

INFORME ESPECIAL RESULTANTE DE LA APLICACIÓN DE PROCEDIMIENTOS PREVIAMENTE ACORDADOS SOBRE LOS CRÉDITOS CEDIDOS AL FIDEICOMISO FINANCIERO MERCADO CRÉDITO I CORRESPONDIENTE AL MES DE SEPTIEMBRE 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 septiembre 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 septiembre 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 provisionamiento 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:

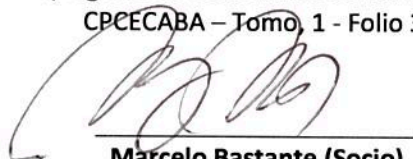
1. No hemos detectado cobros individuales correspondientes a operaciones no incluidas en la cartera inicial cedida al Fideicomiso. Los resultados de los procedimientos aplicados con el alcance definido en IV.a) y IV.b), se exponen en el Anexo I adjunto.
2. Los resultados de los procedimientos aplicados 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 septiembre 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, 29 de octubre 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.



Nº H 2628531



Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires



Buenos Aires 30/10/2018 01 OT. 24 Legalización: Nº 400752

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 29/10/2018 referida a VARIOS de fecha perteneciente a F.F.MERCADO CREDITO I 30-71611662-6 para ser presentada ante CNV y declaramos que la firma inserta en dicha actuación se corresponde con la que el Dr. BASTANTE MARCELO ALBERTO 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 firma en carácter de socio de DELOITTE & CO. S.A. Soc. 2 Tº 1 Fº 3

LA PRESENTE LEGALIZACION NO ES VALIDA SI FALTA EL SELLO Y FIRMA DEL SECRETARIO DE LEGALIZACIONES



DR. DANIEL L. ZUNINO
CONTADOR PÚBLICO (C.B.A.)
SECRETARÍA DE LEGALIZACIONES

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

Concepto	Capital	Interés	Total
Inventario VN al 31/08/2018	196.932.689,69	31.705.674,05	228.638.363,74
Cobros y bonificaciones	Anexo II 23.822.970,61	6.905.018,40	30.727.989,01
Inventario VN al 30/09/2018	173.109.719,08	24.800.655,65	197.910.374,73
Valor descontado del VN al 31/08/2018	160.889.463,29	23.519.607,00	184.409.070,30

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe especial de fecha 29/10/2018

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 septiembre de 2018
(cifras expresadas en pesos)

Fecha	Capital	Interés	Punitivos	Total Cobros
1/9/2018	394.525,16	116.960,94	3.069,16	514.555,26
2/9/2018	535.713,45	194.749,35	4.251,88	734.714,68
3/9/2018	680.025,63	173.717,46	6.674,15	860.417,24
4/9/2018	1.015.384,03	304.045,53	1.650,15	1.321.079,71
5/9/2018	540.773,97	166.259,55	1.472,30	708.505,82
6/9/2018	519.386,19	146.669,64	772,07	666.827,90
7/9/2018	1.016.327,44	301.285,29	1.894,45	1.319.507,18
8/9/2018	488.090,45	176.183,30	2.484,37	666.758,12
9/9/2018	745.302,28	197.065,86	-	942.368,14
10/9/2018	561.863,86	194.354,00	1.476,15	757.694,01
11/9/2018	836.135,51	292.784,08	473,60	1.129.393,19
12/9/2018	306.550,97	119.725,10	869,79	427.145,86
13/9/2018	889.524,58	295.358,23	332,40	1.185.215,21
14/9/2018	1.421.438,19	415.448,00	275,85	1.837.162,04
15/9/2018	652.323,54	180.160,33	918,61	833.402,48
16/9/2018	375.503,79	114.482,66	274,47	490.260,92
17/9/2018	1.438.367,72	421.605,32	3.346,23	1.863.319,27
18/9/2018	880.260,05	254.194,52	5.791,02	1.140.245,59
19/9/2018	1.045.287,12	302.189,31	3.476,91	1.350.953,34
20/9/2018	1.048.025,39	284.148,85	9.567,35	1.341.741,59
21/9/2018	788.085,93	220.105,60	594,48	1.008.786,01
22/9/2018	592.234,44	143.265,06	5.720,07	741.219,57
23/9/2018	895.792,10	247.582,00	354,99	1.143.729,09
24/9/2018	1.329.015,64	412.444,70	9.094,74	1.750.555,08
25/9/2018	793.642,41	199.709,07	333,91	993.685,39
26/9/2018	702.959,89	179.224,33	1.030,83	883.215,05
27/9/2018	838.245,63	203.737,54	-	1.041.983,17
28/9/2018	1.328.685,68	334.483,01	3.305,73	1.666.474,42
29/9/2018	418.682,97	108.189,79	1.236,25	528.109,01
30/9/2018	744.816,60	204.889,98	2.275,42	951.982,00
	23.822.970,61	6.905.018,40	73.017,33	30.801.006,34

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe especial de fecha 29/10/2018

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 septiembre de 2018
(cifras expresadas en pesos)

FLUJO REAL
Cobros del mes - Septiembre de 2018
Cobros anticipados
Cobros meses anteriores

