

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

A los señores Presidente y Directores de

Banco Patagonia

En carácter de Fiduciario del **Fideicomiso Financiero Mercado Crédito III**

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 III, emitimos el presente informe especial al 30 de junio 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 III, CUIT 33-71635666-9 y del flujo de fondos generado durante el mes de junio 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.



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 30/06/2019 con un defecto de los depósitos de cobranzas en comparación con las rendiciones transmitidas. Descontando las condonaciones realizadas por el Fiduciante correspondientes a los meses de marzo, abril y junio, el defecto quedó registrado con un total de \$ 1.949.643,36.
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 junio 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 III 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 julio 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.

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

| Concepto | Capital | Interés | Total |
|---------------------------------------|----------------|---------------|----------------|
| Inventario VN al 31/05/2019 | 162.194.335,40 | 43.481.784,65 | 205.676.120,05 |
| Cobros y bonificaciones | 26.598.800,50 | 10.793.677,68 | 37.392.478,18 |
| Inventario VN al 30/06/2019 | 135.595.534,90 | 32.688.106,97 | 168.283.641,87 |
| Valor descontado del VN al 30/06/2019 | 126.031.677,28 | 31.124.969,23 | 157.156.646,50 |

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe especial de fecha 19/07/2019

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 III
 Evolución de la cartera
 Informe al 30 de junio de 2019
 (cifras expresadas en pesos)

| FLUJO REAL | CAPITAL (1) | INTERESES (2) | INTERESES PUNITORIOS (3) | TOTAL (1) + (2) + (3) |
|-----------------------------|----------------------|----------------------|--------------------------|-----------------------|
| Cobros del mes - Junio 2019 | 22.198.876,14 | 9.346.008,52 | 199.431,26 | 31.744.315,92 |
| Cobros anticipados | 2.819.715,60 | 700.853,85 | - | 3.520.569,45 |
| Cobros meses anteriores | 1.580.208,76 | 746.815,31 | 179.474,93 | 2.506.499,00 |
| TOTAL | 26.598.800,50 | 10.793.677,68 | 378.906,19 | 37.771.384,37 |

FLUJO TEORICO SEGÚN PROSPECTO

| | CAPITAL (1) | INTERESES (2) | INTERESES PUNITORIOS (3) | TOTAL (1) + (2) + (3) |
|------------------------------|---------------|---------------|--------------------------|-----------------------|
| Teórico del mes - Junio 2019 | 27.459.316,72 | 11.466.461,73 | - | 38.925.778,45 |
| Porcentaje sobre el total: | 96,87% | 94,13% | - | 97,03% |

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe especial de fecha 19/07/2019

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 III
Evolución de la cartera
Informe al 30 de junio de 2019
(cifras expresadas en pesos)

| Días de atraso | Cantidad de Créditos | % | % acum | Saldo total | Saldo de intereses | Valor descontado | % Previsión | Previsión |
|----------------|----------------------|-------------|--------|-----------------------|----------------------|-----------------------|-------------|---------------------|
| sin atraso | 1.909 | 76,0% | 76,0% | 129.394.312,80 | 9.413.624,44 | 119.980.688,36 | 1% | 1.199.806,88 |
| 1 a 31 | 252 | 10,0% | 86,0% | 14.005.905,51 | 891.246,85 | 13.114.658,66 | 1% | 131.146,59 |
| 32 a 90 | 147 | 5,8% | 91,8% | 9.322.845,76 | 405.579,16 | 8.917.266,60 | 5% | 445.863,33 |
| 91 a 180 | 205 | 8,2% | 100,0% | 15.560.577,80 | 416.544,92 | 15.144.032,88 | 25% | 3.786.008,22 |
| 181 a 365 | | | | | | | 50% | |
| más de 365 | | | | | | | 100% | |
| | 2.513 | 100% | | 168.283.641,87 | 11.126.995,37 | 157.156.646,50 | | 5.562.825,02 |

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe especial de fecha 19/07/2019

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 III
Evolución de la cartera
Informe al 30 de junio de 2019
(cifras expresadas en pesos)

| Mes | Flujo Residual | | | Total Valor Nominal |
|--------------|-----------------------|----------------------|--|-----------------------|
| | Capital | Intereses | | |
| Vencido | 10.238.179,59 | 5.216.188,90 | | 15.454.368,49 |
| Anticipos | (3.128.462,80) | (758.776,17) | | (3.887.238,97) |
| 1-jul-19 | 27.718.929,58 | 9.816.037,82 | | 37.534.967,40 |
| 1-ago-19 | 28.246.334,47 | 7.748.839,70 | | 35.995.174,17 |
| sep-19 | 27.253.673,39 | 5.325.320,79 | | 32.578.994,18 |
| oct-19 | 23.982.972,19 | 3.411.482,13 | | 27.394.454,32 |
| nov-19 | 16.330.386,08 | 1.562.490,07 | | 17.892.876,15 |
| dic-19 | 4.953.522,40 | 366.523,73 | | 5.320.046,13 |
| Total | 135.595.534,90 | 32.688.106,97 | | 168.283.641,87 |

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe especial de fecha 19/07/2019

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