mercado Crédito XI”** correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2022 no están presentados en forma razonable, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con las normas contables profesionales argentinas.

#### Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

- Las cifras de los estados contables fiduciarios intermedios mencionados en el capítulo 1 de este informe surgen de los registros contables del **Fideicomiso Financiero “Mercado Crédito XI”** que, tal como se señala en la nota 2.1. a los estados contables fiduciarios intermedios adjuntos, inició las operaciones en una fecha anterior a la de la rúbrica del Libro Diario que fue realizada con fecha 9 de septiembre de 2021, consecuentemente existen registros de operaciones anteriores a esa fecha. A la fecha de emisión de los estados contables fiduciarios intermedios, dichos registros y estados contables, se encuentran en proceso de transcripción a los libros rubricados.
- Según surge de los registros contables del **Fideicomiso Financiero “Mercado Crédito XI”**, que según se menciona en el apartado anterior contienen registradas operaciones ocurridas con anterioridad a la fecha de su rúbrica, no existe pasivo devengado al 30 de septiembre de 2022 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 10 de noviembre de 2022

#### **DELOITTE & Co. S.A.**

(Registro de Sociedades Comerciales  
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 1 – F° 3)

#### **María Florencia Bartolomé**

Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 291 – F° 143

Deloitte se refiere a una o más de las firmas miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited, una compañía privada del Reino Unido limitada por garantía (“DTTL”), su red de firmas miembro, y sus entidades relacionadas. DTTL y cada una de sus firmas miembro son entidades únicas e independientes y legalmente separadas. DTTL (también conocida como “Deloitte Global”) no brinda servicios a los clientes. Una descripción detallada de la estructura legal de DTTL y sus firmas miembros puede verse en el sitio web [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about).

Deloitte Touche Tohmatsu Limited es una compañía privada limitada por garantía constituida en Inglaterra y Gales bajo el número de compañía 07271800, con domicilio legal en Hill House, 1 Little New Street, London, EC4a, 3TR, United Kingdom.



## FIDEICOMISO FINANCIERO MERCADO CRÉDITO XI

EJERCICIO ECONÓMICO Nº 2

INICIADO EL 1º DE ENERO DE 2022 (Nota 2.1)

### ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022

Actividad principal:	Fideicomiso Financiero
Plazo del Fideicomiso:	Los bienes fideicomitidos 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:	30-71727910-3

#### 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:	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 10 de noviembre de 2022

**DELOITTE & Co. S.A.**

(Registro de Sociedades Comerciales  
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 3)

**María Florencia Bartolomé**  
Socia  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 291 - F° 143

Por Banco Patagonia S.A.  
en carácter de fiduciario

**ADRIÁN M. BEHAR**  
Gerente de Administración  
y Servicios Generales

## FIDEICOMISO FINANCIERO MERCADO CRÉDITO XI

### ESTADO FIDUCIARIO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL

CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE NUEVE MESES FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022

COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ECONÓMICO IRREGULAR DE CIENTO OCHENTA Y SEIS DÍAS

FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Nota 2.1)

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.2)

	<u>30/09/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
<b>ACTIVO</b>		
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		
Caja y bancos – nota 3.a)	92	72
Inversiones – nota 3.b)	190.463	394.745
Créditos – nota 3.c)	193.415	1.809.919
Otros Créditos – nota 3.d)	5	12.457
Total del activo corriente	<u>383.975</u>	<u>2.217.193</u>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>	<b><u>383.975</u></b>	<b><u>2.217.193</u></b>
<b>PASIVO</b>		
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
Valores de deuda fiduciaria – nota 3.e)	-	1.613.304
Fondos a reintegrar – nota 3.f)	30	42.862
Deudas fiscales – nota 3.g)	946	5.770
Otros pasivos – nota 3.h)	40.031	2.204
Total del pasivo corriente	<u>41.007</u>	<u>1.664.140</u>
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>	<b><u>41.007</u></b>	<b><u>1.664.140</u></b>
<b>PATRIMONIO NETO FIDUCIARIO</b>		
(según estado respectivo)	<u>342.968</u>	<u>553.053</u>
<b>TOTAL DEL PATRIMONIO NETO</b>	<b><u>342.968</u></b>	<b><u>553.053</u></b>
<b>TOTAL DEL PASIVO MÁS PATRIMONIO NETO</b>	<b><u>383.975</u></b>	<b><u>2.217.193</u></b>

