

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

A los señores Presidente y Directores de

Banco Patagonia

En carácter de Fiduciario 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 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 II, CUIT 30-71626178-2 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;
- 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.

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. En relación a los procedimientos aplicados con el alcance definido en IV.g), no hemos observado cuentas propias del Fideicomiso en el Banco Patagonia al 30 de noviembre de 2018.
7. Los resultados de los procedimientos aplicados con el alcance definido en IV.h), se exponen en el Anexo VI 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 el párrafo I y, por lo tanto, no debe ser utilizado, hacerse referencia a él o ser distribuido con ningún otro propósito.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 27 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.)

consejo

Profesional de Ciencias Económicas
de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

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

y declaramos que la firma inserta en dicha

actuación se corresponde con la que el Dr.

BASTANTE MARCELO ALBERTO

20-22134280-2 tiene registrada en la matrícula

N° 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

CONSEJO PROFESIONAL DE CIENCIAS ECONÓMICAS DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES
CONTADOR PÚBLICO (U.B.A.)
Socio

3

LA PRESENTE LEGALIZACIÓN NO ES VÁLIDA SI NO SE PRESENTA EL SELLO Y FIRMA DEL SECRETARIO DE LEGALIZACIONES.

Deloitte se refiere a una o n
garantía ("DTTL"), su red de
independientes y legalmente
detallada de la estructura le

Deloitte Touche Tohmatsu L
07271800, con domicilio leg

N° H2743056



Fideicomiso Financiero Mercado Crédito II
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	246.728.155,12	58.485.773,41	305.213.928,53
Cobros y bonificaciones	Anexo II 37.658.834,11	11.512.124,47	49.170.958,58
Inventario VN al 30/11/2018	209.069.321,01	46.973.648,94	256.042.969,95
Valor descontado del VN al 30/11/2018	191.845.539,20	44.005.557,96	235.851.097,17

Firmado a efectos de su identificación

con nuestro informe especial de fecha 27/12/2018

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


Anexo II

Fecha de cobro	Capital	Interés	Puntitorios	Total Cobros
1/11/2018	1.309.961,71	358.124,90	-	1.668.086,61
2/11/2018	1.526.326,73	377.837,50	-	1.904.164,23
3/11/2018	1.703.729,17	368.344,00	-	2.072.073,17
4/11/2018	1.104.978,64	296.714,33	-	1.401.692,97
5/11/2018	2.497.732,04	853.899,56	-	3.351.631,60
6/11/2018	1.916.633,13	620.228,40	217,22	2.537.078,75
7/11/2018	1.519.205,76	500.670,89	211,40	2.020.088,05
8/11/2018	2.318.467,60	710.519,42	8.125,17	3.037.112,19
9/11/2018	1.460.841,12	448.186,46	9.169,49	1.918.197,07
10/11/2018	1.262.657,66	400.211,63	652,82	1.663.522,11
11/11/2018	698.548,04	220.265,41	1.228,90	920.042,35
12/11/2018	1.178.404,64	349.419,10	3.833,18	1.531.656,92
13/11/2018	786.480,57	349.555,02	6.148,96	1.142.184,55
14/11/2018	932.739,22	399.775,50	2.443,60	1.334.958,32
15/11/2018	1.058.749,44	348.961,76	4.412,67	1.412.123,87
16/11/2018	664.743,40	291.032,61	2.905,21	958.681,22
17/11/2018	466.990,39	132.093,90	2.184,87	601.269,16
18/11/2018	407.990,71	127.122,41	3.027,31	538.140,43
19/11/2018	744.147,22	272.937,36	14.223,11	1.031.307,69
20/11/2018	1.405.017,38	553.229,48	7.591,22	1.965.838,08
21/11/2018	820.284,10	306.666,10	6.261,86	1.133.212,06
22/11/2018	1.447.286,48	402.004,01	15.163,61	1.864.454,10
23/11/2018	1.589.627,24	360.000,61	25.166,91	1.974.794,76
24/11/2018	1.067.700,47	291.276,15	409,04	1.359.385,66
25/11/2018	461.073,51	172.663,31	11.256,40	644.993,22
26/11/2018	2.087.808,81	572.060,35	10.033,35	2.669.902,51
27/11/2018	1.390.980,54	343.606,84	9.712,39	1.744.299,77
28/11/2018	1.200.118,75	406.169,85	3.616,34	1.609.904,94
29/11/2018	1.037.145,58	300.647,38	706,66	1.338.499,62
30/11/2018	1.592.464,06	377.900,23	3.697,29	1.974.061,58
	37.658.834,11	11.512.124,47	152.398,98	49.323.357,56

