

INFORME ESPECIAL DE CONTADOR PÚBLICO INDEPENDIENTE RESULTANTE DE LA APLICACIÓN DE PROCEDIMIENTOS ACORDADOS EN RELACIÓN CON LOS CRÉDITOS CEDIDOS AL FIDEICOMISO FINANCIERO MERCADO CRÉDITO XVII CORRESPONDIENTE AL PERÍODO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2023

A los señores Presidente y Directores de
BANCO PATAGONIA S.A. (C.U.I.T N° 30-50000661-3)
FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO FINANCIERO
MERCADO CRÉDITO XVII (C.U.I.T. N° 30-71786972-5)
Domicilio Legal: Av. de Mayo N° 701 piso 24
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

I. Objeto del encargo

Hemos sido contratados por BANCO PATAGONIA S.A. ("Fiduciario") en nuestro carácter de Agentes de Control y Revisión designados del Fideicomiso Financiero "Mercado Crédito XVII" ("Fideicomiso") para realizar los procedimientos acordados con el Fiduciario en relación con el cumplimiento de lo dispuesto por la Resolución Gral. N°625/14 de la Comisión Nacional de Valores por el período terminado 31 de marzo de 2023, y emitir el correspondiente informe especial con los hallazgos resultantes de los procedimientos aplicados y que se detallan en el párrafo V. sobre la siguiente información:

- Inventario de créditos cedidos (inicial y revolving 1 a 4)
- Inventario de cuotas cedidas (inicial y revolving 1 a 4)
- Detalle de cobros rendidos por el Fiduciante
- Detalle de movimientos de la cuenta corriente a nombre del Fiduciante
- Avisos de pago valores de deuda fiduciaria y certificados de participación
- Suplemento del prospecto

La información detallada precedentemente, en adelante será referida como "la información objeto del encargo".

El encargo se llevó a cabo con el único propósito de brindarles asistencia en la revisión de la información mencionada precedentemente.

II. Responsabilidad de la Dirección del Fiduciario y del Fiduciante

La Dirección de BANCO PATAGONIA S.A., en su carácter de Fiduciario, y la Dirección de MERCADO LIBRE S.R.L., en su carácter de Fiduciante, Administrador y Agente de Cobro del Fideicomiso, son responsables por la preparación y presentación de la información objeto del encargo mencionada en el párrafo I.

La suficiencia de los procedimientos acordados es responsabilidad de la Dirección del BANCO PATAGONIA S.A.. Por lo tanto, no hacemos ninguna manifestación sobre la suficiencia de los procedimientos descritos en el párrafo V., ya sea para el propósito específico por el cual este informe especial nos fue requerido como para ningún otro propósito.

III. Responsabilidad del contador público

Nuestra responsabilidad consiste en la emisión del presente informe especial, basado en nuestra tarea profesional, que se detalla en el párrafo siguiente.

IV. Tarea profesional

Nuestra tarea profesional fue desarrollada de conformidad con las normas establecidas en la sección VII.A de la segunda parte de la Resolución Técnica N° 37 ("R.T. 37") de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas y consistió en llevar a cabo ciertos procedimientos acordados sobre la información objeto del encargo.

Dichas normas exigen que cumplamos los requisitos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos los procedimientos acordados que nos permitan emitir el presente informe. En consecuencia, nuestro trabajo no constituye una auditoría, una revisión de estados contables, ni otro encargo de aseguramiento y, por lo tanto, no damos ningún aseguramiento en los términos previstos en la R.T. 37 para esos servicios.

Por lo tanto, quienes han solicitado el informe evaluarán por sí mismos los procedimientos y los hallazgos informados párrafos V. y VI., respectivamente, para extraer sus propias conclusiones. Si hubiésemos realizado procedimientos adicionales, o una auditoría o una revisión, de acuerdo con la R.T. 37, otras cuestiones podrían haber llegado a nuestro conocimiento, las que les hubiesen sido informadas oportunamente.