Las notas 1 a 7 y los anexos I y II adjuntos integran este estado fiduciario.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 10 de noviembre de 2022  
**DELOITTE & Co. S.A.**

(Registro de Sociedades Comerciales  
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 1 - F° 3)

**María Florencia Bartolomé**  
Socia  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 291 - F° 143

Por Banco Patagonia S.A.  
en carácter de fiduciario

**ADRIÁN M. BEHAR**  
Gerente de Administración  
y Servicios Generales

## FIDEICOMISO FINANCIERO MERCADO CRÉDITO XI

### ESTADO FIDUCIARIO DE RESULTADOS

#### CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE NUEVE MESES

#### FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022 COMPARATIVO

#### CON EL PERÍODO IRREGULAR DE NOVENTA Y CUATRO DÍAS

#### FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (Nota 2.1)

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.2)

	<u>30/09/2022</u>	<u>30/09/2021</u>
Intereses ganados por préstamos	245.425	208.510
Renta de valores de deuda fiduciaria	(178.524)	(125.136)
Cargo por riesgo de incobrabilidad neto de desafectaciones - (Anexo I)	(62.298)	(25.253)
Gastos de administración - (Anexo II)	(29.293)	(27.134)
Otros egresos	(26.526)	-
Resultados financieros y por tenencia generados por activos	80.205	11.915
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	(226.283)	(53.758)
<b>RESULTADO DEL PERÍODO - PÉRDIDA</b>	<b><u>(197.294)</u></b>	<b><u>(10.856)</u></b>

Las notas 1 a 7 y los anexos I y II adjuntos integran este estado fiduciario.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 10 de noviembre de 2022

**DELOITTE & Co. S.A.**

(Registro de Sociedades Comerciales  
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 3)

**Maria Florencia Bartolomé**

Socia

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 291 - F° 143

Por Banco Patagonia S.A.  
en carácter de fiduciario

ADRIÁN M. BEHAR  
Gerente de Administración  
y Servicios Generales

## FIDEICOMISO FINANCIERO MERCADO CRÉDITO XI

ESTADO FIDUCIARIO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO

CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE NUEVE MESES

FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022 COMPARATIVO

CON EL PERÍODO IRREGULAR DE NOVENTA Y CUATRO DÍAS

FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (Nota 2.1)

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.2)

<u>Concepto</u>	<u>Certificados de Participación</u>	<u>Resultados no asignados</u>	<u>Total al 30/09/2022</u>	<u>Total al 30/09/2021</u>
Saldos al inicio del período	626.061	(73.008)	553.053	624.798
Amortización de certificados de participación	(12.791)	-	(12.791)	-
Resultado del período – (Pérdida)	-	(197.294)	(197.294)	(10.856)
<b>Saldos al cierre del período</b>	<b>613.270</b>	<b>(270.302)</b>	<b>342.968</b>	<b>613.942</b>

Las notas 1 a 7 y los anexos I y II adjuntos integran este estado fiduciario.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 10 de noviembre de 2022

**DELOITTE & Co. S.A.**

(Registro de Sociedades Comerciales  
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 1 - F° 3)

**Maria Florencia Bartolomé**

Socia

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 291 - F° 143

Por Banco Patagonia S.A.  
en carácter de fiduciario

ADRIÁN M. BEHAR  
Gerente de Administración  
y Servicios Generales

## FIDEICOMISO FINANCIERO MERCADO CRÉDITO XI

### ESTADO FIDUCIARIO DE FLUJO DE EFECTIVO

#### CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE NUEVE MESES

#### FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022 COMPARATIVO

#### CON EL PERÍODO IRREGULAR DE NOVENTA Y CUATRO DÍAS

#### FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (Nota 2.1)

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.2)

