

INFORME ESPECIAL RESULTANTE DE LA APLICACIÓN DE PROCEDIMIENTOS PREVIAAMENTE ACORDADOS SOBRE LOS CRÉDITOS CEDIDOS AL FIDEICOMISO FINANCIERO MERCADO CRÉDITO II CORRESPONDIENTE AL MES DE ABRIL 2019

A los señores Presidente y Directores de

Banco Patagonia
En carácter de Fideicomiso del Fideicomiso Financiero Mercado Crédito II
Domicilio Legal: Av. De Mayo 701 piso 24 de la C.A.B.A
CUIT: 30-50000661-3

En nuestro carácter de Contadores Públicos Independientes y de Agentes de Control y Revisión del Fideicomiso Financiero Mercado Crédito II, emitimos el presente informe especial al 30 de abril de 2019.

I. OBJETO DEL ENCARGO

El objeto del presente informe, es el de dar cumplimiento a lo dispuesto por la Resolución Gral. N° 625/14 de la Comisión Nacional de Valores, respecto de las funciones de agente de control y revisión de los activos subyacentes del Fideicomiso Financiero Mercado Crédito II, CUIT 30-71626178-2 y del flujo de fondos generado durante el mes de abril del año 2019. A tal fin, hemos aplicado los procedimientos acordados con el Banco Patagonia en carácter de fideicomiso del mencionado Fideicomiso, los que se detallan en el apartado IV denominado "Procedimientos acordados aplicados".

II. RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO Y DEL FIDUCIANTE

Banco Patagonia en carácter de Fiduciario, y Mercado Libre como Fiduciante y Administrador del Fideicomiso, son responsables por la preparación y presentación de la información analizada.

Asimismo, la suficiencia y naturaleza de los procedimientos de auditoría aplicados, es responsabilidad de la dirección de Banco Patagonia. Consecuentemente, no hacemos ninguna manifestación sobre la suficiencia de los procedimientos más abajo, ya sea para el propósito para el cual el presente informe ha sido requerido como para algún otro propósito.

III. RESPONSABILIDAD DEL CONTADOR PÚBLICO

Nuestra tarea profesional fue desarrollada de conformidad con las normas sobre procedimientos acordados establecidas en la sección VII. A. de la segunda parte de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas. Dichas normas, exigen que cumplamos los requerimientos de ética, que ejecutemos los procedimientos acordados, y que presentemos un informe que contenga los hallazgos derivados de la tarea.

- i. Controlar el pago de los valores de deuda fiduciaria y compararlo con el cuadro teórico de pagos incluido en el Suplemento del Prospecto.
 - h. Calcular el flujo de fondos residual actualizado de la cartera;
 - g. Controlar y revisar los recursos recibidos y su aplicación;
 - f. Calcular la previsión para deudores incobrables al cierre del periodo, en función del grado de atraso de la cartera, y acorde a lo dispuesto en las normas vigentes en materia de provisionamiento adoptadas por el Fideicomiso;
 - e. Comparar el flujo teórico de cobranzas, con los cobros recibidos, y analizar las variaciones;
 - d. Analizar la cobranza indicada en a., y desagregar la correspondiente al mes, la vencida, y la cobrada anticipadamente;
 - c. Sumarizar los cobros indicados en a. por fecha de procesamiento y verificar el cumplimiento de los plazos de rendición dispuestos por la normativa vigente;
 - b. Deducir la cobranza rendida indicada en a. del inventario vigente al inicio del periodo;
 - a. Verificar que los cobros rendidos por el fiduciante correspondan a créditos cedidos al fideicomiso, y que se encuentren incluidos en la cartera residual al inicio del periodo;
- A fin de validar el cumplimiento del objeto de nuestro trabajo indicado en el apartado I, hemos procedido a aplicar los siguientes procedimientos:

IV. PROCEDIMIENTOS ACORDADOS APLICADOS

La aplicación de los procedimientos acordados, no constituye una auditoría ni una revisión, y por lo tanto, no expresamos ninguna seguridad respecto de la información que es objeto de la aplicación de los procedimientos acordados. Por tal motivo, quienes han solicitado el informe evaluarán por sí mismos los procedimientos, y los resultados informados para extraer sus propias conclusiones. Si hubiésemos realizado procedimientos adicionales, una auditoría o una revisión, otras cuestiones podrían haber llegado a nuestro conocimiento, las que hubiesen sido oportunamente informadas.