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe especial de fecha 27/12/2018

Deloitte & Touche 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 noviembre de 2018
(cifras expresadas en pesos)

FLUJO REAL

Cobros del mes - Noviembre de 2018
Cobros anticipados
Cobros meses anteriores
TOTAL

CAPITAL (1)	INTERESES (2)	INTERESES PUNITORIOS (3)	TOTAL (1) + (2) + (3)
32.329.021,65	10.093.491,38	73.306,81	42.495.819,84
1.454.546,79	246.905,66	-	1.701.452,45
3.875.265,67	1.171.727,43	79.092,17	5.126.085,27
37.658.834,11	11.512.124,47	152.398,98	49.323.357,56

FLUJO TEORICO SEGÚN PROSPECTO

Teórico del mes - Noviembre 2018
Porcentaje sobre el total:

CAPITAL (1)	INTERESES (2)	INTERESES PUNITORIOS (3)	TOTAL (1) + (2) + (3)
40.132.401,69	12.375.246,22	-	52.507.647,91
93,84%	93,03%	-	93,94%

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe especial de fecha 27/12/2018

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 II
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		
oct-18	9.932.947,51	3.166.012,93	13.098.960,44	6.010.970,41	2.019.617,04	8.030.587,45	(5.068.372,99)	-39%
nov-18	40.132.401,69	12.375.246,22	52.507.647,91	37.658.834,11	11.512.124,47	49.170.958,58	(3.336.689,33)	-6%
dic-18	36.168.700,05	10.857.363,71	47.026.063,76					0%
ene-19	30.557.412,87	8.872.736,54	39.430.149,41					0%
feb-19	24.742.747,09	6.885.392,97	31.628.140,06					0%
mar-19	24.729.465,90	6.114.594,11	30.844.060,01					0%
abr-19	22.876.795,54	4.676.312,50	27.553.108,04					0%
may-19	21.194.084,21	3.514.916,79	24.709.001,00					0%
jun-19	20.502.526,90	2.341.750,58	22.844.277,48					0%
jul-19	13.975.085,48	1.240.289,65	15.215.375,13					0%
ago-19	7.926.958,29	460.774,45	8.387.732,74					0%
	252.739.125,53	60.505.390,45	313.244.515,98	43.669.804,52	13.531.741,51	57.201.546,03	(8.405.062,32)	-3%

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro Informe especial de fecha 27/12/2018

Deloitte & Co. S.A.

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 3


Margelo 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 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	2.530	79,1%	79,1%	205.148.401,05	16.969.975,84	188.178.425,21	1%	1.881.784,25
1 a 31	627	19,6%	98,7%	48.614.264,28	4.179.586,95	44.434.677,33	1%	444.346,77
32 a 90	42	1,3%	100%	2.280.304,62	133.573,94	2.146.730,68	5%	107.336,53
91 a 180							25%	
181 a 365							50%	
mas de 365							100%	
	3.199	100%		256.042.969,95	21.283.136,72	234.759.833,23		2.433.467,56

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe especial de fecha 27/12/2018

Deloitte & Co. S.A.

C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 F° 3


Marcela 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 noviembre de 2018
(cifras expresadas en pesos)

Flujo Residual			
Mes	Capital	Intereses	Total Valor Nominal
Vencido	7.850.091	2.256.423,30	10.106.514,77
Anticipos	(1.454.547)	(246.906)	(1.701.452)
1-dic-18	36.168.700	10.857.364	47.026.063,76
1-ene-19	30.557.413	8.872.737	39.430.149,41
1-feb-19	24.742.747	6.885.393	31.628.140,06
1-mar-19	24.729.466	6.114.594	30.844.060,01
1-abr-19	22.876.796	4.676.313	27.553.108,04
may-19	21.194.084	3.514.917	24.709.001,00
jun-19	20.502.527	2.341.751	22.844.277,48
jul-19	13.975.085	1.240.290	15.215.375,13
ago-19	7.926.958	460.774	8.387.732,74
Total	209.069.321,01	46.973.648,94	256.042.969,95

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe especial de fecha 27/12/2018
Deloitte & Co. S.A.


Marcelo Bastante (Socio)
Contador Público

C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 235 F° 46