

INFORME ESPECIAL RESULTANTE DE LA APLICACIÓN DE PROCEDIMIENTOS PREVIAMENTE ACORDADOS SOBRE LOS CRÉDITOS CEDIDOS AL FIDEICOMISO FINANCIERO MERCADO CRÉDITO IV CORRESPONDIENTE AL MES DE MAYO 2019

A los señores Presidente y Directores de

Banco Patagonia

En carácter de Fiduciario del Fideicomiso Financiero Mercado Crédito IV

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 IV, emitimos el presente informe especial al 31 de mayo 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 IV, CUIT 30-71645953-1 y del flujo de fondos generado durante el mes de mayo del año 2019. 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.

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:

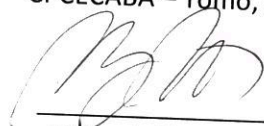
1. No hemos detectado cobros individuales correspondientes a operaciones no incluidas en la cartera inicial cedida al Fideicomiso. Los resultados de los procedimientos aplicados con el alcance definido en IV.a) y IV.b), se exponen en el Anexo I adjunto. En el anexo I adjunto se agregó una fila contabilizando los cobros realizados anticipadamente en el mes de abril.
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 31/05/2019 con un defecto de los depósitos de cobranzas en comparación con las rendiciones transmitidas. El mismo fue de \$ 1.601.551.
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 31 de mayo de 2019 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 detectado movimientos de caja al 31 de mayo de 2019.
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 IV 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 junio 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



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.



Profesional de Ciencias Económicas
de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires



Nº H 3076570

Buenos Aires 01/07/2019

01 OT. 57 Legalización: Nº 216638

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 de fecha perteneciente

27/06/2019 referida a VARIOS

30-71645953-1 para ser presentada ante

actúa se corresponde con la que el Dr.

y declaramos que la firma inserta en dicha BASTANTE MARCELO ALBERTO

20-22154280-2 tiene registrada en la matrícula

CP Tº 0235 Fº 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

Sóc. 2 Tº 1 Fº 3

firma en carácter de socio de

DELOITTE & CO. S.A.

[Redacted]

LA PRESENTE LEGALIZACION NO ES VALIDA SIN EL SELLO Y FIRMA DEL SECRETARIO DE LEGALIZACIONES.



Dra. MARIA CRISTINA PERICHON
CONTADORA PÚBLICA (U.B.A.)
SECRETARIA DE LEGALIZACIONES
JEFA

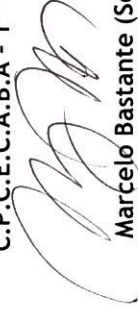
Fideicomiso Financiero Mercado Crédito IV
Evolución de la cartera
Informe al 31 de Mayo de 2019
(cifras expresadas en pesos)

Concepto	Capital	Interés	Total
Inventario VN Inicial	296.609.654,53	119.169.017,82	415.778.672,35
Cobros anticipados (Abril)	718.793,51	374.592,16	1.093.385,67
Cobros y bonificaciones	29.530.927,16	20.125.378,42	49.656.305,58
Anexo II			
Inventario VN al 31/05/2019	266.359.933,86	98.669.047,24	365.028.981,10
Valor descontado del VN al 31/05/2019	230.049.886,73	89.114.499,88	319.164.386,61

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe especial de fecha 27/06/2019

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 IV
Evolución de la cartera
Informe al 31 de Mayo de 2019
(cifras expresadas en pesos)

