

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

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 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 II, CUIT 30-71626178-2 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. El mismo fue de \$ 1.261.018,75.
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 observamos 123 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 II 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 II
 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	58.944.431,27	8.546.359,99	67.490.791,26
Cobros y bonificaciones	16.612.435,53	1.950.331,09	18.562.766,62
	42.331.995,74	6.596.028,90	48.928.024,64
Inventario VN al 30/06/2019	41.820.794,85	6.561.295,49	48.382.090,34
Valor descontado del VN al 30/06/2019			

Anexo II

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

FLUJO REAL

Cobros del mes - Junio de 2019
 Cobros anticipados
 Cobros meses anteriores
TOTAL

CAPITAL (1)	INTERESES (2)	INTERESES PUNITORIOS (3)	TOTAL (1) + (2) + (3)
15.116.899,59	1.779.624,27	51.168,72	16.947.692,58
437.977,66	30.254,79	-	468.232,45
1.057.558,28	140.452,03	117.987,65	1.315.997,96
16.612.435,53	1.950.331,09	169.156,37	18.731.922,99

FLUJO TEORICO SEGÚN PROSPECTO

Teórico del mes - Junio 2019

CAPITAL (1)	INTERESES (2)	INTERESES PUNITORIOS (3)	TOTAL (1) + (2) + (3)
20.502.527	2.341.751	-	22.844.277,48

Porcentaje sobre el total:

81,03%	83,29%	-	82,00%
--------	--------	---	--------

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 II
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	573	64,3%	64%	18.534.384,50	437.585,27	18.096.799,23	1%	180.967,99
1 a 31	85	9,5%	74%	2.163.132,72	17.318,48	2.145.814,24	1%	21.458,14
32 a 90	39	4,4%	78%	2.850.823,51	19.735,94	2.831.087,57	5%	141.554,38
91 a 180	71	8,0%	86%	7.556.650,45	27.364,54	7.529.285,91	25%	1.882.321,48
181 a 365 más de 365	123	13,8%	100%	17.823.033,46	43.930,06	17.779.103,40	50%	8.889.551,70
	891	100%		48.928.024,64	545.934,30	48.382.090,34		11.115.853,69

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

Mes	Flujo Residual		Total Valor Nominal
	Capital	Intereses	
Vencido	21.029.551,11	4.936.553,20	25.966.104,31
Anticipos	599.599,14	41.588,40	641.187,54
jul-19	13.975.085,48	1.240.289,65	15.215.375,13
ago-19	7.926.958,29	460.774,45	8.387.732,74
Total	42.331.995,74	6.596.028,90	48.928.024,64

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