

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 DICIEMBRE DE 2022

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 diciembre de 2022, 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)
- Inventario de cuotas cedidas (inicial y revolving 1)
- Detalle de cobros rendidos por el Fiduciante
- Detalle de movimientos de la cuenta colocación a nombre del 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 1 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 1 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 el revolving 1. 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,
14 de marzo 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 DICIEMBRE 2022**

(CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS) (1)

		Capital	Interés	Total
Inventario inicial		2.386.200.329	1.556.347.620	3.942.547.949
Revolving 1		439.734.602	336.353.102	776.087.704
Cobranzas por precancelaciones	Anexo II	11.342.561	1.697.974	13.040.535
Descuento por precancelación		87.729	5.874.770	5.962.499
Cobranzas	Anexo II	176.257.695	203.536.287	379.793.982
INVENTARIO AL 31 DICIEMBRE 2022		2.638.246.947	1.681.591.691	4.319.838.638
VALOR DESCONTADO (2)		2.011.555.183	1.385.234.664	3.396.789.848

(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
14/3/2023

Pablo De Gregorio
Socio
Contador Público - UNR
CPCECABA T° 290 F° 46

FIDEICOMISO FINANCIERO MERCADO CRÉDITO XVII
EVOLUCIÓN COBRANZAS Y DEPÓSITOS AL 31 DICIEMBRE 2022
(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)
									Saldo inicial	(19.017.780)
01-12-22	7.013.999	8.107.620	136.461	-	141.210	128.073	15.527.363	9.656.064	01-12-22	(13.146.480)
02-12-22	4.680.086	6.157.745	111.747	-	68.186	28.428	11.046.191	12.956.697	02-12-22	(15.056.986)
03-12-22	2.652.654	3.193.157	91.231	-	268.251	40.041	6.245.334	-	03-12-22	(8.811.652)
04-12-22	3.863.899	4.922.446	120.039	-	234.090	74.672	9.215.146	-	04-12-22	403.495
05-12-22	6.043.028	8.593.465	41.384	-	109.083	13.696	14.800.656	29.827.988	05-12-22	(14.623.837)
06-12-22	3.311.390	5.334.331	94.263	-	211.671	104.243	9.055.898	12.908.284	06-12-22	(18.476.223)
07-12-22	5.354.304	7.396.290	118.520	-	111.897	12.403	12.993.413	9.762.736	07-12-22	(15.245.545)
08-12-22	5.576.938	6.723.338	39.011	-	255.681	12.276	12.607.245	-	08-12-22	(2.638.301)
09-12-22	3.283.953	4.558.053	22.037	-	40.452	4.259	7.908.755	-	09-12-22	5.270.454
10-12-22	8.759.942	10.731.039	59.177	-	133.076	43.561	19.726.795	-	10-12-22	24.997.249
11-12-22	5.484.693	6.483.889	84.655	-	158.515	8.847	12.220.601	-	11-12-22	37.217.850
12-12-22	8.240.367	10.526.898	88.848	-	177.096	197.162	19.230.371	70.400.686	12-12-22	(13.952.466)
13-12-22	6.898.009	8.392.332	56.067	-	300.235	3.408	15.650.051	16.056.729	13-12-22	(14.359.143)
14-12-22	5.656.233	6.049.231	113.085	-	143.002	30.714	11.992.265	21.213.297	14-12-22	(23.580.176)
15-12-22	5.707.580	7.078.169	66.301	-	142.171	21.236	13.015.458	16.684.854	15-12-22	(27.249.572)
16-12-22	10.076.018	9.828.259	118.441	-	684.172	69.199	20.776.089	13.817.505	16-12-22	(20.290.989)
17-12-22	5.914.568	7.220.563	140.173	-	538.852	4.965	13.819.122	-	17-12-22	(6.471.867)
18-12-22	3.622.314	3.544.613	51.929	-	97.890	3.369	7.320.115	-	18-12-22	848.248
19-12-22	4.999.398	6.071.149	61.717	-	519.258	21.717	11.673.239	36.039.243	19-12-22	(23.517.757)
20-12-22	5.354.713	6.323.087	57.542	-	184.950	53.178	11.973.469	14.011.705	20-12-22	(25.555.993)
21-12-22	8.863.510	9.632.245	129.504	-	549.826	35.947	19.211.031	9.685.057	21-12-22	(16.030.018)
22-12-22	6.664.935	7.634.970	95.616	-	1.309.290	174.366	15.879.176	15.723.655	22-12-22	(15.874.497)
23-12-22	7.848.250	4.933.741	109.975	-	1.427.752	146.099	14.465.818	18.641.540	23-12-22	(20.050.219)
24-12-22	4.266.824	5.020.063	42.085	-	147.804	58.273	9.535.049	-	24-12-22	(10.515.170)
25-12-22	2.848.077	4.602.473	6.906	-	519.305	8.673	7.985.434	-	25-12-22	(2.529.735)
26-12-22	5.096.545	5.337.969	37.742	-	1.664.623	142.162	12.279.040	46.579.531	26-12-22	(36.830.226)
27-12-22	6.531.537	7.010.252	87.761	-	175.860	52.483	13.857.893	15.763.323	27-12-22	(38.735.655)
28-12-22	8.508.058	8.047.310	61.627	-	326.737	83.270	17.027.002	29.761.702	28-12-22	(51.470.356)
29-12-22	7.736.061	5.816.421	97.647	-	261.687	56.021	13.967.837	10.970.732	29-12-22	(48.473.250)
30-12-22	3.052.420	3.599.694	61.521	-	337.802	48.472	7.099.910	19.419.346	30-12-22	(60.792.686)
31-12-22	2.347.390	4.665.476	63.002	-	102.135	16.763	7.194.766	-	31-12-22	(53.597.920)
	176.257.695	203.536.287	2.466.015	-	11.342.561	1.697.974	395.300.532	429.880.672		