Los procedimientos detallados en el párrafo V. han sido aplicados sobre los registros y documentación que nos fueron suministrados por el Fiduciante y por el Fiduciario. Nuestra tarea se basó en que la información proporcionada es precisa, completa, legítima y libre de fraudes y otros actos ilegales, para lo cual hemos tenido en cuenta su apariencia y estructura formal.

V. Procedimientos acordados aplicados

- a. Verificar que los cobros rendidos por el Fiduciante correspondan a créditos cedidos al Fideicomiso, y que los mismos se encuentren incluidos en la cartera residual al inicio del período o en la cartera incorporada mediante el revolving 4 durante el periodo;
- b. Deducir la cobranza rendida indicada en a. del inventario vigente al inicio del período o en la cartera incorporada mediante el revolving 4 durante el periodo;
- 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 período, la vencida, y la cobrada anticipadamente;
- e. Comparar el flujo teórico de cobranzas con los cobros recibidos, y determinar las variaciones;
- f. Calcular el grado de atraso de la cartera y obtener su valor descontado;
- g. Revisar los recursos recibidos y su aplicación;
- h. Calcular el flujo de fondos residual actualizado de la cartera;
- i. Cotejar el pago de los valores de deuda fiduciaria y certificados de participación y compararlos con los cuadros teóricos de pagos incluidos en el Suplemento del Prospecto.

VI. Hallazgos resultantes de los procedimientos acordados

Sobre la base del trabajo realizado, cuyo alcance se describe en el párrafo IV., informamos los hallazgos resultantes de la aplicación de los procedimientos acordados detallados en el párrafo precedente.

- a. No hemos detectado cobros individuales correspondientes a operaciones no incluidas en la cartera inicial cedida al Fideicomiso o en los revolving 1 a 4. Los resultados de los procedimientos aplicados con el alcance definido en V.a. y V.b., se exponen en el Anexo I adjunto.
- b. Los resultados de los procedimientos aplicados con el alcance definido en V.c. se exponen en el Anexo II adjunto.
- c. Los resultados de los procedimientos aplicados con el alcance definido en V.d., se exponen en el Anexo III adjunto.
- d. Los resultados de los procedimientos aplicados con el alcance definido en V.e., se exponen en el Anexo IV adjunto.
- e. Los resultados de los procedimientos aplicados con el alcance definido en V.f., se exponen en el Anexo V adjunto.
- f. Los resultados de los procedimientos aplicados con el alcance definido en V.g se exponen en el Anexo VI adjunto.
- g. Los resultados de los procedimientos aplicados con el alcance definido en V.h., se exponen en el Anexo VII adjunto.
- h. Los resultados de los procedimientos aplicados con el alcance definido en V.i., se exponen en el Anexo VIII adjunto.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires,
25 de abril de 2023

PISTRELLI, HENRY MARTIN ASESORES S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 12



PABLO DE GREGORIO
Socio
Contador Público U.N.R.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 290 - F° 46

FIDEICOMISO FINANCIERO MERCADO CRÉDITO XVII
EVOLUCIÓN DE LA CARTERA AL 31 MARZO 2023
(CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS) (1)

		Capital	Interés	Total
Inventario inicial		2.592.762.895	1.497.219.277	4.089.982.172
Revolving 4		208.253.261	118.862.230	327.115.491
Cobranzas por precancelaciones	Anexo II	157.072.375	12.121.806	169.194.181
Descuento por precancelación		144.953	84.649.725	84.794.678
Cobranzas	Anexo II	242.258.426	198.055.201	440.313.627
INVENTARIO AL 31 MARZO 2023		2.401.540.403	1.321.254.775	3.722.795.178
VALOR DESCONTADO (2)		1.944.091.453	1.135.438.426	3.079.529.879

(1) Las cifras que se incluyen en el presente informe fueron redondeadas a pesos, sin centavos. En consecuencia, se pueden dar diferencias por redondeo en los totales de los cuadros.

(2) De acuerdo a la tasa de descuento informada en el prospecto del fideicomiso.

