

INFORME ESPECIAL RESULTANTE DE LA APLICACIÓN DE PROCEDIMIENTOS PREVIAMENTE ACORDADOS SOBRE LOS CRÉDITOS CEDIDOS AL FIDEICOMISO FINANCIERO MERCADO CRÉDITO I CORRESPONDIENTE AL MES DE NOVIEMBRE 2018

A los señores Presidente y Directores de

Banco Patagonia

En carácter de Fiduciario del Fideicomiso Financiero Mercado Crédito I

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 I, emitimos el presente informe especial al 30 de noviembre de 2018.

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 I, CUIT 30-71611662-6 y del flujo de fondos generado durante el mes de noviembre del año 2018. A tal fin, hemos aplicado los procedimientos acordados con el Banco Patagonia en carácter de fiduciario 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 descriptos 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.

III. RESPONSABILIDAD DEL CONTADOR PÚBLICO (CONT.)

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.

IV. PROCEDIMIENTOS ACORDADOS APLICADOS

A fin de validar el cumplimiento del objeto de nuestro trabajo indicado en el apartado I, hemos procedido a aplicar los siguientes procedimientos:

- 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 período;
- b. Deducir la cobranza rendida indicada en a. del inventario vigente al inicio del período;
- c. Sumarizar los cobros indicados en a. por fecha de procesamiento y verificar el cumplimiento de los plazos de rendición dispuestos por la normativa vigente;
- d. Analizar la cobranza indicada en a., y desagregar la correspondiente al mes, la vencida, y la cobrada anticipadamente;
- e. Comparar el flujo teórico de cobranzas, con los cobros recibidos, y analizar las variaciones;
- f. Calcular la previsión para deudores incobrables al cierre del período, en función del grado de atraso de la cartera, y acorde a lo dispuesto en las normas vigentes en materia de previsionamiento adoptadas por el Fideicomiso;
- g. Controlar y revisar los recursos recibidos y su aplicación;
- h. Calcular el flujo de fondos residual actualizado de la cartera;
- i. Controlar el pago de los valores de deuda fiduciaria y compararlo con el cuadro teórico de pagos incluido en el Suplemento del Prospecto.





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:

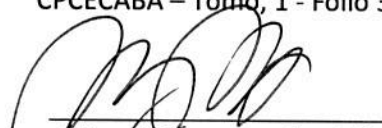
1. No hemos detectado cobros individuales correspondientes a operaciones no incluidas en la cartera inicial cedida al Fideicomiso. Los resultados de los procedimientos aplicados con el alcance definido en IV.a) y IV.b), se exponen en el Anexo I adjunto.
2. Los resultados de los procedimientos aplicados con el alcance definido en IV.c) se exponen en el Anexo II adjunto.
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 noviembre de 2018 no se observan 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 I 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, 19 de diciembre de 2018.

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

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.

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.



Buenos Aires 28/12/2018

01 0 T. 51 Legalización: N° 236010

LEGALIZAMOS, de acuerdo con las facultades otorgadas a este CONSEJO PROFESIONAL por las leyes 466 (Art. 2. inc. d y j) y 20.488 (Art. 21 inc. i) la actuación profesional de fecha 27/12/2018 referida a VARIOS de fecha perteneciente a F.F. MERCADO CREDITO II 30-71626178-2 para ser presentada ante

CNV
actuación se corresponde con la que el Dr.

y declaramos que la firma inserta en dicha BASTANTE MARCELO ALBERTO

20-22134280-2 tiene registrada en la matrícula

CP T° 0235 F° 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 tarea profesional, y que firma en carácter de socio de DELOITTE & CO. S.A. Soc. 2 T° 1 F° 3

N° H 2743055

vdw

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

C 099



Dña CARINA DOMINGUEZ
CONTADOR PÚBLICA (UADE)
SECRETARIA DE LEGALIZACIONES



Fideicomiso Financiero Mercado Crédito I
Evolución de la cartera
Informe al 30 de noviembre de 2018
(cifras expresadas en pesos)

Concepto	Capital	Interés	Total
Inventario VN al 31/10/2018	146.191.242,77	18.303.408,27	164.494.651,04
Cobros y bonificaciones	Anexo II 26.316.573,84	5.069.689,29	31.386.263,13
Inventario VN al 30/11/2018	119.874.668,93	13.233.718,98	133.108.387,91
Valor descontado del VN al 30/11/2018	114.309.870,08	12.775.048,44	127.084.918,52