<b>VARIACIONES DEL EFECTIVO (1)</b>	<b>30/09/2022</b>	<b>30/09/2021</b>
Efectivo al inicio del ejercicio	394.817	-
RECPAM del efectivo	142.496	17.119
Efectivo al cierre del período	190.555	416.133
<b>(Disminución) / Aumento neto del efectivo</b>	<b>(61.766)</b>	<b>433.252</b>
<b>CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO</b>		
<b>ACTIVIDADES OPERATIVAS</b>		
Cobros de cartera fideicomitida – capital más intereses	1.344.751	450.248
Pagos de impuestos	(24.449)	(24)
Pagos de gastos operativos	(7.246)	(3.798)
Depósito Fondo de Gastos	-	57
Depósito Fondo de Liquidez neto de devoluciones	(25.016)	48.929
Resultados financieros y por tenencia generados por activos	80.205	11.916
<b>Flujo neto de efectivo generado por las actividades operativas</b>	<b>1.368.245</b>	<b>507.328</b>
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		
Pagos de amortización de certificados de participación	(16.497)	-
Pagos de amortización de valores de deuda fiduciaria	(1.216.179)	-
Pagos de rendimientos de valores de deuda fiduciaria	(197.335)	(74.076)
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de financiación</b>	<b>(1.430.011)</b>	<b>(74.076)</b>
<b>(Disminución) / Aumento neto del efectivo</b>	<b>(61.766)</b>	<b>433.252</b>

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

Las notas 1 a 7 y los anexos I y II adjuntos integran este estado fiduciario.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 10 de noviembre de 2022  
**DELOITTE & Co. S.A.**

(Registro de Sociedades Comerciales  
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 1 - F° 3)

Por Banco Patagonia S.A.  
en carácter de fiduciario

**Maria Florencia Bartolomé**  
Socia  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 291 - F° 143

**ADRIÁN M. BEHAR**  
Gerente de Administración  
y Servicios Generales



## FIDEICOMISO FINANCIERO MERCADO CRÉDITO XI

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.2)

#### NOTA 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 10 de agosto de 2021, 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 XI (en adelante mencionada indistintamente como “FIDEICOMISO FINANCIERO MERCADO CRÉDITO XI” o el “Fideicomiso”) por un V/N de 1.257.324 (en moneda de junio de 2021). 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 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 1.257.324 (en moneda de junio de 2021). 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 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.

El FIDEICOMISO FINANCIERO MERCADO CRÉDITO XI, 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.

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, mientras que con fecha 10 de agosto de 2021, el mismo órgano autorizó la emisión del FIDEICOMISO FINANCIERO MERCADO CRÉDITO XI.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 10 de noviembre de 2022

**DELOITTE & Co. S.A.**

(Registro de Sociedades Comerciales  
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 1 - F° 3)

**Maria Florencia Bartolomé**

Socia

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 291 - F° 143

Por Banco Patagonia S.A.  
en carácter de fiduciario

**ADRIÁN M. BEHAR**  
Gerente de Administración  
y Servicios Generales

# BANCO PATAGONIA

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)	942.993
Certificados de participación (CP)	314.331
<b>Total</b>	<b>1.257.324</b>

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): Contaron con una tasa variable equivalente a la tasa de referencia de los VDF más 200 puntos básicos, con un mínimo del 30% nominal anual y un máximo del 46% nominal anual, a devengarse durante el período de devengamiento. La periodicidad del pago de capital e intereses fue 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 cancelados en su totalidad.

Certificados de Participación (CP): Tienen 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.

Cancelados los VDF y producido el vencimiento del plazo de los CP, 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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 10 de noviembre de 2022

**DELOITTE & Co. S.A.**

(Registro de Sociedades Comerciales  
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 3)

Por Banco Patagonia S.A.  
en carácter de fiduciario

**Maria Florencia Bartolomé**

Socia

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 291 - F° 143

ADRIÁN M. BEHAR  
Gerente de Administración  
y Servicios Generales

# BANCO PATAGONIA

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.

f) Fondo de gastos y gastos afrontados por el fiduciante

El fiduciario retuvo de la colocación de los valores la suma de 30 (en moneda de junio de 2021) 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 25.146 (en moneda de junio de 2021) a fin de constituir la cuenta de reserva para VDF. El importe acumulado en dicha cuenta deberá ser equivalente al dos por ciento (2%) del valor nominal residual de los Valores Fiduciarios, 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.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 10 de noviembre de 2022