PISTRELLI, HENRY MARTIN ASESORES SRL

CPCECABA T° 1 F° 12

25/4/2023

Pablo De Gregorio

Socio

Contador Público - UNR

CPCECABA T° 290 F° 46

**FIDEICOMISO FINANCIERO MERCADO CRÉDITO XVII
EVOLUCIÓN COBRANZAS Y DEPÓSITOS AL 31 MARZO 2023**

(CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS) (1)

Fecha de cobro	Capital	Interés	Punitorio	Capital cancelado	Capital precancelado	Interés precancelado	Total cobros	Importe depositado	Fecha del depósito	Diferencia (2)
01-03-23	12.138.368	10.262.162	192.176	-	5.168.110	479.071	28.239.887	32.337.916	Saldo inicial	(120.485.799)
02-03-23	5.422.006	4.384.118	81.690	-	497.738	61.919	10.447.471	25.349.757	02-03-23	(139.486.113)
03-03-23	7.049.882	5.749.359	142.087	-	1.029.551	54.754	14.025.633	11.025.826	03-03-23	(136.486.306)
04-03-23	5.487.029	5.419.146	116.145	-	624.678	36.955	11.683.953	-	04-03-23	(124.802.354)
05-03-23	4.665.375	5.159.507	7.778	-	504.519	125.907	10.463.086	-	05-03-23	(114.339.268)
06-03-23	8.530.148	6.803.201	151.629	-	2.720.830	119.877	18.325.685	39.736.776	06-03-23	(135.750.358)
07-03-23	7.660.608	6.535.189	70.723	-	111.520.950	8.521.485	134.308.955	17.592.488	07-03-23	(19.033.891)
08-03-23	10.017.726	9.136.165	64.488	-	711.929	252.246	20.182.555	14.691.229	08-03-23	(13.542.566)
09-03-23	7.872.443	6.284.976	118.471	-	936.825	118.313	15.331.028	18.635.371	09-03-23	(16.846.909)
10-03-23	11.475.940	8.023.854	87.494	-	1.449.578	91.538	21.128.404	20.540.345	10-03-23	(16.258.850)
11-03-23	9.385.747	7.322.793	63.052	-	1.452.858	77.762	18.302.213	-	11-03-23	2.043.362
12-03-23	7.014.877	5.547.467	19.948	-	673.498	28.976	13.284.767	-	12-03-23	15.328.129
13-03-23	12.457.881	11.607.489	324.691	-	1.681.921	88.885	26.160.867	51.023.457	13-03-23	(9.534.461)
14-03-23	8.111.270	6.967.784	146.380	-	1.265.791	105.500	16.596.726	25.097.797	14-03-23	(18.035.532)
15-03-23	9.160.268	6.854.978	149.089	-	1.731.245	167.763	18.063.343	22.458.904	15-03-23	(22.431.093)
16-03-23	11.821.986	7.705.993	126.627	-	5.193.867	322.598	25.171.072	17.398.328	16-03-23	(14.658.349)
17-03-23	8.276.839	6.619.118	124.867	-	1.815.870	122.554	16.959.249	22.304.959	17-03-23	(20.004.060)
18-03-23	7.693.935	7.435.310	154.233	-	1.898.521	87.800	17.269.799	-	18-03-23	(2.734.261)
19-03-23	4.797.578	3.415.753	32.064	-	327.726	62.141	8.635.262	-	19-03-23	5.901.001
20-03-23	9.373.458	6.553.647	101.730	-	1.914.770	100.347	18.043.952	44.120.438	20-03-23	(20.175.485)
21-03-23	6.915.202	5.943.543	220.946	-	570.445	76.307	13.726.443	15.261.961	21-03-23	(21.711.003)
22-03-23	7.493.712	6.678.932	160.090	-	709.524	8.971	15.051.230	15.613.825	22-03-23	(22.273.598)
23-03-23	6.678.202	5.597.038	108.766	-	1.118.505	66.196	13.568.707	16.213.875	23-03-23	(24.918.766)
24-03-23	4.558.688	4.373.323	88.575	-	474.468	31.540	9.526.594	-	24-03-23	(15.392.172)
25-03-23	8.165.854	5.848.905	148.174	-	750.518	62.038	14.975.490	-	25-03-23	(416.682)
26-03-23	8.932.065	6.968.046	52.852	-	207.154	82.251	16.242.369	-	26-03-23	15.825.687
27-03-23	6.099.064	5.503.812	321.301	-	511.765	85.987	12.521.929	52.285.505	27-03-23	(23.937.889)
28-03-23	11.658.971	7.979.549	91.012	-	979.125	17.542	20.726.198	17.352.222	28-03-23	(20.563.913)
29-03-23	5.523.992	4.305.475	118.287	-	4.208.930	331.559	14.488.243	13.534.943	29-03-23	(19.610.613)
30-03-23	3.101.301	2.838.507	107.650	-	1.576.765	169.000	7.793.223	23.010.735	30-03-23	(34.828.125)
31-03-23	4.718.009	4.230.061	272.684	-	2.844.401	164.022	12.229.177	9.204.054	31-03-23	(31.803.002)
242.258.426	198.055.201	3.965.701	-	157.072.375	12.121.806	613.473.509	524.790.712			