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe especial de fecha 19/12/2018

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 I
Evolución de la cartera
Informe al 30 de noviembre de 2018
(cifras expresadas en pesos)

Fecha de cobro	Capital	Interés	Puntitorios	Total Cobros	Importe depositado	Fecha de depósito
1/11/2018	532,096,86	85,420,78	4,466,53	621,984,17	621,984,17	1/11/2018
2/11/2018	401,078,96	94,943,70	367,61	496,390,27	496,390,27	2/11/2018
3/11/2018	550,283,96	116,427,72	1,062,92	667,774,60	667,774,60	3/11/2018
4/11/2018	559,480,70	124,537,52	760,92	684,779,14	684,779,14	4/11/2018
5/11/2018	994,006,44	218,691,00	4,262,31	1,216,959,75	1,216,959,75	5/11/2018
6/11/2018	901,599,55	171,603,53	15,584,38	1,088,787,46	1,088,787,46	6/11/2018
7/11/2018	1,257,317,94	239,061,17	1,951,54	1,498,330,65	1,498,330,65	7/11/2018
8/11/2018	1,003,140,50	205,509,46	2,409,33	1,211,059,29	1,211,059,29	8/11/2018
9/11/2018	745,845,68	152,883,21	2,394,66	901,123,55	901,123,55	9/11/2018
10/11/2018	764,584,96	131,311,96	666,81	896,563,73	896,563,73	10/11/2018
11/11/2018	673,405,09	143,516,60	4,930,61	821,852,30	821,852,30	11/11/2018
12/11/2018	1,794,173,62	291,975,41	9,441,17	2,095,590,20	2,095,590,20	12/11/2018
13/11/2018	873,452,58	256,055,78	874,53	1,130,382,89	1,130,382,89	13/11/2018
14/11/2018	1,009,436,37	273,884,99	83,55	1,283,404,91	1,283,404,91	14/11/2018
15/11/2018	1,037,618,72	192,774,40	4,044,43	1,234,437,55	1,234,437,55	15/11/2018
16/11/2018	820,190,64	177,275,92	6,278,60	1,003,745,16	1,003,745,16	16/11/2018
17/11/2018	632,085,10	123,413,00	-	755,498,10	755,498,10	17/11/2018
18/11/2018	517,377,40	103,815,43	-	621,192,83	621,192,83	18/11/2018
19/11/2018	1,029,133,46	191,584,85	2,748,03	1,223,466,34	1,223,466,34	19/11/2018
20/11/2018	1,144,996,05	210,291,08	2,510,57	1,357,797,70	1,357,797,70	20/11/2018
21/11/2018	1,268,491,22	200,560,99	938,62	1,469,990,83	1,469,990,83	21/11/2018
22/11/2018	825,934,69	153,496,26	3,658,50	983,089,45	983,089,45	22/11/2018
23/11/2018	1,087,058,87	186,778,74	4,369,19	1,278,206,80	1,278,206,80	23/11/2018
24/11/2018	731,099,52	95,567,83	1,099,14	827,766,49	827,766,49	24/11/2018
25/11/2018	438,084,59	70,579,38	3,930,24	512,594,21	512,594,21	25/11/2018
26/11/2018	1,464,809,60	255,542,04	7,807,19	1,728,158,83	1,728,158,83	26/11/2018
27/11/2018	912,961,21	165,817,44	5,092,26	1,083,870,91	1,083,870,91	27/11/2018
28/11/2018	811,041,41	153,514,72	538,50	965,094,63	965,094,63	28/11/2018
29/11/2018	877,338,49	172,363,22	2,097,22	1,051,798,93	1,051,798,93	29/11/2018
30/11/2018	658,449,66	110,491,16	7,113,85	776,054,67	776,054,67	30/11/2018
	26,316,573,84	5,069,689,29	101,483,21	31,487,746,34	31,487,746,34	

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro Informe especial de fecha 19/12/2018

Deloitte & Co. S.A.