	CAPITAL (1)	INTERESES (2)	INTERESES PUNITORIOS (3)	TOTAL (1) + (2) + (3)
	21.990.638,23	6.308.450,07	36.679,41	28.335.767,71
	426.674,96	124.439,95	-	551.114,91
	1.405.657,42	472.128,38	36.337,92	1.914.123,72
TOTAL	23.822.970,61	6.905.018,40	73.017,33	30.801.006,34

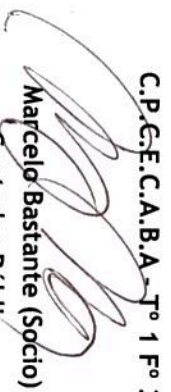
FLUJO TEORICO SEGÚN PROSPECTO
Teórico del mes - Septiembre 2018

	CAPITAL (1)	INTERESES (2)	INTERESES PUNITORIOS (3)	TOTAL (1) + (2) + (3)
	26.041.391,99	7.437.961,99	-	33.479.353,98
Porcentaje sobre el total:	91,48%	92,83%	-	92,00%

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe especial de fecha 29/10/2018

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

Periodo	Flujo Teórico		Capital	Total	Flujo Real		Capital	Total	Variac	% Var
	Interés	Interés			Interés	Interés				
jun-18	2.710.930,82	2.710.930,82	6.883.147,92	9.594.078,74	5.540.487,23	2.181.455,73	5.540.487,23	7.721.942,96	(1.872.135,78)	-20%
jul-18	9.531.266,23	9.531.266,23	24.389.845,37	33.921.111,60	24.066.685,68	9.420.021,19	24.066.685,68	33.486.706,87	(434.404,73)	-1%
ago-18	8.534.502,70	8.534.502,70	25.329.803,64	33.864.306,34	24.769.494,13	8.418.508,40	24.769.494,13	33.188.002,53	(676.303,81)	-2%
sep-18	7.437.961,99	7.437.961,99	26.041.391,99	33.479.353,98	23.822.970,61	6.905.018,40	23.822.970,61	30.727.989,01	(2.751.364,97)	-8%
oct-18	6.626.660,25	6.626.660,25	27.908.956,82	34.535.617,07						0%
nov-18	5.411.591,36	5.411.591,36	28.491.147,79	33.902.739,15						0%
dic-18	4.358.869,55	4.358.869,55	29.997.835,91	34.356.705,46						0%
ene-19	3.244.771,64	3.244.771,64	31.677.842,57	34.922.614,21						0%
feb-19	1.998.450,81	1.998.450,81	21.955.080,08	23.953.530,89						0%
mar-19	1.173.779,76	1.173.779,76	15.951.386,60	17.125.166,36						0%
abr-19	550.125,63	550.125,63	9.767.088,30	10.317.213,93						0%
may-19	146.748,63	146.748,63	2.915.829,74	3.062.578,37						0%
	51.725.659,37	51.725.659,37	251.309.356,73	303.035.016,10	78.199.637,65	26.925.003,72	78.199.637,65	105.124.641,37	(5.734.209,29)	-2%

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe especial de fecha 29/10/2018

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 septiembre de 2018
(cifras expresadas en pesos)

Anexo V

Días de atraso	Cantidad de Créditos	%	% acum	Saldo de Capital	%	% Acum	Intereses devengados	% Previsión	Previsión
sin atraso	7.256	97,4%	97,4%	168.238.492,85	97,2%	97%	23.386.557,68		-
1 a 30	151	2,0%	99,5%	3.558.266,53	2,1%	99%	956.771,91	1%	45.150,38
31 a 90	39	0,5%	100%	1.166.123,89	0,7%	100%	393.216,14	5%	77.967,00
91 a 180	1	0,01%	100%	146.835,81	0,1%	100%	64.109,92	25%	52.736,43
181 a 365		0%	100%		0%	100%		50%	
mas de 365		0%	100%		0%	100%		100%	
	7.447	100%		173.109.719,08	100%		24.800.655,65		175.853,82

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro Informe especial de fecha 29/10/2018

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 septiembre de 2018
(cifras expresadas en pesos)

<u>Concepto</u>	<u>Importe</u>
Saldo inicial Cuentas corrientes	549.027,58
Cobranzas	28.650.141,84
Constitución fondo Gastos	0,00
Sub- total Ingresos	28.650.141,84
Aviso de pago	(32.432.382,14)
Gastos bancarios	(1.771,44)
Reconstitucion Gastos	(91.784,38)
Recupero de Gastos	0,00
Recupero de Gastos (MAE)	0,00
IIBB	(462.877,24)
IIBB PERCEPCION	(48,65)
Sellos	0,00
Comisión administración	(36.300,00)
Sub-total Aplicaciones	(33.025.163,85)
Rescates FCI	28.208.746,80
Suscripciones FCI	(22.420.000,00)
Sub-total inversiones	5.788.746,80
Saldo al cierre cuentas corrientes	1.962.752,37

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe especial de fecha 29/10/2018

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 septiembre de 2018
(cifras expresadas en pesos)

Flujo Residual			
Mes	Capital	Intereses	Total Valor Nominal
Vencido	4.871.226	1.414.097,97	6.285.324,20
Anticipos	(426.675)	(124.440)	(551.115)
oct-18	27.908.957	6.626.660	34.535.617,07
nov-18	28.491.148	5.411.591	33.902.739,15
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	173.109.719,08	24.800.655,65	197.910.374,73

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe especial de fecha 29/10/2018

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