(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 F° 12
14/3/2023

Pablo De Gregorio
Socio
Contador Público - UNR
CPCECABA T° 290 F° 46

**FIDEICOMISO FINANCIERO MERCADO CRÉDITO XVII
COBRANZAS AL 31 DICIEMBRE 2022**

(CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS) (1)

	<u>Capital</u>	<u>Interés</u>	<u>Punitorios</u>	<u>Total</u>
FLUJO REAL				
Cobros de cuotas vencidas al 31/12/2022	167.613.636	194.205.293	2.466.015	364.284.944
Cobros anticipados	8.644.058	9.330.995	-	17.975.053
Precancelaciones	11.342.561	1.697.974	-	13.040.535
TOTAL FLUJO REAL	187.600.255	205.234.261	2.466.015	395.300.532
FLUJO TEORICO PROSPECTO	191.934.871	221.765.279	-	413.700.150

(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
14/3/2023

Pablo De Gregorio
Socio
Contador Público - UNR
CPCECABA T° 290 F° 46

**FIDEICOMISO FINANCIERO MERCADO CRÉDITO XVII
COBRANZA TEORICA VS REAL AL 31 DICIEMBRE 2022**

(CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS) (1)

Fecha de cobro	Flujo teorico			Real			Variación	% Var (2)	
	Capital	Interés	Total	Capital	Interés	Interés punitorio			Total
2022-11 y anteriores	308.651.299	466.786.180	775.437.478	340.773.955	436.976.768	2.945.126	780.695.849	5.258.371	0,68%
2022-12	191.934.871	221.765.279	413.700.150	187.600.255	205.234.261	2.466.015	395.300.532	(18.399.619)	-4,45%
2023-01	207.163.241	249.439.135	456.602.375	-	-	-	-	-	-
2023-02	219.760.251	228.057.694	447.817.945	-	-	-	-	-	-
2023-03	247.296.740	187.315.668	434.612.408	-	-	-	-	-	-
2023-04	228.764.553	181.847.634	410.612.187	-	-	-	-	-	-
2023-05	241.772.742	153.840.275	395.613.016	-	-	-	-	-	-
2023-06	229.380.824	134.297.467	363.678.291	-	-	-	-	-	-
2023-07	164.069.865	107.642.318	271.712.183	-	-	-	-	-	-
2023-08	148.615.776	95.706.515	244.322.291	-	-	-	-	-	-
2023-09	130.463.257	81.743.047	212.206.304	-	-	-	-	-	-
2023-10	142.632.555	68.053.942	210.686.497	-	-	-	-	-	-
2023-11	146.348.158	57.536.488	203.884.647	-	-	-	-	-	-
2023-12	107.723.870	42.795.997	150.519.867	-	-	-	-	-	-
2024-01	98.180.148	35.940.506	134.120.654	-	-	-	-	-	-
2024-02	102.355.363	28.457.160	130.812.523	-	-	-	-	-	-
2024-03	98.861.208	19.337.095	118.198.302	-	-	-	-	-	-
2024-04	75.568.550	12.941.884	88.510.433	-	-	-	-	-	-
2024-05	46.651.523	6.604.765	53.256.289	-	-	-	-	-	-
2024-06	25.552.110	2.728.669	28.280.778	-	-	-	-	-	-
2024-07	5.050.225	431.809	5.482.034	-	-	-	-	-	-
	3.166.797.127	2.383.269.527	5.550.066.653	528.374.210	642.211.029	5.411.141	1.175.996.381	(13.141.248)	-0,24%

