



Building a better
working world

Pistrelli, Henry Martín y Asociados S.R.L.
25 de mayo 487 - C1002ABI
Buenos Aires - Argentina

Tel: +54 11 4318 1600
Fax: +54 11 4510 2220
ey.com

INFORME DE CONTADOR PÚBLICO INDEPENDIENTE COMO AGENTE DE CONTROL Y REVISIÓN SOBRE CRÉDITOS DEL FIDEICOMISO FINANCIERO RIBEIRO SERIE XCVII

Señores

Banco Patagonia S.A.

CUIT: 30-50000661-3

Domicilio Legal: Avenida de Mayo 701 Piso 13

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Att: Marcelo A. Iadarola

I. Objeto del encargo

A vuestro pedido, y en nuestro carácter de contadores públicos y agentes de control y revisión del Fideicomiso Financiero Ribeiro Serie XCVII (en adelante "el Fideicomiso") con CUIT 30-71582207-1, cuyo fiduciario es Banco Patagonia S.A. (en adelante "la Sociedad"), emitimos el presente informe especial requerido por el artículo 27 y 28 de la Sección XII. del Capítulo IV. del Título V. de las normas de la Comisión Nacional de Valores ("CNV") ["NORMAS (TO 2013 y mod.)"], en relación con los créditos del Fideicomiso correspondientes al mes de noviembre de 2018.

II. Responsabilidad de la Dirección de Ribeiro S.A.C.I.F.A. e I. y/ o Banco Patagonia S.A.

La Dirección de Ribeiro S.A.C.I.F.A. e I. (en adelante también "Ribeiro" o "el Fiduciante") es responsable de la preparación y presentación de la información objeto del encargo descrita a continuación, para cumplir con los requerimientos establecidos por el artículo 27 y 28 de la Sección XII. del Capítulo IV. del Título V. de las normas CNV:

- a) Archivo "FIOPNE97_31102018.txt" (en adelante "Inventario Fiduciante Octubre") provisto por Ribeiro el día 03/11/18 cuyo resumen se incluye en el Anexo A punto I y cuyo contenido se incluye en Anexo B punto I, ambos adjuntos.
- b) Archivo "FICUNE97_30112018.txt" (en adelante "Cuotas Fiduciante Noviembre") provisto por Ribeiro el día 03/12/18, cuyo resumen se incluye en el Anexo A punto II y cuyo contenido se incluye en Anexo B punto II, ambos adjuntos.
- c) Archivo "FIOPNE97_30112018.txt" (en adelante "Inventario Fiduciante Noviembre") provisto por Ribeiro el día 03/12/18, cuyo resumen se incluye en el Anexo A punto III y cuyo contenido se incluye en Anexo B punto III, ambos adjuntos.
- d) Archivo "F97_01112018_30112018.txt" (en adelante "Cobranzas Noviembre") provisto por Ribeiro el día 03/12/18, cuyo resumen se incluye en el Anexo A punto IV y cuyo contenido se incluye en Anexo B punto IV, ambos adjuntos.

Asimismo, los Anexos A y B adjuntos han sido preparados por y son de exclusiva responsabilidad de Ribeiro y son firmados al solo efecto de su identificación con el presente informe.

La Dirección de Banco Patagonia S.A. (en adelante también "Banco Patagonia" o "el Fiduciario") es responsable de la preparación y presentación de la información objeto del encargo descrita a continuación,



Building a better
working world

para cumplir con los requerimientos establecidos por el artículo 27 y 28 de la Sección XII. del Capítulo IV. del Título V. de las normas CNV:

- e) Archivo "Ribeiro 97 - Caja Cobranzas.xls" (en adelante "Transferencias según Patagonia") provisto por Banco Patagonia el día 10/12/18, cuyo resumen se incluye en el Anexo C punto I adjunto.

Asimismo, el Anexo C adjunto ha sido preparado por y es de exclusiva responsabilidad de Banco Patagonia y es firmado al solo efecto de su identificación con el presente informe.

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 IV, para cumplir con los requerimientos de la CNV mencionados en el párrafo I.