**DELOITTE & Co. S.A.**

(Registro de Sociedades Comerciales  
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 3)

**Maria Florencia Bartolomé**

Socia

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 291 - F° 143

Por Banco Patagonia S.A.  
en carácter de fiduciario

ADRIÁN M. BEHAR  
Gerente de Administración  
y Servicios Generales

# BANCO PATAGONIA

A la fecha de cierre de los presentes estados contables fiduciarios, debido a que los VDF se encuentran totalmente cancelados, dicho Fondo se ha reintegrado al fiduciante, quedando un remanente contabilizado en el rubro Otros pasivos – Fiduciante del pasivo corriente.

## 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 195 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 fideicomitados, pagadero mensualmente.

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

## 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.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 10 de noviembre de 2022

**DELOITTE & Co. S.A.**

(Registro de Sociedades Comerciales  
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 1 - F° 3)

Por Banco Patagonia S.A.  
en carácter de fiduciario

**Maria Florencia Bartolomé**

Socia

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 291 - F° 143

**ADRIÁN M. BEHAR**  
Gerente de Administración  
y Servicios Generales

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 fideicomitidos corresponde al Fideicomiso, definida como el 29 de junio de 2021.

## NOTA 2 – BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Los presentes estados contables fiduciarios se encuentran expresados en miles de pesos y han sido preparados 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, con excepción de las normas contenidas en la Resolución Técnica (R.T.) N° 26 “Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera del Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad y de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades”.

A continuación, se detallan los principales criterios de valuación y exposición utilizados:

### 2.1. INFORMACIÓN COMPARATIVA Y REGISTROS CONTABLES

De acuerdo con lo requerido por las normas de la C.N.V. y las normas contables profesionales vigentes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina, el Estado Fiduciario de Situación Patrimonial al 30 de septiembre de 2022 se presenta en forma comparativa con los saldos al cierre del ejercicio económico irregular de ciento ochenta y seis días finalizado el 31 de diciembre de 2021, mientras que los Estados Fiduciarios de Resultados, de Evolución del Patrimonio Neto y de Flujo de Efectivo al 30 de septiembre de 2022 se presentan en forma comparativa con los correspondientes al período irregular de noventa y cuatro días finalizado el 30 de septiembre de 2021.

Los registros contables correspondientes al patrimonio del FIDEICOMISO FINANCIERO MERCADO CRÉDITO XI son llevados en libros rubricados en forma separada de los correspondientes al fiduciario. Asimismo, de acuerdo con las características particulares de la operatoria del Fideicomiso, el inicio de las operaciones es anterior a la fecha de rúbrica del Libro Diario que fue realizada con fecha 9 de septiembre de 2021, consecuentemente existen registros de operaciones anteriores a esta última fecha.

### 2.2. INFORMACIÓN CONTABLE AJUSTADA POR INFLACIÓN

A través de la Ley N° 27.468, publicada el 4 de diciembre del 2018 en el Boletín Oficial de la Nación, se derogó el Decreto N° 1.269/02 del PEN y sus modificatorios, el que prohibía a los organismos oficiales (entre ellos, la C.N.V.) recibir estados contables ajustados por inflación. Las disposiciones de la mencionada ley entraron en vigencia a partir del 28 de diciembre de 2018, fecha en la cual se publicó la Resolución General N° 777/18 de C.N.V., la cual requiere que los estados contables se presenten ante ese organismo de control en moneda homogénea.