(1) Las cifras que se incluyen en el presente informe fueron redondeadas a pesos, sin centavos. En consecuencia, se pueden dar diferencias por redondeo en los totales de los cuadros.

(2) Las diferencias negativas representan montos transferidos en exceso por el fiduciante.

PISTRELLI, HENRY MARTIN ASESORES SRL

CPCECABA T° 1 ES 12

25/4/2023


Pablo De Gregorio
Socio

Contador Público - UNR
CPCECABA T° 290 F° 46

FIDEICOMISO FINANCIERO MERCADO CRÉDITO XVII
COBRANZAS AL 31 MARZO 2023
(CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS) (1)

	Capital	Interés	Punitorios	Total
FLUJO REAL				
Cobros de cuotas vencidas al 31/03/2023	234.952.288	191.517.470	3.965.701	430.435.459
Cobros anticipados	7.306.137	6.537.731	-	13.843.869
Precancelaciones	157.072.375	12.121.806	-	169.194.181
TOTAL FLUJO REAL	399.330.800	210.177.008	3.965.701	613.473.509
FLUJO TEORICO PROSPECTO	293.625.354	231.947.819	-	525.573.174

(1) Las cifras que se incluyen en el presente informe fueron redondeadas a pesos, sin centavos. En consecuencia, se pueden dar diferencias por redondeo en los totales de los cuadros.

PISTRELLI, HENRY MARTIN ASESORES SRL

CPCECABA T° 1 F° 12

25/4/2023

Pablo De Gregorio

Socio

Contador Público - UNR

CPCECABA T° 290 F° 46

**FIDEICOMISO FINANCIERO MERCADO CRÉDITO XVII
COBRANZA TEORICA VS REAL AL 31 MARZO 2023**

(CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS) (1)

Fecha de cobro	Flujo teorico			Real				Variación	% Var (2)
	Capital	Interés	Total	Capital	Interés	Interés punitorio	Total		
2023-02 y anteriores	965.864.912	1.207.821.148	2.173.686.060	939.120.129	1.087.216.116	9.845.682	2.036.181.928	(137.504.132)	-6,33%
2023-03	293.625.354	231.947.819	525.573.174	399.330.800	210.177.008	3.965.701	613.473.509	87.900.335	16,72%
2023-04	284.699.622	242.198.182	526.897.805	-	-	-	-	-	-
2023-05	297.480.076	205.970.224	503.450.300	-	-	-	-	-	-
2023-06	283.114.540	181.457.347	464.571.888	-	-	-	-	-	-
2023-07	220.542.412	146.981.211	367.523.623	-	-	-	-	-	-
2023-08	200.239.887	129.364.092	329.603.978	-	-	-	-	-	-
2023-09	185.350.106	108.921.039	294.271.145	-	-	-	-	-	-
2023-10	202.630.412	87.662.101	290.292.513	-	-	-	-	-	-
2023-11	193.586.581	70.183.695	263.770.276	-	-	-	-	-	-
2023-12	140.303.545	49.228.946	189.532.492	-	-	-	-	-	-
2024-01	117.356.623	38.496.379	155.853.001	-	-	-	-	-	-
2024-02	102.935.181	28.575.581	131.510.762	-	-	-	-	-	-
2024-03	99.391.073	19.409.147	118.800.220	-	-	-	-	-	-
2024-04	75.846.518	12.980.643	88.827.161	-	-	-	-	-	-
2024-05	46.750.080	6.621.402	53.371.482	-	-	-	-	-	-
2024-06	25.632.774	2.736.411	28.369.185	-	-	-	-	-	-
2024-07	5.050.225	431.809	5.482.034	-	-	-	-	-	-
	3.740.399.921	2.770.987.177	6.511.387.098	1.338.450.930	1.297.393.124	13.811.383	2.649.655.437	(49.603.796)	

