

INFORME ESPECIAL RESULTANTE DE LA APLICACIÓN DE PROCEDIMIENTOS PREVIAMENTE ACORDADOS SOBRE LOS CRÉDITOS CEDIDOS AL FIDEICOMISO FINANCIERO MERCADO CRÉDITO IV CORRESPONDIENTE AL MES DE SEPTIEMBRE 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 30 de septiembre 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 septiembre 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;
- 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:

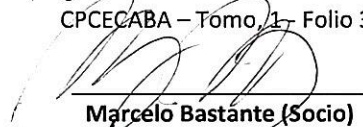
1. No hemos detectado cobros individuales correspondientes a operaciones no incluidas en la cartera inicial cedida al Fideicomiso. Los resultados de los procedimientos aplicados con el alcance definido en IV.a) y IV.b), se exponen en el Anexo I adjunto.
2. Los resultados de los procedimientos aplicados con el alcance definido en IV.c) se exponen en el Anexo II adjunto.
En el mes correspondiente informamos que el ejercicio cerró el 30/09/2019 con un defecto en los depósitos de cobranzas en comparación con las rendiciones transmitidas. El mismo fue de \$ 538.931,59.
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 2019 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 IV 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, 30 de octubre 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.



Buenos Aires 31/10/2019 01 Q. 57 Legalización: N° 281026
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
30/10/2019 referida a VARIOS de fecha perteneciente
a F.F.MERCADO CREDITO IV 30-71645953-1 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- tiene registrada en la matrícula CPT° 0235F° 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°

fsl

LA PRESENTE LEGALIZACION NO ES VALIDA SI CARECE DEL SELLO Y FIRMA DEL SECRETARIO DE LEGALIZACIONES. C 099



Dr. MARCELO E. DEMAYO
CONTADOR PÚBLICO (UBA)
SECRETARÍA DE LEGALIZACIONES



N° H 3323949





Anexo I

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

Concepto	Capital	Interés	Total
Inventario VN al 31/08/2019	182.732.296,19	50.094.351,46	232.826.647,65
Cobros y bonificaciones	25.197.703,64	11.196.940,02	36.394.643,66
Inventario VN al 30/09/2019	157.534.592,55	38.897.411,44	196.432.003,99
Valor descontado del VN al 30/09/2019	145.860.635,14	36.987.051,35	182.847.686,49

Anexo II

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe especial de fecha 30/10/2019

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 30 de Septiembre de 2019
(cifras expresadas en pesos)