Las normas contables profesionales argentinas establecen que los estados contables deben ser preparados reconociendo los cambios en el poder adquisitivo de la moneda conforme a las disposiciones establecidas en las RT

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 10 de noviembre de 2022

**DELOITTE & Co. S.A.**

(Registro de Sociedades Comerciales  
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 1 - F° 3)

Por Banco Patagonia S.A.  
en carácter de fiduciario

**Maria Florencia Bartolomé**

Socia

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 291 - F° 143

**ADRIÁN M. BEHAR**  
Gerente de Administración  
y Servicios Generales

# BANCO PATAGONIA

N° 6 y N° 17, con las modificaciones introducidas por la RT N° 39 y la Interpretación N° 8, normas emitidas por la F.A.C.P.C.E. y adoptadas por el CPCECABA. Estas normas establecen que la aplicación del ajuste por inflación debe realizarse frente a la existencia de un contexto de alta inflación, el cual se caracteriza, entre otras consideraciones, por la existencia de una tasa de inflación acumulada en tres años que alcance o sobrepase el 100%, considerando para ello el Índice de Precios Internos al por Mayor (IPIM) publicado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC).

En los últimos años, los niveles de inflación en Argentina han sido altos, habiendo acumulado una tasa de inflación que ha superado el 100%, sin expectativas de disminuir significativamente en el corto plazo. Asimismo, la presencia de los indicadores cualitativos de alta inflación, previstos en el punto 3.1 de la RT N° 17, mostraron evidencias coincidentes. Por lo expuesto, el 29 de septiembre de 2018 la FACPCE emitió la Resolución JG N° 539/18, aprobada por el CPCECABA mediante la Resolución CD N° 107/18, indicando, entre otras cuestiones, que la Argentina debe ser considerada una economía inflacionaria en los términos de la RT N° 17 a partir del 1° de julio de 2018.

Es por ello, y en consonancia con las disposiciones de la C.N.V. mencionadas anteriormente, que los presentes estados contables han sido preparados en moneda homogénea.

A los efectos del ajuste por inflación, y tal como lo establece la Resolución JG N° 539 y modificatorias de la FACPCE, se han aplicado coeficientes calculados a partir de índices de precios al consumidor nacional ("IPC") publicados por el INDEC a partir del 1° de enero de 2017. La variación del IPC utilizado para la reexpresión de los presentes estados contables ha sido del 66,07% y 19,93% en el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2022 y en el ejercicio económico irregular de ciento ochenta y seis días finalizado el 31 de diciembre de 2021, respectivamente.

De acuerdo a lo establecido por la RT N° 6 y guías complementarias de la FACPCE el Fideicomiso optó por presentar los resultados financieros y por tenencia reexpresados a moneda de cierre en términos nominales, exponiendo el efecto del RECPAM en una línea separada.

## 2.3. CRITERIOS DE VALUACIÓN Y EXPOSICIÓN

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

a) Caja y bancos

A su valor nominal.

b) Inversiones

Las tenencias de cuotapartes 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 ejercicio.

c) Créditos

Préstamos: Han sido valuados a su valor nominal descontado utilizando la tasa del 45% 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 previsionamiento mínimo de la cartera de consumo sin garantías recibidas:

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 10 de noviembre de 2022

**DELOITTE & Co. S.A.**

(Registro de Sociedades Comerciales  
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 3)

Por Banco Patagonia S.A.  
en carácter de fiduciario

**Maria Florencia Bartolomé**

Socia

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 291 - F° 143

**ADRIÁN M. BEHAR**  
Gerente de Administración  
y Servicios Generales

# BANCO PATAGONIA

<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 305 días	50%
- más de 365 días	100%

d) Fondos a reintegrar, Deudas fiscales y Otros pasivos

A su valor nominal.

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 las deudas utilizando una tasa que refleja las evaluaciones del mercado sobre el valor tiempo del dinero y los riesgos específicos de los pasivos.

e) Devengamiento de intereses

El devengamiento de intereses de la cartera fideicomitada ha sido calculado sobre la base de su distribución lineal al cierre del período.

f) Valores de deuda fiduciaria

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

g) Cuentas del Patrimonio Neto fiduciario

Los certificados de participación se han reexpresado en moneda de cierre aplicando el procedimiento de ajuste descrito en Nota 2.2, en función de las respectivas fechas de suscripción.

h) 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 2.2, 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.

i) Uso de estimaciones contables

La preparación de los estados contables fiduciarios de acuerdo con las normas mencionadas precedentemente requiere la elaboración y consideración, por parte del fiduciario, de estimaciones que impactan en los saldos informados de activos y pasivos, ingresos y gastos, así como en la determinación y exposición de activos y pasivos contingentes a la fecha de dichos estados. En este sentido, la incertidumbre asociada con las estimaciones y supuestos adoptados podría dar lugar en el futuro a resultados finales que podrían diferir de