III. RESPONSABILIDAD DEL CONTADOR PÚBLICO (CONT.)



V. HALLAZGOS



En razón del encargo solicitado, y de la aplicación de los procedimientos detallados en el apartado IV, surgen las observaciones expuestas a continuación:

1. No hemos detectado cobros individuales correspondientes a operaciones no incluidas en la cartera inicial cedida al Fideicomiso. Los resultados de los procedimientos aplicados con el alcance definido en IV.a) y IV.b), se exponen en el Anexo I adjunto.
2. Los resultados de los procedimientos aplicados con el alcance definido en IV.c) se exponen en el Anexo II adjunto.
- En el mes correspondiente informamos que el ejercicio cerró el 30/04/2019 con un defecto de los depósitos de cobranzas en comparación con las rendiciones transmitidas. El mismo fue de \$ 783.472,11.
3. Los resultados de los procedimientos aplicados con el alcance definido en IV.d), se exponen en el Anexo III adjunto.
4. Los resultados de los procedimientos aplicados con el alcance definido en IV.e), se exponen en el Anexo IV adjunto.
5. Los resultados de los procedimientos aplicados con el alcance definido en IV.f), se exponen en el Anexo V adjunto. Al 30 de abril de 2019 observamos 37 créditos con mora mayor a 180 días.
6. Los resultados de los procedimientos aplicados con el alcance definido en IV.g) se exponen en el Anexo VI adjunto.
7. Los resultados de los procedimientos aplicados con el alcance definido en IV.h), se exponen en el Anexo VII adjunto.
8. Los resultados de los procedimientos aplicados con el alcance definido en IV.i), se exponen en el Anexo VIII adjunto.

VI. OTRAS CUESTIONES

Nuestro informe ha sido preparado exclusivamente para uso de la Dirección de Banco Patagonia y para su presentación ante la Comisión Nacional de Valores en relación con la función de agente de control y revisión de los activos del Fideicomiso Financiero Mercado Crédito II mencionados en la RG 752/2018 y, por lo tanto, no debe ser utilizado, hacerse referencia a él o ser distribuido con ningún otro propósito.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 28 de mayo de 2019.

DELOITTE & CO. S.A.

(Registro de Sociedades Comerciales
CPCECABA – Tomo, 1 - Folio 3)

Marcelo Bastante (Socio)
Contador Público (U.B.A.)

CPCECABA – Tomo 235, Folio 46



Nº H 3050046



consejo

Profesional de Ciencias Económicas
de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires



01 0 T. 79 Legalización: Nº 212808

Buenos Aires 03/06/2019
LEGALIZAMOS, de acuerdo con las facultades otorgadas a este CONSEJO PROFESIONAL
por las leyes 466 (Art. 2. inc. d y f) y 20.488 (Art. 21 inc. i) la actuación profesional de fecha
28/05/2019 referida a VARIOS
a F.F. MERCADO CREDITO II
de fecha 30-71626178-2
perteneciente
para ser presentada ante

actuación se corresponde con la que el Dr.
BASTANTE MARCELO ALBERTO
CP Tº 0235 Pº 046 que se han efectuado los
controles de matrícula vigente y control formal de dicha actuación profesional de conformidad con lo previsto en
la Res. C. 236/88, no implicando estos controles la emisión de un juicio técnico sobre la tarca profesional, y que
firma en carácter de socio de DELOITTE & CO. S.A.
Soc. 2 Tº 1 Pº 3

LA PRESENTE LEGALIZACION NO ES VALIDA SI CARECE DEL
SELLO Y FIRMA DEL SECRETARIO DE LEGALIZACIONES.



