

## INFORME ESPECIAL RESULTANTE DE LA APLICACIÓN DE PROCEDIMIENTOS PREVIAMENTE ACORDADOS SOBRE LOS CRÉDITOS CEDIDOS AL FIDEICOMISO FINANCIERO MERCADO CRÉDITO II CORRESPONDIENTE AL MES DE FEBRERO 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 28 de febrero 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 febrero 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 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. Durante el mes corriente, hemos sido notificados por el fiduciante de la cancelación del pago de cuatro cuotas que habían sido registradas como tal en el informe del mes de enero; por ende, en el Anexo I se incluyó un ajuste con el fin de alinear el inventario final al 31/01/2019.  
Los créditos involucrados son el 187693 y el 372737.
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 28/02/2019 con un defecto de los depósitos de cobranzas en comparación con las rendiciones transmitidas. El mismo fue de \$ 1.427.600,94
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 28 de febrero de 2019 no observamos 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, 26 de marzo 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](http://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 2840365

Buenos Aires 28/03/2019 01 T. 47 Legalización: Nº 270609  
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  
26/03/2019 referida a VARIOS de fecha perteneciente  
a F.F. MERCADO CREDITO II 30-71626178-2 para ser presentada ante  
BANCO PATAGONIA y declaramos que la firma inserta en dicha  
actuación se corresponde con la que el Dr. BASTANTE MARCELO ALBERTO  
20-22134280-2 tiene registrada en la matrícula CP Tº 0235 Fº 04 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 Soc. 2 Tº 1 Fº 3

IMP

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



Dr. MARCELO ALBERTO BASTANTE  
CONSEJO PROFESIONAL DE CIENCIAS ECONOMICAS (C.P.C.E.)  
SECRETARIO DE LEGALIZACIONES

**Fideicomiso Financiero Mercado Crédito II**  
**Evolución de la cartera**  
**Informe al 28 de febrero de 2019**  
**(cifras expresadas en pesos)**

Concepto	Capital	Interés	Total
Inventario VN al 31/01/2019	143.565.867,14	27.519.739,59	171.085.606,73
Ajuste Febrero (cancelación de cuotas)*	42.736,67	3.776,72	46.513,39
<b>Cobros y bonificaciones</b>	<b>22.913.453,60</b>	<b>6.310.984,07</b>	<b>29.224.437,67</b>
	<b>Anexo II</b>		
<b>Inventario VN al 28/02/2019</b>	<b>120.695.150,21</b>	<b>21.212.532,24</b>	<b>141.907.682,45</b>
<b>Valor descontado del VN al 28/02/2019</b>	<b>112.607.321,09</b>	<b>20.186.244,57</b>	<b>132.793.565,66</b>

\*Ver en las observaciones del informe correspondiente al mes de analisis

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe especial de fecha 26/03/2019

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 28 de febrero de 2019  
(cifras expresadas en pesos)