IV. Tarea profesional

Nuestra tarea profesional fue desarrollada en conformidad con las normas sobre informes especiales establecidas en la sección VII.C de la segunda parte de la Resolución Técnica N°37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (en adelante "RT 37") y por el artículo 27 y 28 de la Sección XII. del Capítulo IV. del Título V. de las normas CNV, y consistió en la aplicación de ciertos procedimientos necesarios para verificar el cumplimiento por parte de Banco Patagonia con los requerimientos de las normas pertinentes de la CNV. La RT 37 exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos nuestra tarea de forma tal que nos permita emitir el presente informe especial.

En consecuencia, nuestro trabajo no constituye una auditoría, una revisión de estados contables, ni otro encargo de aseguramiento.

Los procedimientos detallados a continuación han sido aplicados sobre los registros y documentación que nos fueron suministrados por Ribeiro y Banco Patagonia. 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.

Los procedimientos realizados consistieron únicamente en:

1. Saldos al inicio del mes

Cotejar los saldos de inicio del mes de noviembre de 2018 con nuestro Informe del Agente de Control y Revisión sobre los créditos del Fideicomiso Financiero Ribeiro Serie XCVII correspondiente al mes de octubre de 2018, emitido el día 23 de noviembre de 2018.

2. Cobranzas al 30 de noviembre de 2018

- a) Comprobar la corrección de la suma aritmética de los saldos incluidos en el campo "Cobrado" del archivo "Cobranzas Noviembre".
- b) Cotejar el total de cobranzas, informado por el Fiduciante con el total de las Transferencias en la Cuenta Fiduciaria informado por el Fiduciario. Verificar la transferencia de las cobranzas dentro de los plazos establecidos por el artículo 22 de la Sección XI. del Capítulo IV. del Título V. de las normas de la CNV



Building a better
working world

["NORMAS (TO 2013 y mod.)], mediante la comparación de las cobranzas diarias informadas por el Fiduciante con los depósitos recibidos informados por el Fiduciario.

3. Saldos al 30 de noviembre de 2018

- a) Cotejar para cada crédito la información incluida en el campo "NúmOp" del archivo "Inventario Fiduciante Noviembre" con la información incluida en el campo "NúmOp" del archivo "Inventario Fiduciante Octubre".
- b) Verificar para cada crédito del fideicomiso el Saldo de Cartera al 30/11 (Fecha de Corte) mediante el siguiente cálculo aritmético: "Saldo de Cartera a Fecha de Corte" de nuestro Informe del Agente de Control y Revisión sobre los créditos del Fideicomiso Financiero Ribeiro Serie XCVII correspondiente al mes de octubre, menos "Cobranzas de Noviembre", más "Anulaciones de Noviembre" del archivo "Cobranzas Noviembre".
- c) Cotejar el Saldo de Cartera a la Fecha de Corte mencionado en apartado b) precedente con los saldos incluidos en el campo "Saldo_a_FechaCorte" del archivo "Inventario Fiduciante Noviembre".

4. Estado de mora de la cartera al 30 de noviembre de 2018

- a) Estratificar la cartera en función de la información incluida en el campo "Mora" del archivo "Inventario Fiduciante Noviembre", por periodos de 30 días.

5. Comparación del flujo de fondos teórico versus el flujo de fondos real

Efectuar una comparación entre las cobranzas verificadas en el punto IV.2 con las esperadas en el "Flujo de Fondos Teórico" del Suplemento del Prospecto del Fideicomiso Financiero Ribeiro XCVII de fecha 31 de octubre de 2017.

6. Eventos especiales

- a) Verificar, en función a la publicación del aviso de pago correspondiente y a lo informado por el fiduciario, que en diciembre de 2018 se hubiera efectuado el pago de los Valores de Deuda Fiduciaria conforme lo establecido en el Suplemento del Prospecto del Fideicomiso Financiero Ribeiro XCVII de fecha 31 de octubre de 2017, en caso de corresponder.
- b) Comparar el pago de servicios efectivamente realizado con el "Cuadro de Pago de Servicios" teórico del Suplemento del Prospecto del Fideicomiso Financiero Ribeiro XCVII de fecha 31 de octubre de 2017, en caso de corresponder.
- c) Informar, en función a lo comunicado por el fiduciario, que no se haya recibido notificación alguna por parte de la CNV o de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires cancelando la autorización a hacer oferta pública o cotizar los valores fiduciarios.