Fecha de cobro	Capital	Interés	Punitivos	Total Cobros	Importe depositado	Fecha de depósito	Diferencia
1/9/2019	153.368,66	80.657,71	3.780,43	237.806,80	-	1/9/2019	(1.373.328,02)
2/9/2019	1.584.944,04	695.886,57	3.100,23	2.283.930,84	1.218.789,31	2/9/2019	(2.438.469,55)
3/9/2019	976.514,04	466.784,73	6.114,30	1.449.413,07	2.283.930,84	3/9/2019	(1.603.951,78)
4/9/2019	1.322.577,98	611.685,14	4.858,88	1.939.122,00	1.449.413,09	4/9/2019	(2.093.660,69)
5/9/2019	1.040.734,01	549.841,88	3.594,19	1.594.170,08	1.939.122,02	5/9/2019	(1.748.708,75)
6/9/2019	736.318,36	304.770,54	13.182,89	1.054.271,79	1.594.170,06	6/9/2019	(1.208.810,48)
7/9/2019	1.148.986,55	392.699,70	5.425,38	1.547.111,63	-	7/9/2019	(2.755.922,11)
8/9/2019	844.593,88	290.885,63	3.002,02	1.138.481,53	-	8/9/2019	(3.894.403,64)
9/9/2019	1.679.215,55	787.782,03	9.126,25	2.476.123,83	3.739.864,99	9/9/2019	(2.630.662,48)
10/9/2019	1.664.179,20	896.351,07	7.073,84	2.567.604,11	2.476.123,84	10/9/2019	(2.722.142,75)
11/9/2019	1.330.573,89	659.785,00	8.029,46	1.998.388,35	2.593.374,12	11/9/2019	(2.127.156,98)
12/9/2019	1.172.709,78	530.229,38	3.027,13	1.705.966,29	2.225.166,24	12/9/2019	(1.607.957,03)
13/9/2019	919.944,20	365.473,47	25.592,62	1.311.010,29	1.852.093,35	13/9/2019	(1.066.873,97)
14/9/2019	913.444,12	452.461,59	10.741,88	1.376.647,59	-	14/9/2019	(2.443.521,56)
15/9/2019	769.135,64	314.825,85	895,42	1.084.856,91	-	15/9/2019	(3.528.378,47)
16/9/2019	1.263.101,12	541.904,29	14.968,40	1.819.973,81	4.028.355,61	16/9/2019	(1.319.996,67)
17/9/2019	772.400,65	365.294,06	7.183,18	1.144.877,89	1.819.973,84	17/9/2019	(644.900,72)
18/9/2019	681.586,13	289.749,97	4.766,82	976.102,92	1.144.877,90	18/9/2019	(476.125,74)
19/9/2019	1.133.153,73	504.776,41	34.630,30	1.672.560,44	988.070,40	19/9/2019	(1.160.615,78)
20/9/2019	673.423,86	323.663,81	5.382,23	1.002.469,90	1.672.560,45	20/9/2019	(490.525,23)
21/9/2019	459.508,03	178.060,79	19.201,79	656.770,61	-	21/9/2019	(1.147.295,84)
22/9/2019	120.821,98	52.151,79	2.124,39	175.098,16	-	22/9/2019	(1.322.394,00)
23/9/2019	448.474,29	204.542,94	8.875,38	661.892,61	1.835.672,60	23/9/2019	(148.614,01)
24/9/2019	322.217,24	152.019,63	7.116,16	481.353,03	667.754,26	24/9/2019	37.787,22
25/9/2019	519.490,64	201.817,73	5.453,98	726.762,35	481.353,03	25/9/2019	(207.622,10)
26/9/2019	449.350,42	175.366,90	5.209,02	629.926,34	726.762,34	26/9/2019	(110.786,10)
27/9/2019	740.326,54	308.274,15	5.787,84	1.054.388,53	629.926,35	27/9/2019	(535.248,28)
28/9/2019	268.713,13	114.062,40	11.450,45	394.225,98	-	28/9/2019	(929.474,26)
29/9/2019	325.125,28	115.471,32	5.624,33	446.220,93	-	29/9/2019	(1.375.695,19)
30/9/2019	762.770,70	269.663,54	25.637,57	1.058.071,81	1.894.835,41	30/9/2019	(538.931,59)
	25.197.703,64	11.196.940,02	270.956,76	36.665.600,42	37.262.190,05		

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe especial de fecha 30/10/2019

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 30 de Septiembre de 2019
 (cifras expresadas en pesos)

FLUJO REAL

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

CAPITAL (1)	INTERESES (2)	INTERESES PUNITORIOS (3)	TOTAL (1) + (2) + (3)
23.099.627,42	10.381.301,91	150.283,85	33.631.213,18
662.197,14	200.548,73	-	862.745,87
1.435.879,08	615.089,38	120.672,91	2.171.641,37
25.197.703,64	11.196.940,02	270.956,76	36.665.600,42

FLUJO TEORICO SEGÚN PROSPECTO

Teórico del mes - Septiembre 2019

CAPITAL (1)	INTERESES (2)	INTERESES PUNITORIOS (3)	TOTAL (1) + (2) + (3)
28.574.032,37	12.764.468,75	-	41.338.501,12

Porcentaje sobre el total:

88,18%	87,72%	-	88,70%
--------	--------	---	--------

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe especial de fecha 30/10/2019