Fecha de cobro	Capital	Interés	Punitivos	Total Cobros	Importe depositado	Fecha de depósito	Diferencia
1/5/2019	291.292,19	147.169,99	-	438.462,18	-	1/5/2019	1.531.847,85
2/5/2019	531.283,10	229.260,23	-	760.543,33	-	2/5/2019	2.292.391,18
3/5/2019	651.669,26	399.771,13	-	1.051.440,39	-	3/5/2019	3.343.831,57
4/5/2019	1.014.320,24	350.523,83	-	1.364.844,07	-	4/5/2019	4.708.675,64
5/5/2019	626.476,51	438.129,09	-	1.064.605,60	-	5/5/2019	5.773.281,24
6/5/2019	1.151.079,93	948.557,08	-	2.099.637,01	-	6/5/2019	7.872.918,25
7/5/2019	912.779,06	625.796,95	-	1.538.576,01	-	7/5/2019	9.411.494,26
8/5/2019	1.611.540,65	1.349.686,38	1.409,31	2.962.636,34	-	8/5/2019	12.374.130,60
9/5/2019	1.100.503,16	879.407,51	926,25	1.980.836,92	-	9/5/2019	14.354.967,52
10/5/2019	1.017.463,19	641.506,04	1.511,79	1.660.481,02	-	10/5/2019	16.015.448,54
11/5/2019	880.012,08	491.105,92	3.170,88	1.374.288,88	-	11/5/2019	17.389.737,42
12/5/2019	2.044.552,08	1.428.578,92	762,28	3.473.893,28	-	12/5/2019	20.863.630,70
13/5/2019	2.698.516,28	1.668.337,02	4.408,25	4.371.261,55	-	13/5/2019	25.234.892,25
14/5/2019	2.154.808,99	1.560.772,57	4.941,12	3.720.522,68	-	14/5/2019	28.955.414,93
15/5/2019	1.359.803,36	885.543,74	4.826,33	2.250.173,43	-	15/5/2019	31.205.588,36
16/5/2019	1.104.610,61	818.360,02	6.430,27	1.929.400,90	-	16/5/2019	33.134.989,26
17/5/2019	601.609,51	484.353,76	2.959,82	1.088.923,09	-	17/5/2019	34.223.912,35
18/5/2019	670.872,93	533.619,11	2.477,92	1.206.969,96	-	18/5/2019	35.430.882,31
19/5/2019	817.806,73	654.115,70	5.561,44	1.477.483,87	-	19/5/2019	36.908.366,18
20/5/2019	1.277.937,56	897.827,91	4.896,54	2.180.662,01	-	20/5/2019	39.089.028,19
21/5/2019	594.702,70	436.376,94	6.230,41	1.037.310,05	37.000.000,00	21/5/2019	3.126.338,24
22/5/2019	931.605,24	582.129,62	28.215,22	1.541.950,08	-	22/5/2019	4.668.288,32
23/5/2019	1.246.606,56	824.719,87	6.264,90	2.077.591,33	-	23/5/2019	3.845.879,65
24/5/2019	372.535,29	310.489,28	5.893,35	688.917,92	2.900.000,00	24/5/2019	2.534.797,57
25/5/2019	247.980,78	214.900,73	1.019,97	463.901,48	2.000.000,00	25/5/2019	2.998.699,05
26/5/2019	538.936,70	322.677,70	13.292,26	874.906,66	-	26/5/2019	3.873.605,71
27/5/2019	1.013.525,69	501.820,48	18.489,42	1.533.835,59	-	27/5/2019	5.407.441,30
28/5/2019	850.039,75	678.909,68	13.405,94	1.542.355,37	3.500.000,00	28/5/2019	3.449.796,67
29/5/2019	321.507,88	260.175,42	6.015,04	587.698,34	1.700.000,00	29/5/2019	2.337.495,01
30/5/2019	649.487,68	395.961,15	2.672,72	1.048.121,55	2.200.000,00	30/5/2019	1.185.616,56
31/5/2019	245.061,47	164.794,65	6.078,54	415.924,66	-	31/5/2019	1.601.551,22
	29.530.927,16	20.125.378,42	151.859,97	49.808.165,55	49.300.000,00		

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe especial de fecha 27/06/2019

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 IV
Evolución de la cartera
Informe al 31 de Mayo de 2019
(cifras expresadas en pesos)

FLUJO REAL

Cobros del mes - Mayo 2019
 Cobros anticipados
 Cobros meses anteriores
TOTAL

CAPITAL (1)	INTERESES (2)	INTERESES PUNITORIOS (3)	TOTAL (1) + (2) + (3)
28.950.931,55	19.842.325,79	151.859,97	48.945.117,31
579.995,61	283.052,63	-	863.048,24
-	-	-	-
29.530.927,16	20.125.378,42	151.859,97	49.808.165,55