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 10 de noviembre de 2022

**DELOITTE & Co. S.A.**

(Registro de Sociedades Comerciales  
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 3)

**Maria Florencia Bartolomé**

Socia

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 291 - F° 143

Por Banco Patagonia S.A.  
en carácter de fiduciario

**ADRIÁN M. BEHAR**  
Gerente de Administración  
y Servicios Generales

# BANCO PATAGONIA

dichas 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 y, por lo tanto, el monto final puede diferir de tales estimaciones, las cuales pueden tener un impacto positivo o negativo en futuros períodos.

## NOTA 3 – DETALLE DE LOS PRINCIPALES RUBROS

La composición de los principales rubros es la siguiente:

	<u>30/09/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
<u>Activo Corriente</u>		
a) <u>Caja y bancos</u>		
Cuenta corriente - Banco Patagonia S.A.	92	72
	<u>92</u>	<u>72</u>
b) <u>Inversiones</u>		
<u>Fondo Común de Inversión</u>		
Lombard Renta en pesos	190.463	394.745
	<u>190.463</u>	<u>394.745</u>
(*) Correspondiente a 5.376.074 cuotas partes a un valor de 35,427892 pesos al 30 de septiembre de 2022 y 8.977.098 cuotas partes a un valor de 26,477738 pesos al 31 de diciembre de 2021 (en moneda histórica).		
c) <u>Créditos</u>		
Préstamos	266.182	1.844.276
Previsión por riesgo de incobrabilidad – (Anexo I)	(72.767)	(34.357)
	<u>193.415</u>	<u>1.809.919</u>
d) <u>Otros Créditos</u>		
Cobranzas a recibir	-	12.456
Retenciones Ingresos brutos	5	1
	<u>5</u>	<u>12.457</u>
<u>Pasivo corriente</u>		
e) <u>Valores de deuda fiduciaria</u>		
Valores de deuda fiduciaria	-	1.566.062
Renta de valores de deuda fiduciaria	-	47.242
	<u>-</u>	<u>1.613.304</u>
f) <u>Fondos a reintegrar</u>		
Cuenta de reserva para valores de deuda fiduciaria a pagar	-	42.812
Fondo de Gastos	30	50
	<u>30</u>	<u>42.862</u>

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de noviembre de 2022

**DELOITTE & Co. S.A.**

(Registro de Sociedades Comerciales  
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 3)

Por Banco Patagonia S.A.  
en carácter de fiduciario

**María Florencia Bartolomé**  
Socia  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 291 - F° 143

**ADRIÁN M. BEHAR**  
Gerente de Administración  
y Servicios Generales



# BANCOPATAGONIA

	<u>30/09/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
g) <u>Deudas fiscales</u>		
Impuesto sobre los Ingresos brutos a pagar	936	5.766
Retenciones Impuesto a las ganancias	10	4
	<u>946</u>	<u>5.770</u>
h) <u>Otros pasivos</u>		
Honorarios a pagar	1.009	2.192
Gastos de publicación a pagar	10	12
Depósitos a devolver	32.630	-
Fiduciante	6.382	-
	<u>40.031</u>	<u>2.204</u>

## NOTA 4 – PLAZOS Y PAUTAS DE ACTUALIZACIÓN DE INVERSIONES, CRÉDITOS Y DEUDAS

### Inversiones (1)

A vencer

Hasta 3 meses

190.463

190.463

### Créditos (1) (2) (4)

A vencer

Hasta 3 meses

266.187

266.187

### Deudas (1) (3)

A vencer

Hasta 3 meses

41.007

41.007

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

(2) Los préstamos se descuentan a una tasa nominal anual del 45%.

(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.