7. Control y revisión de los recursos recibidos y su aplicación

Verificar la aplicación de las cobranzas mediante el siguiente cálculo aritmético: Saldo de cuenta al inicio del período bajo análisis, más Transferencias recibidas del Fiduciante en el mes, menos pago de servicios, menos pago de gastos, más reposición de fondos, menos inversión de fondos líquidos.



Building a better
working world

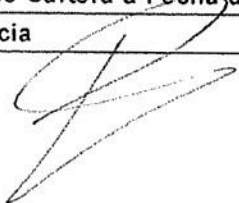
V. Manifestación profesional

Sobre la base del trabajo realizado, cuyo alcance se describe en el párrafo precedente, informamos que:

a) De las verificaciones mencionadas en el punto IV.1, IV.2 y IV.3 surgen los siguientes importes:

Concepto	Total importe en pesos
Saldo de Cartera al 31-10-2018	59.577.865,41
Cobranzas noviembre 2018	(6.826.377,26)
Anulaciones noviembre 2018	28.979,52
Saldo de Cartera al 30-11-2018	52.780.467,67

Saldo de Cartera a Fecha de Corte	52.780.467,67
Diferencia	-





Building a better
working world

b) Del procedimiento mencionado en el punto IV.2.a) y b) surge el siguiente cuadro:

Fecha	Cobranzas Ribeiro	Transferencias en Cuenta Fiduciaria	Diferencia	Diferencia Acumulada
1/11/2018	309.588,62	375.549,36	65.960,74	65.960,74
2/11/2018	214.540,17	171.277,03	(43.263,14)	22.697,60
3/11/2018	267.820,56	-	(267.820,56)	(245.122,96)
4/11/2018	1.456,68	-	(1.456,68)	(246.579,64)
5/11/2018	385.833,04	225.452,18	(160.380,86)	(406.960,50)
6/11/2018	364.261,95	-	(364.261,95)	(771.222,45)
7/11/2018	388.978,76	307.602,19	(81.376,57)	(852.599,02)
8/11/2018	371.874,79	214.540,17	(157.334,62)	(1.009.933,64)
9/11/2018	412.126,55	1.021.310,15	609.183,60	(400.750,04)
10/11/2018	315.868,81	-	(315.868,81)	(716.618,85)
11/11/2018	11.630,82	-	(11.630,82)	(728.249,67)
12/11/2018	393.823,75	388.828,83	(4.994,92)	(733.244,59)
13/11/2018	358.302,29	371.874,33	13.572,04	(719.672,55)
14/11/2018	340.197,25	412.125,94	71.928,69	(647.743,86)
15/11/2018	284.076,00	720.957,34	436.881,34	(210.862,52)
16/11/2018	326.982,94	358.202,56	31.219,62	(179.642,90)
17/11/2018	262.031,53	-	(262.031,53)	(441.674,43)
18/11/2018	-	-	-	(441.674,43)
19/11/2018	35.883,17	-	(35.883,17)	(477.557,60)
20/11/2018	369.559,78	340.196,63	(29.363,15)	(506.920,75)
21/11/2018	254.176,49	283.860,75	29.684,26	(477.236,49)
22/11/2018	210.330,38	326.982,50	116.652,12	(360.584,37)
23/11/2018	247.354,12	297.914,03	50.559,91	(310.024,46)
24/11/2018	151.614,10	-	(151.614,10)	(461.638,56)
25/11/2018	4.021,64	-	(4.021,64)	(465.660,20)
26/11/2018	164.557,52	480.000,00	315.442,48	(150.217,72)
27/11/2018	143.277,64	353.560,05	210.282,41	60.064,69
28/11/2018	157.516,19	246.466,56	88.950,37	149.015,06
29/11/2018	174.265,77	320.075,48	145.809,71	294.824,77
30/11/2018	168.231,22	-	(168.231,22)	126.593,55
Total	7.090.182,53	7.216.776,08	126.593,55	126.593,55
Exceso/ (Déficit) transferencia mes anterior				(854.384,78)
Exceso/ (Déficit) transferencia mes actual				126.593,55
Diferencia				(727.791,23)