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 30 de Septiembre de 2019

(cifras expresadas en pesos)

Periodo	Flujo Teórico		Capital	Total	Flujo Real		Total	Variac	% Var
	Interés	Interés			Interés	Interés			
may-19	31.550.415,99	21.605.381,98	29.530.927,16	53.155.797,97	20.125.378,42	49.656.305,58	(3.499.492,39)	-7%	
jun-19	29.287.205,99	19.211.839,11	28.122.776,34	48.499.045,10	18.346.318,83	46.469.095,17	(2.029.949,93)	-4%	
jul-19	29.566.343,42	17.346.620,15	28.235.659,03	46.912.963,57	16.398.664,36	44.634.323,39	(2.278.640,18)	-5%	
ago-19	29.843.017,45	15.234.997,32	27.269.202,30	45.078.014,77	13.829.712,59	41.098.914,89	(3.979.099,88)	-9%	
sep-19	28.574.032,37	12.764.468,75	25.197.703,64	41.338.501,12	11.196.940,02	36.394.643,66	(4.943.857,46)	-12%	
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	138.356.268,47	415.778.672,35	79.897.014,22	218.253.282,69	(16.731.039,84)	-4%	

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe especial de fecha 30/10/2019

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 30 de Septiembre de 2019
(cifras expresadas en pesos)

Días de atraso	Cantidad de Créditos	%	% acum	Saldo total	Saldo de intereses	Valor descontado	% Previsión	Previsión
sin atraso	1.812	80,1%	80,1%	151.302.175,30	11.474.951,36	139.827.223,94	1%	1.398.272,24
1 a 31	225	9,9%	90,1%	14.451.487,82	870.247,15	13.581.240,67	1%	135.812,41
32 a 90	82	3,6%	93,7%	12.341.316,19	584.825,22	11.756.490,97	5%	587.824,55
91 a 180	143	6,3%	100,0%	18.337.024,68	654.293,77	17.682.730,91	25%	4.420.682,73
181 a 365							50%	
más de 365							100%	
	2.262	100%		196.432.003,99	13.584.317,50	182.847.686,49		6.542.591,92

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe especial de fecha 30/10/2019

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 30 de Septiembre de 2019
(cifras expresadas en pesos)

Concepto	Importe
Saldo inicial Cuentas corrientes	503.305,41
Cobranzas	37.262.190,05
Constitución fondo gastos	0,00
Constitución fondo riesgos	0,00
Constitución impuesto ganancia	0,00
Sub- total Ingresos	37.262.190,05
Aviso de pago	(39.096.981,59)
Gastos bancarios	(4.947,69)
Reconstitución Gastos	(205.319,49)
Recupero de Gastos	0,00
Recupero de Gastos (MAE)	0,00
Recupero de Gastos (CNV)	0,00
Ret. IIBB	0,00
SICORE	(1.303,09)
IIBB	(307.966,63)
IIBB PERCEPCIÓN	(570,72)
Sellos	0,00
Comisión administración	0,00
Certificaciones	(15.000,00)
Sub-total Aplicaciones	(39.632.089,21)
Rescates FCI	38.920.334,04
Suscripciones FCI	(35.146.000,00)
Sub-total inversiones	3.774.334,04
Saldo al cierre cuentas corrientes	1.907.740,29

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe especial de fecha 30/10/2019
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 30 de Septiembre de 2019
(cifras expresadas en pesos)

Mes	Flujo Residual			Total Valor Nominal
	Capital	Intereses		
Vencido	10.735.442,48	6.176.663,52		16.912.106,00
Anticipos	(989.489,24)	(284.962,59)		(1.274.451,83)
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	157.534.592,55	38.897.411,44		196.432.003,99

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe especial de fecha 30/10/2019

Deloitte & Co. S.A.

C.P.C. E.C.A.B.A. - T° 1 F° 3



Marcelo Bastañe (Socio)

Contador Público

C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 235 F° 46