DR. DIANA ANNA DEL FUENTES
SECRETARIA DE LEGALIZACIONES



Fideicomiso Financiero Mercado Crédito II
Evolución de la cartera
Informe al 30 de abril de 2019
 (cifras expresadas en pesos)

Concepto	Capital	Interés	Total
Inventario VN al 31/03/2019	98.944.207,86	15.873.004,59	114.817.212,45
Cobros y bonificaciones	Anexo II 20.875.472,50	4.147.005,11	25.022.477,61
Inventario VN al 30/04/2019	78.068.735,36	11.725.999,48	89.794.734,84
Valor descontado del VN al 30/04/2019	75.060.235,90	11.439.427,86	86.499.663,76

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe especial de fecha 28/05/2019

Deloitte & Co. S.A.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 3

 Marcelo Bastante (Socio)
 Contador Público
 C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 235 F° 46



Fideicomiso Financiero Mercado Crédito II
Evolución de la cartera
Informe al 30 de abril de 2019
(cifras expresadas en pesos)

Fecha de cobro	Capital	Interés	Punitorios	Total Cobros	Importe depositado	Fecha de depósito	Diferencia (acumulada)
1/4/2019	643.178,12	117.084,65	9.292,64	769.555,41	2.213.658,41	1/4/2019	- 922.168,24
2/4/2019	741.128,85	140.527,30	172,57	881.828,72	-	2/4/2019	- 1.803.996,96
3/4/2019	1.770.062,75	289.404,66	2.489,89	2.061.957,30	1.335.468,58	3/4/2019	- 2.530.485,68
4/4/2019	1.071.901,29	279.516,34	22.360,11	1.373.777,74	1.649.953,78	4/4/2019	- 2.254.309,64
5/4/2019	1.338.016,00	265.633,12	8.457,78	1.612.106,90	2.105.833,28	5/4/2019	- 1.760.583,26
6/4/2019	553.077,36	123.820,95	2.408,55	679.306,86	-	6/4/2019	- 2.439.890,12
7/4/2019	550.574,88	101.950,53	4.382,82	656.908,23	-	7/4/2019	- 3.096.798,35
8/4/2019	928.647,29	164.373,00	7.192,85	1.100.213,14	2.833.842,01	8/4/2019	- 1.363.169,48
9/4/2019	956.131,17	246.664,11	14.994,33	1.217.789,61	1.286.490,08	9/4/2019	- 1.294.469,01
10/4/2019	539.821,92	96.818,50	1.828,84	638.469,26	1.051.933,07	10/4/2019	- 881.005,20
11/4/2019	855.430,40	189.859,05	7.074,35	1.052.363,80	734.497,06	11/4/2019	- 1.198.871,94
12/4/2019	758.868,18	181.771,04	2.596,99	943.236,21	957.696,98	12/4/2019	- 1.184.411,17
13/4/2019	406.564,54	109.738,77	7.314,49	523.617,80	-	13/4/2019	- 1.708.028,97
14/4/2019	297.324,69	76.322,07	1.222,57	374.869,33	-	14/4/2019	- 2.082.898,30
15/4/2019	283.301,14	67.593,15	3.491,39	354.385,68	1.982.886,82	15/4/2019	- 454.397,16
16/4/2019	367.923,40	77.464,81	11.031,08	456.419,29	360.258,32	16/4/2019	- 550.558,13
17/4/2019	355.136,77	62.130,02	8.000,92	425.267,71	408.959,90	17/4/2019	- 566.865,94
18/4/2019	518.584,92	130.204,49	600,87	649.390,28	-	18/4/2019	- 1.216.256,22
19/4/2019	490.016,91	57.884,05	2.021,58	549.922,54	-	19/4/2019	- 1.766.178,76
20/4/2019	648.026,83	138.720,21	10.354,26	797.101,30	-	20/4/2019	- 2.563.280,06
21/4/2019	136.819,98	28.457,47	2.907,75	168.185,20	-	21/4/2019	- 2.731.465,26
22/4/2019	1.089.682,19	218.197,02	8.560,53	1.316.439,74	2.619.473,36	22/4/2019	- 1.428.431,64
23/4/2019	1.124.910,25	236.895,25	6.252,82	1.368.058,32	1.200.908,08	23/4/2019	- 1.595.581,88
24/4/2019	831.787,60	163.519,33	7.460,10	1.002.767,03	998.808,89	24/4/2019	- 1.599.540,02
25/4/2019	978.174,69	195.115,13	21.903,59	1.195.193,41	1.359.696,43	25/4/2019	- 1.435.037,00
26/4/2019	311.180,91	52.998,18	1.268,50	365.447,59	1.307.600,45	26/4/2019	- 492.884,14
27/4/2019	435.396,42	71.606,23	3.587,87	510.590,52	-	27/4/2019	- 1.003.474,66
28/4/2019	290.841,61	36.473,95	348,40	327.663,96	-	28/4/2019	- 1.331.138,62
29/4/2019	1.117.052,02	154.457,08	20.137,71	1.291.646,81	1.106.834,09	29/4/2019	- 1.515.951,34
30/4/2019	485.909,42	71.804,65	1.636,87	559.350,94	1.291.830,17	30/4/2019	- 783.472,11
	20.875.472,50	4.147.005,11	201.353,02	25.223.830,63	26.806.629,76		