Building a better
working world

c) Del procedimiento mencionado en el punto IV.3.a no surgen observaciones.

d) Del procedimiento efectuado en el punto IV.4 surge el siguiente cuadro:

Días de Mora	Cantidad	%	% Acum.	Saldo de Cartera	%	% Acum.
Al Día	3.991	35,66%	35,66%	16.135.393,91	30,57%	30,57%
1 - 30	1.260	11,26%	46,91%	4.690.351,55	8,89%	39,46%
31 - 60	537	4,80%	51,71%	2.336.102,71	4,43%	43,88%
61 - 90	454	4,06%	55,77%	1.707.048,90	3,23%	47,12%
91 - 120	554	4,95%	60,72%	1.524.547,17	2,89%	50,01%
121 - 150	454	4,06%	64,77%	1.422.841,06	2,70%	52,70%
151 - 180	431	3,85%	68,62%	1.717.197,82	3,25%	55,96%
180 - 360	3.450	30,82%	99,45%	22.708.406,39	43,02%	98,98%
> 360	62	0,55%	100,00%	538.578,16	1,02%	100,00%
Totales	11.193	100,00%		52.780.467,67	100,00%	

e) Del procedimiento efectuado en el punto IV.5 surge el siguiente cuadro:

Nov - 2018	Flujo Teórico			Flujo Real			
	Capital	Interés	Total	Capital e Interés	Punitivos	Anulaciones	Total
Más de 120 días	-	-	-	882.063,16	100.996,37	(4.190,84)	978.868,69
Hasta 90 días	-	-	-	176.449,24	22.470,66	(163,88)	198.756,02
Hasta 60 días	-	-	-	288.241,21	28.865,43	(0,15)	317.106,49
Hasta 30 días	-	-	-	3.150.351,16	133.616,09	(13.505,11)	3.270.462,14
Adelantos	-	-	-	377.040,47	-	(7.805,01)	369.235,46
Al día	5.482.788	2.127.771	7.610.559	1.952.232,02	6.836,24	(3.314,53)	1.955.753,73
Total	5.482.788	2.127.771	7.610.559	6.826.377,26	292.784,79	(28.979,52)	7.090.182,53
Total Acumulado	202.696.651	47.460.427	250.157.079	227.871.524,52	4.351.272,22	(748.521,26)	231.474.275,48
Flujo Real/Teórico	93%						

f) De las verificaciones efectuadas en los puntos IV.6.a) y IV.6 b) surge el siguiente cuadro:

	Pago Teórico			Pago Real			Pago Real/ Teórico
	Capital	Interés	Total	Capital	Interés	Total	
Dic - 2018	7.067.094,00	-	7.067.094,00	6.857.516,76	-	6.857.516,76	97%
Total Acumulado	206.863.004,00	18.919.773,00	225.782.777,00	195.532.893,57	25.477.767,00	221.010.660,57	98%

g) En relación a los procedimientos efectuados conforme al punto IV.6.c), no hemos recibido comunicación fehaciente alguna del fiduciario del fideicomiso informando novedades.



Building a better
working world

h) Del procedimiento efectuado en el punto IV.7 surge el siguiente cuadro:

Saldo de la cuenta recaudadora al 31 de octubre 2018	237.289,59
Transferencias recibidas del Fiduciante en noviembre 2018	7.216.776,08
Pago de Servicios de noviembre 2018	(8.460.300,81)
Pago de Gastos de noviembre 2018	(155.842,83)
Reconstitución de Gastos	(74.434,72)
Transferencia a cuentas de inversión	1.588.161,47
Saldo de la cuenta recaudadora al 30 de noviembre 2018	351.648,78
Saldo de la cuenta recaudadora según extracto	351.648,78

VI. Restricciones de uso del informe

Nuestro informe ha sido preparado exclusivamente para uso de la Dirección de Banco Patagonia S.A., su publicación en el sitio WEB de la Sociedad fiduciaria y para su eventual presentación ante la CNV en relación con la función de agente de control y revisión de los activos del Fideicomiso Financiero Ribeiro Serie XCVII mencionados en el párrafo I 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 diciembre de 2018.