Fecha de cobro	Capital	Interés	Punitivos	Total Cobros	Importe depositado	Fecha de depósito	Diferencia (acumulada)
1/2/2019	1328428,79	263293,33	9645,62	1.601.367,74	750.628,04	1/2/2019	- 1.716.021,58
2/2/2019	1293200,49	319451,13	4040,83	1.616.692,45	-	2/2/2019	- 3.332.714,03
3/2/2019	331390,54	74235,05	2427,73	408.053,32	-	3/2/2019	- 3.740.767,35
4/2/2019	1956569,85	552611,95	16833,12	2.526.014,92	3.663.742,05	4/2/2019	- 2.603.040,22
5/2/2019	1522342,45	431479,24	12815,03	1.966.636,72	2.225.980,59	5/2/2019	- 2.343.696,35
6/2/2019	1129114,22	289438,4	14787,23	1.433.339,85	2.128.879,82	6/2/2019	- 1.648.156,38
7/2/2019	802465,97	234824,62	14724,07	1.052.014,66	1.416.945,60	7/2/2019	- 1.283.225,44
8/2/2019	894259,32	278047,59	5991,14	1.178.298,05	1.232.807,22	8/2/2019	- 1.228.716,27
9/2/2019	726383,4	227370,95	1284,91	955.039,26	-	9/2/2019	- 2.183.755,53
10/2/2019	391484,99	122584,38	2095,24	516.164,61	-	10/2/2019	- 2.699.920,14
11/2/2019	609392,63	185312,65	6213,39	800.918,67	2.517.630,53	11/2/2019	- 983.208,28
12/2/2019	641043,72	229357,91	17907,37	888.309,00	945.398,09	12/2/2019	- 926.119,19
13/2/2019	655748,08	220989,47	30091,21	906.828,76	868.228,16	13/2/2019	- 964.719,79
14/2/2019	471331,65	199667,15	30530,49	701.529,29	882.034,38	14/2/2019	- 784.214,70
15/2/2019	742857,97	228416,74	16780,13	988.054,84	758.157,42	15/2/2019	- 1.014.112,12
16/2/2019	202012,38	45396,21	3067,27	250.475,86	-	16/2/2019	- 1.264.587,98
17/2/2019	418620,51	98830,3	3267,12	520.717,93	-	17/2/2019	- 1.785.305,91
18/2/2019	940722,81	188618,75	6002,13	1.135.343,69	1.443.136,25	18/2/2019	- 1.477.513,35
19/2/2019	542646,71	198777,2	8709,21	750.133,12	976.062,87	19/2/2019	- 1.251.583,60
20/2/2019	680058,97	210759,45	5550,38	896.368,80	1.024.660,30	20/2/2019	- 1.123.292,10
21/2/2019	958499,54	255794,87	7944,86	1.222.239,27	737.020,88	21/2/2019	- 1.608.510,49
22/2/2019	674853,45	212607,52	8215,39	895.676,36	1.494.714,92	22/2/2019	- 1.009.471,93
23/2/2019	739567,44	217367,82	946,95	957.882,21	-	23/2/2019	- 1.967.354,14
24/2/2019	489500,8	100537,03	1729,38	591.767,21	-	24/2/2019	- 2.559.121,35
25/2/2019	871763,33	217381,62	3043,65	1.092.188,60	2.423.670,11	25/2/2019	- 1.227.639,84
26/2/2019	936483,51	244085,87	10482,42	1.191.051,80	1.032.881,49	26/2/2019	- 1.385.810,15
27/2/2019	990347,52	237260,56	13155,69	1.240.763,77	1.116.994,32	27/2/2019	- 1.509.579,60
28/2/2019	972362,56	226486,31	7715,4	1.206.564,27	1.288.542,93	28/2/2019	- 1.427.600,94
	<b>22.913.453,60</b>	<b>6.310.984,07</b>	<b>265.997,36</b>	<b>29.490.435,03</b>	<b>28.928.115,97</b>		

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe especial de fecha 26/03/2019

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 28 de febrero de 2019**  
**(cifras expresadas en pesos)**

	CAPITAL (1)	INTERESES (2)	INTERESES PUNITORIOS (3)	TOTAL (1) + (2) + (3)
Cobros del mes - Febrero de 2019	18.884.686,20	5.368.304,24	91.701,95	24.344.692,39
Cobros anticipados	1.182.463,15	241.263,84	-	1.423.726,99
Cobros meses anteriores	2.846.304,25	701.415,99	174.295,41	3.722.015,65
<b>TOTAL</b>	<b>22.913.453,60</b>	<b>6.310.984,07</b>	<b>265.997,36</b>	<b>29.490.435,03</b>

FLUJO REAL

Cobros del mes - Febrero de 2019  
 Cobros anticipados  
 Cobros meses anteriores  
**TOTAL**

FLUJO TEORICO SEGÚN PROSPECTO

Teórico del mes - Febrero 2018

	CAPITAL (1)	INTERESES (2)	INTERESES PUNITORIOS (3)	TOTAL (1) + (2) + (3)
Teórico del mes - Febrero 2018	24.742.747,09	6.885.392,97	-	31.628.140,06
<b>Porcentaje sobre el total:</b>	<b>92,61%</b>	<b>91,66%</b>	<b>-</b>	<b>93,24%</b>

Firmado a efectos de su identificación  
 con nuestro informe especial de fecha 26/03/2019  
 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 28 de febrero de 2019

(cifras expresadas en pesos)