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe especial de fecha 28/05/2019

Deloitte & Co. S.A.

C.P.C.E.C.A.B.A. N° 1 F° 3

Marcelo Bastante (Socio)

Contador Público

C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 235 F° 46

Fideicomiso Financiero Mercado Crédito II
Evolución de la cartera
Informe al 30 de abril de 2019
(cifras expresadas en pesos)

<u>FLUJO REAL</u>				
Cobros del mes - Abril de 2019				
Cobros anticipados				
Cobros meses anteriores				
TOTAL				
CAPITAL (1)	INTERESES (2)	INTERESES PUNITORIOS (3)	TOTAL (1) + (2) + (3)	
17.423.387,86	3.548.828,96	75.701,65	21.047.918,47	
1.055.595,81	137.209,22	-	1.192.805,03	
2.396.488,83	460.966,93	125.651,37	2.983.107,13	
20.875.472,50	4.147.005,11	201.353,02	25.223.830,63	

<u>FLUJO TEORICO SEGÚN PROSPECTO</u>				
Teórico del mes - Abril 2019				
CAPITAL (1)	INTERESES (2)	INTERESES PUNITORIOS (3)	TOTAL (1) + (2) + (3)	
22.876.795,54	4.676.312,50	-	27.553.108,04	
91,25%	88,68%	-	91,55%	

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe especial de fecha 28/05/2019

C.P. ~~C.E.C.A.B.A.~~ T° 1 F° 3

Deloitte & Co. S.A.


Marcelo Bastante (Socio)

Contador Público

C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 235 F° 46

Fideicomiso Financiero Mercado Crédito II

Evolución de la cartera

Informe al 30 de abril de 2019

(cifras expresadas en pesos)

Periodo	Flujo Teórico		Capital	Total	Flujo Real		Total	Variac	% Var
	Capital	Interés			Interes	Interes			
oct-18	9.932.947,51	3.166.012,93	6.010.970,41	13.098.960,44	2.019.617,04	8.030.587,45	(5.068.372,99)	-39%	
nov-18	40.132.401,69	12.375.246,22	37.658.834,11	52.507.647,91	11.512.124,47	49.170.958,58	(3.336.689,33)	-6%	
dic-18	36.168.700,05	10.857.363,71	35.447.598,09	47.026.063,76	10.747.146,87	46.194.744,96	(831.318,80)	-2%	
ene-19	30.557.412,87	8.872.736,54	30.055.855,78	39.430.149,41	8.706.762,48	38.762.618,26	(667.531,15)	-2%	
feb-19	24.742.747,09	6.885.392,97	22.913.453,60	31.628.140,06	6.310.984,07	29.224.437,67	(2.403.702,39)	-8%	
mar-19	24.729.465,90	6.114.594,11	21.750.942,35	30.844.060,01	5.339.527,65	27.090.470,00	(3.753.590,01)	-12%	
abr-19	22.876.795,54	4.676.312,50	20.875.472,50	27.553.108,04	4.147.005,11	25.022.477,61	(2.530.630,43)	-9%	
may-19	21.194.084,21	3.514.916,79		24.709.001,00					
jun-19	20.502.526,90	2.341.750,58		22.844.277,48					
jul-19	13.975.085,48	1.240.289,65		15.215.375,13					
ago-19	7.926.958,29	460.774,45		8.387.732,74					
	252.739.125,53	60.505.390,45	174.713.126,84	313.244.515,98	48.783.167,69	223.496.294,53	(18.591.835,10)	-6%	

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe especial de fecha 28/05/2019

Deloitte & Co. S.A.