Pistrelli, Henry Martín 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

consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Buenos Aires 27/12/2018 01 0 T. 57 Legalización: Nº 237080

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 19/12/2018 referida a VARIOS de fecha perteneciente a F.F. RIBEIRO SERIE XCVII 30-71582207-1 para ser presentada ante CNV y declaramos que la firma inserta en dicha actuación se corresponde con la que el Dr. DE GREGORIO PABLO MIGUEL CP T° 0290 F° 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 PISTRELLI, HENRY MARTIN ASESOR Soc. 2 T° 1 F° 12

Nº H 2754361

fts

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

C. 099
Dr. MARCELO E. DEMAYO
CONTADOR PÚBLICO
SECRETARIO DE LEGALIZACIONES

ANEXO A

I. Resumen del archivo "Inventario Fiduciante Octubre" – FF Ribeiro Serie XCVII

Inventario Fiduciante Octubre	
Cantidad de créditos	13.643
Saldo inicial de cartera	59.577.865,41

II. Resumen del archivo "Cuotas Fiduciante Noviembre" – FF Ribeiro Serie XCVII

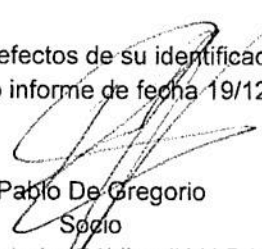
Cuotas Fiduciante Noviembre	
Cantidad de cuotas	73.318
Saldo de cartera al 30/11	52.780.467,67

III. Resumen del archivo "Inventario Fiduciante Noviembre" – FF Ribeiro Serie XCVII

Inventario Fiduciante Noviembre	
Cantidad de créditos	11.193
Saldo de cartera al 30/11	52.780.467,67


RIBEIRO S.A.
ALEJANDRO SCHAEFFER
ARUBERAZO

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 19/12/2018


Pablo De Gregorio
Socio
Contador Público (U.N.R.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 290-F°46

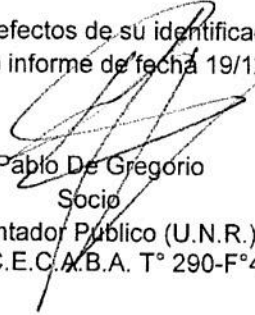
ANEXO A (Cont.)

IV. Resumen del archivo "Cobranzas Noviembre" – FF Ribeiro Serie XCVII

Cobranzas Noviembre	
Cantidad de operaciones de cobranzas	7.790
Cobranzas de noviembre	6.826.377,26
Punitorios	292.784,79
Anulaciones de noviembre	(28.979,52)
Cobranzas netas de noviembre	7.090.182,53


RIBEIRO S.A.
ALEJANDRO SCHAEFER
Asesorado

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 19/12/2018


Pablo De Gregorio
Socio
Contador Público (U.N.R.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 290-F°46

Descripción de los principales campos de los archivos utilizados

I. Archivo "Inventario Fiduciante Octubre"

- i. CodCli: es la identificación de los clientes en forma numérica (Código de Cliente).
- ii. NumOp: es la identificación de las operaciones en forma numérica (Número de Operación).
- iii. NCuota: es la identificación numérica de la cuota (Número de Cuota).
- iv. Fecha Vto: es la fecha de vencimiento de la cuota.
- v. Saldo_Cuota: es el importe de capital e interés en pesos de la cuota.
- vi. Moneda: identifica la moneda en que está expresado el crédito.
- vii. Mora: es la cantidad de días de atraso en el cobro de cada cuota.