Periodo	Flujo Teórico		Capital	Total	Flujo Real		Capital	Total	Variac	% Var
	Interés	Interés			Interés	Interés				
oct-18	9.932.947,51	3.166.012,93	6.010.970,41	13.098.960,44	2.019.617,04	2.019.617,04	6.010.970,41	8.030.587,45	(5.068.372,99)	-39%
nov-18	40.132.401,69	12.375.246,22	37.658.834,11	52.507.647,91	11.512.124,47	11.512.124,47	37.658.834,11	49.170.958,58	(3.336.689,33)	-6%
dic-18	36.168.700,05	10.857.363,71	35.447.598,09	47.026.063,76	10.747.146,87	10.747.146,87	35.447.598,09	46.194.744,96	(831.318,80)	-2%
ene-19	30.557.412,87	8.872.736,54	30.055.855,78	39.430.149,41	8.706.762,48	8.706.762,48	30.055.855,78	38.762.618,26	(667.531,15)	-2%
feb-19	24.742.747,09	6.885.392,97	22.913.453,60	31.628.140,06	6.310.984,07	6.310.984,07	22.913.453,60	29.224.437,67	(2.403.702,39)	-8%
mar-19	24.729.465,90	6.114.594,11	30.844.060,01	30.844.060,01						
abr-19	22.876.795,54	4.676.312,50	27.553.108,04	27.553.108,04						
may-19	21.194.084,21	3.514.916,79	24.709.001,00	24.709.001,00						
jun-19	20.502.526,90	2.341.750,58	22.844.277,48	22.844.277,48						
jul-19	13.975.085,48	1.240.289,65	15.215.375,13	15.215.375,13						
ago-19	7.926.958,29	460.774,45	8.387.732,74	8.387.732,74						
	<b>252.739.125,53</b>	<b>60.505.390,45</b>	<b>132.086.711,99</b>	<b>313.244.515,98</b>	<b>39.296.634,93</b>	<b>39.296.634,93</b>	<b>132.086.711,99</b>	<b>171.383.346,92</b>	<b>(12.307.614,66)</b>	<b>-4%</b>

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe especial de fecha 26/03/2019

Deloitte &amp; 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 28 de febrero de 2018**  
**(cifras expresadas en pesos)**

Días de atraso	Cantidad de Créditos	%	% acum	Saldo total	Saldo de intereses	Valor descontado	% Previsión	Previsión
sin atraso	1.530	78,5%	79%	105.911.059,56	7.526.087,26	98.384.972,30	1%	983.849,72
1 a 31	237	12,2%	91%	16.762.616,00	937.586,23	15.825.029,77	1%	158.250,30
32 a 90	87	4,5%	95%	10.085.035,79	460.692,15	9.624.343,64	5%	481.217,18
91 a 180	94	4,8%	100%	9.148.971,10	189.751,15	8.959.219,95	25%	2.239.804,99
181 a 365							50%	
más de 365							100%	
	<b>1.948</b>	<b>100%</b>		<b>141.907.682,45</b>	<b>9.114.116,79</b>	<b>132.793.565,66</b>		<b>3.863.122,19</b>

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe especial de fecha 26/03/2019

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 28 de febrero de 2018**  
**(cifras expresadas en pesos)**

Concepto	Importe
<b>Saldo inicial Cuentas corrientes</b>	<b>1.380.569,19</b>
Cobranzas	28.928.115,97
Constitución fondo Gastos	0,00
<b>Sub- total Ingresos</b>	<b>28.928.115,97</b>
Aviso de pago	(37.540.079,56)
Gastos bancarios	(2.377,65)
Reconstitución Gastos	(1.403,87)
Recupero de Gastos	(1.426,75)
Recupero de Gastos (MAE)	0,00
SICORE	0,00
IIBB	(492.366,91)
IIBB PERCEPCION	(117,30)
Sellos	0,00
Comisión administración	0,00
Certificaciones	0,00
<b>Sub-total Aplicaciones</b>	<b>(38.037.772,04)</b>
Rescates FCI	44.351.113,00
Suscripciones FCI	(35.300.000,00)
<b>Sub-total inversiones</b>	<b>9.051.113,00</b>
<b>Saldo al cierre cuentas corrientes</b>	<b>1.322.026,12</b>

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe especial de fecha 26/03/2019

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 28 de febrero de 2018**  
**(cifras expresadas en pesos)**

Mes	Flujo Residual			Total Valor Nominal
	Capital	Intereses		
Vencido	10.956.944,56	3.158.489,51		14.115.434,07
Anticipos	1.466.710,67	-		1.761.306,02
1-mar-19	24.729.465,90	6.114.594,11		30.844.060,01
1-abr-19	22.876.795,54	4.676.312,50		27.553.108,04
may-19	21.194.084,21	3.514.916,79		24.709.001,00
jun-19	20.502.526,90	2.341.750,58		22.844.277,48
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
<b>Total</b>	<b>120.695.150,21</b>	<b>21.212.532,24</b>		<b>141.907.682,45</b>

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe especial de fecha 26/03/2019

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