FLUJO TEORICO SEGÚN PROSPECTO

Teórico del mes - Mayo 2019

CAPITAL (1)	INTERESES (2)	INTERESES PUNITORIOS (3)	TOTAL (1) + (2) + (3)
31.550.415,99	21.605.381,98	-	53.155.797,97
93,60%	93,15%	-	93,70%

Porcentaje sobre el total:

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe especial de fecha 27/06/2019

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 IV

Evolución de la cartera

Informe al 31 de Mayo de 2019

(cifras expresadas en pesos)

Periodo	Flujo Teórico			Flujo Real			Variac	% Var
	Capital	Interés	Total	Capital	Interés	Total		
may-19	31.550.415,99	21.605.381,98	53.155.797,97	29.530.927,16	20.125.378,42	49.656.305,58	(3.499.492,39)	-7%
jun-19	29.287.205,99	19.211.839,11	48.499.045,10					0%
jul-19	29.566.343,42	17.346.620,15	46.912.963,57					0%
ago-19	29.843.017,45	15.234.997,32	45.078.014,77					0%
sep-19	28.574.032,37	12.764.468,75	41.338.501,12					0%
oct-19	29.020.256,16	10.766.673,53	39.786.929,69					0%
nov-19	29.710.520,21	8.550.555,32	38.261.075,53					0%
dic-19	29.781.947,67	6.488.606,65	36.270.554,32					0%
ene-20	30.433.375,92	4.474.959,34	34.908.335,26					0%
feb-20	17.608.501,41	1.934.899,54	19.543.400,95					0%
mar-20	11.234.037,94	790.016,13	12.024.054,07					0%
	296.609.654,53	119.169.017,82	415.778.672,35	29.530.927,16	20.125.378,42	49.656.305,58	(3.499.492,39)	-1%

Firmado a efectos de su identificación

con nuestro informe especial de fecha 27/06/2019

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 IV
Evolución de la cartera
Informe al 31 de Mayo de 2019
(cifras expresadas en pesos)

Días de atraso	Cantidad de Créditos	%	% acum	Saldo total	Saldo de intereses	Valor descontado	% Previsión	Previsión
sin atraso	2.501	88,5%	88,5%	338.358.874,56	42.891.032,03	295.467.842,53	1%	2.954.678,43
1 a 31	324	11,5%	100,0%	26.670.106,54	2.973.562,46	23.696.544,08	1%	236.965,44
32 a 90							5%	
91 a 180							25%	
181 a 365							50%	
más de 365							100%	
	2.825	100%		365.028.981,10	45.864.594,49	319.164.386,61		3.191.643,87

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe especial de fecha 27/06/2019

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 IV
Evolución de la cartera
Informe al 31 de Mayo de 2019
 (cifras expresadas en pesos)

Flujo Residual			Total Valor Nominal
Mes	Capital	Intereses	
Vencido	2.028.112,55	1.428.107,72	3.456.220,27
Anticipos	(727.417,23)	(322.696,32)	(1.050.113,55)
1-jun-19	29.287.205,99	19.211.839,11	48.499.045,10
1-jul-19	29.566.343,42	17.346.620,15	46.912.963,57
1-ago-19	29.843.017,45	15.234.997,32	45.078.014,77
1-sep-19	28.574.032,37	12.764.468,75	41.338.501,12
1-oct-19	29.020.256,16	10.766.673,53	39.786.929,69
1-nov-19	29.710.520,21	8.550.555,32	38.261.075,53
1-dic-19	29.781.947,67	6.488.606,65	36.270.554,32
1-ene-20	30.433.375,92	4.474.959,34	34.908.335,26
1-feb-20	17.608.501,41	1.934.899,54	19.543.400,95
1-mar-20	11.234.037,94	790.016,13	12.024.054,07
Total	266.359.933,86	98.669.047,24	365.028.981,10

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe especial de fecha 27/06/2019

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