II. Archivo "Cuotas Fiduciante Noviembre"

- i. CodCli: es la identificación de los clientes en forma numérica (Código de Cliente).
- ii. NumOp: es la identificación de las operaciones en forma numérica (Número de Operación).
- iii. NCuota: es la identificación numérica de la cuota (Número de Cuota).
- iv. Fecha Vto: es la fecha de vencimiento de la cuota.
- v. Saldo_Cuota: es el importe de capital e interés en pesos de la cuota.
- vi. Moneda: identifica la moneda en que está expresado el crédito.
- vii. Mora: es la cantidad de días de atraso en el cobro de cada cuota.

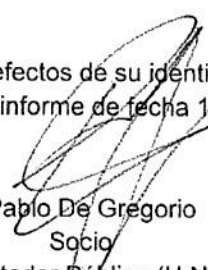
III. Archivo "Inventario Fiduciante Noviembre"

- i. CodCli: es la identificación de los clientes en forma numérica (Código de Cliente).
- ii. NumOp: es la identificación de las operaciones en forma numérica (Número de Operación).
- iii. Fecha_Inicio: Fecha de inicio de la deuda.
- iv. QCuotas: es la cantidad de cuotas que conforman el crédito.
- v. Capital_Orig: Capital original.
- vi. Saldo_a_FechaCorte: Capital más Interés a fecha de corte.
- vii. Int_dev_a_FechaCorte: Interés devengado a fecha de corte.
- viii. Fecha_Vto_Deuda: es la fecha de vencimiento de la cuota.
- ix. Moneda: identifica la moneda en que está expresado el crédito.
- x. Plazo: Es el plazo del crédito.
- xi. TNA: Tasa Nominal Anual.
- xii. Mora: es la cantidad de días de atraso en el cobro de cada crédito (Incluye cuotas no cedidas).



RIBERO S.A.
ALEJANDRO SCHAEFFER
ARQUEROS

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 19/12/2018



Pablo De Gregorio
Socio
Contador Público (U.N.R.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 290-F°46

ANEXO B (Cont.)

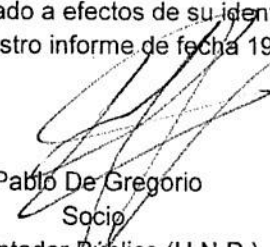
IV. Archivo "Cobranzas Noviembre"

- i. CodCli: es la identificación de los clientes en forma numérica (Código de Cliente).
- ii. NumOp: es la identificación de las operaciones en forma numérica (Número de Operación).
- iii. NCuota: es la identificación numérica de la cuota (Número de Cuota).
- iv. Fecha Vto: es la fecha de vencimiento de la cuota.
- v. Fecha Pago: es la fecha en la que se realizó el pago.
- vi. Cobrado: es el importe de capital más interés en pesos que se cobró en el período.
- vii. Moneda: identifica la moneda en que está expresado el crédito.
- viii. Fecha Rend: es la fecha en la cual se transfirió el pago (Fecha de Rendición).
- ix. Punitorios: son los intereses punitorios.
- x. Sentido Pago: es el tipo de cobro, "+" significa Pago, "-" significa Anulación.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 19/12/2018



DE GREGORIO S.A.
PABLO DE GREGORIO FERNANDEZ
Asesor

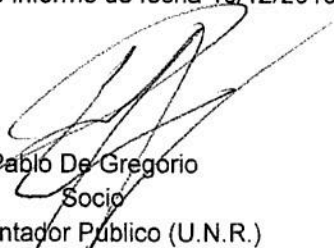


Pablo De Gregorio
Socio
Contador Público (U.N.R.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 290-F°46


I. "Transferencias según Patagonia" – FF Ribeiro Serie XCVII

Transferencias de noviembre 2018	7.216.776,08
Pago de Servicios de noviembre 2018	(8.460.300,81)
Pago de Gastos de noviembre 2018	(155.842,83)
Reconstitución de Gastos	(74.434,72)
Transferencia a cuentas de inversión	1.588.161,47
Saldo de la cuenta recaudadora al 30 de noviembre 2018	351.648,78

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 19/12/2018


Pablo De Gregorio
Socio

Contador Público (U.N.R.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 290-F°46


LEONARDO F. GONZALEZ
JEFE DE LA UNIDAD DE
ADMINISTRACION FIDUCIARIA