C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 F° 3



Marcelo Bastante (Socio)

Contador Público

C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 235 F° 46

Fideicomiso Financiero Mercado Crédito II
Evolución de la cartera
Informe al 30 de abril de 2019
(cifras expresadas en pesos)

Días de atraso	Cantidad de Créditos	%	% acum	Saldo total	Saldo de intereses	Valor descontado	% Previsión	Previsión
Sin atraso	1.053	73,5%	74%	55.616.799,79	2.596.693,46	53.020.106,33	1%	530.201,06
1 a 31	168	11,7%	85%	8.334.213,91	292.098,17	8.042.115,74	1%	80.421,16
32 a 90	46	3,2%	88%	6.714.723,73	159.070,82	6.555.652,91	5%	327.782,65
91 a 180	128	8,9%	97%	15.046.746,59	225.656,34	14.821.090,25	25%	3.705.272,56
181 a 365	37	2,6%	100%	4.082.250,82	21.552,30	4.060.698,52	50%	2.030.349,26
más de 365							100%	
	1.432	100%		89.794.734,84	3.295.071,08	86.499.663,76		6.674.026,69

Firmado a efectos de su identificación

con nuestro informe especial de fecha 28/05/2019

Deloitte & Co. S.A.

C.P. G.E.C.A.B.A.- T° 1 F° 3



Marcelo Bastante (Socio)

Contador Público

C.P. C.E.C.A.B.A. - T° 235 F° 46

Fideicomiso Financiero Mercado Crédito II
Evolución de la cartera
Informe al 30 de abril de 2019
(cifras expresadas en pesos)

Concepto	Importe
Saldo inicial Cuentas corrientes	914.958,69
Cobranzas	26.806.629,76
Constitución fondo Gastos	0,00
Sub- total Ingresos	26.806.629,76
Aviso de pago	(26.630.485,36)
Gastos bancarios	(3.016,53)
Reconstitucion Gastos	(75.771,52)
Recupero de Gastos	0,00
Recupero de Gastos (MAE)	0,00
SICORE	(6.096,24)
IIBB	(309.774,71)
IIBB PERCEPCION	(823,80)
Sellos	0,00
Comisión administración	0,00
Certificaciones	(25.000,00)
Sub-total Aplicaciones	(27.050.968,16)
Rescates FCI	25.780.380,87
Suscripciones FCI	(25.126.000,00)
Sub-total inversiones	654.380,87
Saldo al cierre cuentas corrientes	1.325.001,16

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe especial de fecha 28/05/2019

Deloitte & Co. S.A.

C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 F° 3


Marcelo Bastante (Socio)
Contador Público

C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 235 F° 46

Fideicomiso Financiero Mercado Crédito II
Evolución de la cartera
Informe al 30 de abril de 2019
(cifras expresadas en pesos)

Flujo Residual			
Mes	Capital	Intereses	Total Valor Nominal
Vencido	15.669.646,59	4.322.947,89	19.992.594,48
Anticipos	1.199.566,11	154.679,88	1.354.245,99
may-19	21.194.084,21	3.514.916,79	24.709.001,00
jun-19	20.502.526,90	2.341.750,58	22.844.277,48
jul-19	13.975.085,48	1.240.289,65	15.215.375,13
ago-19	7.926.958,29	460.774,45	8.387.732,74
Total	78.068.735,36	11.725.999,48	89.794.734,84

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro Informe especial de fecha 28/05/2019

Deloitte & Co. S.A.

C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 F° 3



Marcelo Bastante (Socio)

Contador Público

C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 235 F° 46