(1) Las cifras que se incluyen en el presente informe fueron redondeadas a pesos, sin centavos. En consecuencia, se pueden dar diferencias por redondeo en los totales de los cuadros.

(2) Calculado teniendo en cuenta los intereses punitorios.

PISTRELLI, HENRY MARTIN ASESORES SRL

CPCECABA T° 1 F° 12

25/4/2023

Pablo De Gregorio

Socio

Contador Público - UNR

CPCECABA T° 290 F° 46

**FIDEICOMISO FINANCIERO MERCADO CRÉDITO XVII
 ATRASO DE LA CARTERA AL 31 MARZO 2023**

(CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS) (1)

Días de atraso	Créditos			Capital			Interés			Saldo total	valor descontado (2)
	Cantidad	%	% acumulado	Saldo	%	% Acumulado	Saldo	%	% Acumulado		
Sin atraso	8.325	82%	82%	2.063.832.394	86%	86%	1.104.227.573	84%	84%	3.168.059.967	2.587.328.604
1 a 30	432	4%	86%	86.451.543	4%	90%	49.549.611	4%	87%	136.001.154	116.622.928
31 a 90	625	6%	92%	111.035.951	5%	94%	66.196.197	5%	92%	177.232.149	154.001.277
91 a 180	775	8%	100%	139.918.296	6%	100%	101.171.872	8%	100%	241.090.168	221.165.939
92 a 180	6	0%	100%	302.218	0%	100%	109.522	0%	100%	411.740	411.131
	10.163	100%		2.401.540.403	100%		1.321.254.776	100%		3.722.795.178	3.079.529.879

(1) Las cifras que se incluyen en el presente informe fueron redondeadas a pesos, sin centavos. En consecuencia, se pueden dar diferencias por redondeo en los totales de los cuadros.

(2) De acuerdo a la tasa de descuento informada en el prospecto del fideicomiso.

PISTRELLI, HENRY MARTIN ASESORES SRL

CPCECABA T° 1 F° 12

25/4/2023

Pablo De Gregorio

Socio

Contador Público - UNR

CPCECABA T° 290 F° 46

FIDEICOMISO FINANCIERO MERCADO CRÉDITO XVII
MOVIMIENTO DE LA CUENTA CORRIENTE AL 31 MARZO 2023
(CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS)

Saldo inicial de la cuenta corriente	<u><u>63.017</u></u>
Cobranzas	524.790.712
Fdo de Gastos y Garantía	-
Constitución fondo de riesgos	-
Constitucion impuesto a las ganancias	-
Subtotal ingresos	<u><u>524.790.712</u></u>
Pago revolving	(274.099.045)
Transferencia desde cta colocación	-
Aviso de pago VDF	(144.445.755)
Gastos bancarios	(24.787)
Impuesto al debito/ crédito	-
Reconstitución gastos	(737.564)
Recupero de gastos	-
Recupero de gastos (MAE)	(35.000)
Recupero de gastos (CNV)	-
Retención ingresos brutos	-
Arancel CNV	-
SICORE	(15.063)
Ingresos brutos	(64.771.706)
Ingresos percepción	(2.832)
Certificaciones	(4.350)
Multas impositivas	-
Transferido	-
Sellos	-
Comisión administración	-
IVA alícuota GE	-
Subtotal aplicaciones	<u><u>(484.136.103)</u></u>
Rescates FCI	428.173.523
Suscripciones FCI	(468.302.000)
Plazo fijo	-
Saldo inicial	-
Subtotal inversiones	<u><u>(40.128.477)</u></u>
Saldo final de la cuenta corriente	<u><u>589.150</u></u>