C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 3

Marcelo Bastante (Socio)

Contador Público

C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 235 F° 46

Fideicomiso Financiero Mercado Crédito I
Evolución de la cartera
Informe al 30 de noviembre de 2018
 (cifras expresadas en pesos)

<u>FLUJO REAL</u>				
Cobros del mes - Noviembre de 2018				
Cobros anticipados				
Cobros meses anteriores				
<u>TOTAL</u>				
CAPITAL (1)	INTERESES (2)	INTERESES PUNITORIOS (3)	TOTAL (1) + (2) + (3)	
23.872.218,96	4.638.132,47	30.782,75	28.541.134,18	
945.876,02	89.802,57	-	1.035.678,59	
1.498.478,86	341.754,25	70.700,46	1.910.933,57	
26.316.573,84	5.069.689,29	101.483,21	31.487.746,34	

<u>FLUJO TEORICO SEGÚN PROSPECTO</u>				
Teórico del mes - Noviembre 2018				
<u>Porcentaje sobre el total:</u>				
CAPITAL (1)	INTERESES (2)	INTERESES PUNITORIOS (3)	TOTAL (1) + (2) + (3)	
28.491.147,79	5.411.591,36	-	33.902.739,15	
92,37%	93,68%	-	92,88%	

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe especial de fecha 19/12/2018

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 I
Evolución de la cartera
Informe al 30 de noviembre de 2018
(cifras expresadas en pesos)

Periodo	Flujo Teórico			Flujo Real			Variac	% Var
	Capital	Interés	Total	Capital	Interés	Total		
jun-18	6.883.147,92	2.710.930,82	9.594.078,74	5.540.487,23	2.181.455,73	7.721.942,96	(1.872.135,78)	-20%
jul-18	24.389.845,37	9.531.266,23	33.921.111,60	24.066.685,68	9.420.021,19	33.486.706,87	(434.404,73)	-1%
ago-18	25.329.803,64	8.534.502,70	33.864.306,34	24.769.494,13	8.418.508,40	33.188.002,53	(676.303,81)	-2%
sep-18	26.041.391,99	7.437.961,99	33.479.353,98	23.822.970,61	6.905.018,40	30.727.989,01	(2.751.364,97)	-8%
oct-18	27.908.956,82	6.626.660,25	34.535.617,07	26.918.476,31	6.497.247,38	33.415.723,69	(1.119.893,38)	-3%
nov-18	28.491.147,79	5.411.591,36	33.902.739,15	26.316.573,84	5.069.689,29	31.386.263,13	(2.516.476,02)	-7%
dic-18	29.997.835,91	4.358.869,55	34.356.705,46					0%
ene-19	31.677.842,57	3.244.771,64	34.922.614,21					0%
feb-19	21.955.080,08	1.998.450,81	23.953.530,89					0%
mar-19	15.951.386,60	1.173.779,76	17.125.166,36					0%
abr-19	9.767.088,30	550.125,63	10.317.213,93					0%
may-19	2.915.829,74	146.748,63	3.062.578,37					0%
	251.309.356,73	51.725.659,37	303.035.016,10	131.434.687,80	38.491.940,39	169.926.628,19	(9.370.578,69)	-3%

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro Informe especial de fecha 19/12/2018

Deloitte & Co. S.A.

C.P. 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 I
Evolución de la cartera
Informe al 30 de noviembre de 2018
 (cifras expresadas en pesos)

Días de atraso	Cantidad de Créditos	%	% acum	Saldo total	Saldo de intereses	Valor descontado	% Previsión	Previsión
sin atraso	1.120	88,7%	88,7%	109.009.885,92	5.301.281,76	103.708.604,16	1%	1.037.086,04
1 a 31	94	7,4%	96,1%	10.354.676,76	407.155,78	9.947.520,98	1%	99.475,21
32 a 90	30	2,4%	98%	6.676.687,46	176.776,23	6.499.911,23	5%	324.995,56
91 a 180	19	1,50%	100%	7.067.137,77	44.710,28	7.022.427,49	25%	1.755.606,87
181 a 365		0%	100%		-		50%	
más de 365		0%	100%				100%	
	1.263	100%		133.108.387,91	5.929.924,05	127.178.463,86		3.217.163,68

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe especial de fecha 19/12/2018

Deloitte & Co. S.A.