## NOTA 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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 10 de noviembre de 2022

**DELOITTE & Co. S.A.**

(Registro de Sociedades Comerciales  
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 1 - F° 3)

Por Banco Patagonia S.A.  
en carácter de fiduciario

**Maria Florencia Bartolomé**

Socia

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 291 - F° 143

ADRIÁN M. BEHAR  
Gerente de Administración  
y Servicios Generales

certificados de participación y/o títulos de deuda o las cuotas partes que emitieran no hubieran 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 septiembre de 2022, el Fideicomiso no estimó provisión por impuesto a las ganancias.

## NOTA 6 – EVOLUCIÓN RECIENTE DEL CONTEXTO ECONÓMICO-FINANCIERO EN QUE OPERA EL FIDEICOMISO

El contexto económico en el cual opera el fideicomiso continúa siendo complejo, donde es posible observar durante los últimos años altos niveles de inflación, alcanzando en el año 2021 un incremento del 50,9% y en los nueve meses del año 2022 un incremento del 66%. Asimismo, se visualiza una alta volatilidad de las variables financieras, como por ejemplo el incremento del riesgo país, aumento de los tipos de cambio incrementando la brecha entre el dólar oficial y el resto de las cotizaciones y la baja en la cotización de los títulos públicos argentinos. Sin embargo, luego de la profunda crisis generada en el año 2020 como consecuencia de la pandemia Covid 19, se visualiza una mejora en la actividad económica la cual se ha ido recuperando a partir de fines del 2020 y principalmente durante el año 2021 y el primer trimestre de 2022.

El desequilibrio monetario se ha visto especialmente impulsado por la emisión de circulante con que se financia la expansión del gasto público destinado a subsidios para paliar los efectos de la pandemia por COVID-19. Dichos subsidios se otorgaron a través de diversos instrumentos como (i) los Programas de Asistencia al Trabajo y la Producción (“ATP”) y de Recuperación Productiva (“REPRO”), destinados a ayudar a las empresas al pago de salarios; (ii) el Ingreso Familiar de Emergencia (“IFE”) destinado a compensar la pérdida o disminución de ingresos de personas afectadas por la emergencia declarada por la pandemia; (iii) una línea de crédito a Pymes con tasa subsidiada del 24% anual y (iv) una línea de créditos a tasa 0% para monotributistas y autónomos.

La caída de reservas internacionales del Banco Central de la República Argentina, acompañada de un incremento de sus pasivos monetarios, ha motivado un endurecimiento de la normativa cambiaria que impuso restricciones al atesoramiento y consumo de moneda extranjera y pagos al exterior, lo que a su vez generó una brecha significativa entre el tipo de cambio oficial y el de plazas de negociación más libres.

Asimismo, el Gobierno Nacional alcanzó un acuerdo con el FMI para la reestructuración del préstamo que tiene con dicho organismo, el cual ha sido ratificado por el Congreso Nacional y, adicionalmente, el 28 de octubre de 2022 ha llegado a un acuerdo por la renegociación de su deuda externa con el Club de París.

La Gerencia de la Sociedad Fiduciaria realiza un seguimiento permanente de las situaciones arriba indicadas. las cuales podrían impactar en las operaciones del Fideicomiso y afectarían su rentabilidad.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 10 de noviembre de 2022

**DELOITTE & Co. S.A.**

(Registro de Sociedades Comerciales  
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 1 - F° 3)

Por Banco Patagonia S.A.  
en carácter de fiduciario

**Maria Florencia Bartolomé**

Socia

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 291 - F° 143

**ADRIÁN M. BEHAR**  
Gerente de Administración  
y Servicios Generales

# BANCO PATAGONIA

## NOTA 7 – COVID 19

Con fecha 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró pandemia a la enfermedad Coronavirus (COVID-19), debido a su rápida propagación por el mundo, habiendo afectado a más de 150 países.

En la República Argentina, el 12 de marzo de 2020 a través del Decreto del PEN N° 260/2020, y sus modificatorias, se decretó la emergencia sanitaria para la gestión de la situación de crisis ocasionada por el mencionado COVID-19, y finalmente, con fecha 19 de marzo, el PEN promulgó el Decreto 297/2020 por el que se declaró el aislamiento social, preventivo y obligatorio (ASPO), el cual rigió desde el 20 de marzo de 2020 y fue, prorrogado sucesivamente con posterioridad a esa fecha. La situación actual muestra un marcado descenso de los contagios y un alto porcentaje de la población vacunada lo cual ha permitido retomar la normalidad en la mayoría de las actividades.