(1) Las cifras que se incluyen en el presente informe fueron redondeadas a pesos, sin centavos. En consecuencia, se pueden dar diferencias por redondeo en los totales de los cuadros.

PISTRELLI, HENRY MARTIN ASESORES SRL

CPCECABA T° 1 F° 12

25/4/2023

Pablo De Gregorio

Socio

Contador Público - UNR

CPCECABA T° 290 F° 46

**FIDEICOMISO FINANCIERO MERCADO CRÉDITO XVII
EVOLUCIÓN DE LA CARTERA AL 31 MARZO 2023**

(CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS) (1)

	Capital	Intereses	Valor nominal
Vencido	38.800.525	49.993.738	88.794.263
2023-02	23.627.021	22.054.448	45.681.469
2023-03	34.147.956	23.020.198	57.168.153
2023-04	251.974.438	215.320.235	467.294.673
2023-05	273.202.564	188.819.021	462.021.585
2023-06	262.534.962	168.081.116	430.616.078
2023-07	206.749.450	136.299.690	343.049.140
2023-08	187.863.554	120.166.866	308.030.420
2023-09	173.603.928	101.295.620	274.899.548
2023-10	189.412.688	81.662.797	271.075.486
2023-11	181.685.890	66.369.114	248.055.004
2023-12	132.502.426	46.096.401	178.598.827
2024-01	111.668.595	36.036.638	147.705.233
2024-02	98.196.725	27.171.915	125.368.639
2024-03	93.471.882	18.003.411	111.475.293
2024-04	71.343.811	11.977.594	83.321.405
2024-05	43.204.351	6.032.543	49.236.894
2024-06	22.837.545	2.451.214	25.288.759
2024-07	4.712.092	402.218	5.114.310
	2.401.540.403	1.321.254.775	3.722.795.178

(1) Las cifras que se incluyen en el presente informe fueron redondeadas a pesos, sin centavos. En consecuencia, se pueden dar diferencias por redondeo en los totales de los cuadros.

PISTRELLI, HENRY MARTIN ASESORES SRL

CPCECABA T° 1 F° 12

25/4/2023


Pablo De Gregorio

Socio

Contador Público - UNR

CPCECABA T° 290 F° 46

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 22 de mayo de 2023

Legalizamos de acuerdo con las facultades otorgadas a este CONSEJO PROFESIONAL por las leyes 466 (Art. 2, Inc, D y J) y 20488 (Art. 21, Inc. I) la actuación profesional de fecha 25/04/2023 referida a Varios perteneciente a Fideicomiso Financiero Mercado Crédito XVII Otras (con domic. legal) CUIT 30-71786972-5, intervenida por el Dr. PABLO MIGUEL DE GREGORIO. Sobre la misma 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 actuación profesional.

Datos del matriculado

Dr. PABLO MIGUEL DE GREGORIO

Contador Público (U.N.R.)

CPCECABA T° 290 F° 46

Firma en carácter de socio

PISTRELLI, HENRY MARTIN ASESORES SRL

T° 1 F° 12

SOCIO



Esta actuación profesional ha sido gestionada por el profesional interviniente a través de internet y la misma reúne los controles de matrícula vigente, incumbencias y control formal de informes y certificaciones (Res. C. 236/88). El receptor del presente documento puede constatar su validez ingresando a www.consejo.org.ar/certificaciones/validar.htm declarando el siguiente código: udsqyuy

Legalización N° 772569