C.P.S.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 I
Evolución de la cartera
Informe al 30 de noviembre de 2018
(cifras expresadas en pesos)

Concepto	Importe
Saldo inicial Cuentas corrientes	1.753.203,16
Cobranzas	30.880.327,19
Constitución fondo Gastos	0,00
Sub- total Ingresos	30.880.327,19
Aviso de pago	(33.017.138,94)
Gastos bancarios	(2.411,53)
Reconstitución Gastos	(57.931,74)
Recupero de Gastos	(488,44)
Recupero de Gastos (MAE)	0,00
SICORE	(969,95)
IIBB	(402.729,14)
IIBB PERCEPCION	(68,78)
Sellos	
Comisión administración	
Sub-total Aplicaciones	(33.481.738,52)
Rescates FCI	31.961.999,44
Suscripciones FCI	(30.043.000,00)
Sub-total inversiones	1.918.999,44
Saldo al cierre cuentas corrientes	1.070.791,27

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro Informe especial de fecha 19/12/2018

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 I
Evolución de la cartera
Informe al 30 de noviembre de 2018
(cifras expresadas en pesos)

Flujo Residual			
Mes	Capital	Intereses	Total Valor Nominal
Vencido	8.555.482	1.850.775,53	10.406.257,28
Anticipos	(945.876)	(89.803)	(1.035.679)
dic-18	29.997.836	4.358.870	34.356.705,46
ene-19	31.677.843	3.244.772	34.922.614,21
feb-19	21.955.080	1.998.451	23.953.530,89
mar-19	15.951.387	1.173.780	17.125.166,36
abr-19	9.767.088	550.126	10.317.213,93
may-19	2.915.830	146.749	3.062.578,37
Total	119.874.668,93	13.233.718,98	133.108.387,91

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe especial de fecha 19/12/2018

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 I
Evolución de la cartera
Informe al 30 de noviembre de 2018
(cifras expresadas en pesos)

Valores de Deuda Fiduciaria

Valores de Deuda Fiduciaria - Flujo Teórico					
Fecha de Pago	Amortización Estimada	% Amort	Intereses Devengados Pagados	Total	Saldo de Capital
15-ago-18	34.834.993	15,68%	6.498.393	41.333.386	187.332.300
15-sep-18	28.416.924	12,79%	4.214.977	32.631.901	158.915.376
15-oct-18	28.722.683	12,93%	3.575.596	32.298.279	130.192.693
15-nov-18	30.311.242	13,64%	2.929.336	33.240.578	99.881.451
15-dic-18	30.595.785	13,77%	2.247.333	32.843.118	69.285.666
15-ene-19	31.788.333	14,31%	1.558.927	33.347.260	37.497.333
15-feb-19	33.266.051	14,97%	843.690	34.109.741	4.231.282
15-mar-19	4.231.282	1,90%	95.204	4.326.486	0
Total	222.167.293	100%	15.465.063	202.797.363	

Certificados de Participación

Certificados de Participación - Flujo Teórico					
Fecha de Pago	Amortización Estimada	% Amortización	Distribución Estimada	Total	Saldo de Capital
15-ago-18	-	-	-	-	48.768.430,00
15-sep-18	-	-	-	-	48.768.430,00
15-oct-18	-	-	-	-	48.768.430,00
15-nov-18	-	-	-	-	48.768.430,00
15-dic-18	-	-	-	-	48.768.430,00
15-ene-19	-	-	-	-	48.768.430,00
15-feb-19	-	-	-	-	48.768.430,00
15-mar-19	19.058.869	39,08%	-	19.058.869	29.709.561,00
15-abr-19	16.716.775	34,28%	-	16.716.775	12.992.786,00
15-may-19	10.055.665	20,62%	-	10.055.665	2.937.121,00
15-jun-19	2.937.121	6,02%	-	2.937.121	0,00
Total	48.768.430,00	100%	18.400,00	48.786.830,00	

Valores de Deuda Fiduciaria - Flujo Real

Fecha de Pago	Amortización	% Amort	Intereses Pagados	Total	Saldo de Capital	Diferencia
15-ago-18	32.592.667,77	14,67%	8.673.996,00	41.266.663,77	189.574.625,23	(66.722,23)
17-sep-18	26.587.164,14	11,97%	5.845.218,00	32.432.382,14	162.987.461,09	(199.518,86)
16-oct-18	25.182.541	11,33%	5.025.447,00	30.207.987,83	137.804.920,26	(2.090.291,17)
17-dic-18	27.647.333	12,44%	3.361.967,00	31.009.299,70	110.157.587,56	(2.231.278,30)
Total	112.009.705,44	50%	22.906.628,00	134.916.333,44	110.157.587,56	(4.587.810,56)

Certificados de Participación - Flujo Real

Fecha de Pago	Amortización	% Amortización	Distribución	Total	Saldo de Capital	Diferencia
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	-	-

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro Informe especial de fecha 19/12/2018

Deloitte & Co. S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 3
Marcelo Pastante (Socio)
Contador Público
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 235 F° 46