Las distintas medidas restrictivas adoptadas para contener la propagación han afectado la economía global, regional y nacional debido a la interrupción o ralentización de las cadenas de suministros y al aumento de la incertidumbre económica, evidenciado por un aumento en la volatilidad del precio de los activos, tipos de cambio y disminución de los tipos de interés a largo plazo.

Sin perjuicio de las medidas adoptadas por el Fiduciante y por el Gobierno Nacional para paliar la crisis económica resultante de la expansión del COVID-19, no es posible asegurar que las medidas adoptadas o las que se adopten en un futuro no tendrán un efecto adverso y significativo sobre los deudores de los Créditos y que esto genere un eventual incremento en la morosidad y en la incobrabilidad de la cartera, afectando, por lo tanto, el pago de los Valores Fiduciarios.

Asimismo, no es posible afirmar que para cuando las medidas vinculadas con la pandemia se normalicen, también lo hagan los indicadores de mora y cobranza, en la medida que el deterioro generalizado de la economía pueda llegar a dejar secuelas al respecto. Sin embargo, a la fecha de emisión de los presentes estados contables fiduciarios no se han evidenciado efectos significativos sobre las operaciones del Fideicomiso Financiero.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 10 de noviembre de 2022

**DELOITTE & Co. S.A.**

(Registro de Sociedades Comerciales  
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 3)

**Maria Florencia Bartolomé**

Socia

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 291 - F° 143

Por Banco Patagonia S.A.  
en carácter de fiduciario

**ADRIÁN M. BEHAR**  
Gerente de Administración  
y Servicios Generales

## FIDEICOMISO FINANCIERO MERCADO CRÉDITO XI

### MOVIMIENTO DE PREVISIONES

#### CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE NUEVE MESES

#### FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022

#### COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ECONÓMICO IRREGULAR

#### DE CIENTO OCHENTA Y SEIS DÍAS

#### FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Nota 2.1)

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.2)

	<b>Saldos al inicio del ejercicio</b>	<b>Aumentos</b>	<b>Resultado por exposición a la inflación</b>	<b>Saldos al cierre del período</b>
Regularizadoras del activo Previsión por riesgo de incobrabilidad de préstamos	34.357	62.298	(23.888)	72.767
<b>Total al 30/09/2022</b>	<b>34.357</b>	<b>62.298</b>	<b>(23.888)</b>	<b>72.767</b>
<b>Total al 31/12/2021</b>	<b>-</b>	<b>35.845</b>	<b>(1.488)</b>	<b>34.357</b>

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de noviembre de 2022  
**DELOITTE & Co. S.A.**

(Registro de Sociedades Comerciales  
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 3)

**Maria Florencia Bartolomé**  
Socia  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 291 - F° 143

Por Banco Patagonia S.A.  
en carácter de fiduciario

**ADRIÁN M. BEHAR**  
Gerente de Administración  
y Servicios Generales

## FIDEICOMISO FINANCIERO MERCADO CRÉDITO XI

### CUADRO DE GASTOS

CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE NUEVE MESES

FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022 COMPARATIVO

CON EL PERÍODO IRREGULAR DE NOVENTA Y CUATRO DÍAS

FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (Nota 2.1)

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.2)

Rubros	Gastos de administración	
	30/09/2022	30/09/2021
Impuestos, tasas y contribuciones	22.460	22.242
Comisiones	2.735	1.784
Honorarios	3.651	1.314
Gastos bancarios	195	-
Gastos de publicación	74	174
Gastos varios	178	1.620
<b>Totales</b>	<b>29.293</b>	<b>27.134</b>

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 10 de noviembre de 2022

**DELOITTE & Co. S.A.**

(Registro de Sociedades Comerciales  
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 1 - F° 3)

**María Florencia Bartolomé**  
Socia

Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 291 - F° 143

Por Banco Patagonia S.A.  
en carácter de fiduciario

ADRIÁN M. BEHAR  
Gerente de Administración  
y Servicios Generales