(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

14/3/2023

Pablo De Gregorio

Socio

Contador Público - UNR

CPCECABA T° 290 F° 46

**FIDEICOMISO FINANCIERO MERCADO CRÉDITO XVII
ATRASO DE LA CARTERA AL 31 DICIEMBRE 2022**

(CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS) (1)

Días de atraso	Créditos			Capital			Interés			Saldo total	Valor descontado (2)
	Cantidad	%	% acumulado	Saldo	%	% Acumulado	Saldo	%	% Acumulado		
Sin atraso	9.462	88%	88%	2.405.315.068	91%	91%	1.521.109.358	90%	90%	3.926.424.426	3.065.052.440
1 a 30	581	5%	93%	127.164.404	5%	96%	86.852.826	5%	96%	214.017.230	174.736.050
31 a 90	702	7%	100%	105.204.211	4%	100%	73.307.513	4%	100%	178.511.723	156.239.859
91 a 180	7	0%	100%	563.264	0%	100%	321.995	0%	100%	885.259	761.499
	10.752	100%		2.638.246.947	100%		1.681.591.691	100%		4.319.838.638	3.396.789.848

(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
14/3/2023

Pablo De Gregorio
Socio
Contador Público - UNR
CPCECABA T° 290 F° 46

FIDEICOMISO FINANCIERO MERCADO CRÉDITO XVII
MOVIMIENTO DE LA CUENTA CORRIENTE AL 31 DICIEMBRE 2022
(CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS) (1)

Saldo inicial de la cuenta colocación	<u><u>725.328.913</u></u>
Cobranzas	429.880.672
Fdo de Gastos y Garantía	-
Constitución fondo de riesgos	-
Constitucion impuesto a las ganancias	-
Subtotal ingresos	<u><u>429.880.672</u></u>
Pago revolving	(620.999.678)
Transferencia desde cta colocación	-
Aviso de pago VDF	(143.246.840)
Gastos bancarios	(791)
Impuesto al debito/ crédito	-
Reconstitución gastos	(2.301.010)
Recupero de gastos	(443.951)
Recupero de gastos (MAE)	(437.500)
Recupero de gastos (CNV)	-
Retención ingresos brutos	-
Arancel CNV	-
SICORE	-
Ingresos brutos	-
Ingresos percepción	(52.912)
Certificaciones	(2.900)
Multas impositivas	-
Transferido	(69.999.983)
Sellos	(109.305)
Comisión administración	-
IVA alícuota GE	-
Subtotal aplicaciones	<u><u>(837.594.871)</u></u>
Rescates FCI	593.348.174
Suscripciones FCI	(910.937.000)
Plazo fijo	-
Saldo inicial	-
Subtotal inversiones	<u><u>(317.588.827)</u></u>
Saldo final de la cuenta corriente	<u><u>25.888</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
14/3/2023

Pablo De Gregorio
Socio
Contador Público - UNR
CPCECABA T° 290 F° 46

**FIDEICOMISO FINANCIERO MERCADO CRÉDITO XVII
EVOLUCIÓN DE LA CARTERA AL 31 DICIEMBRE 2022**

(CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS) (1)

	Capital	Intereses	Valor nominal
Vencido	11.604.479	17.594.104	29.198.584
2022-12	17.831.541	21.586.606	39.418.148
2023-01	192.623.069	233.006.919	425.629.988
2023-02	214.726.106	222.361.997	437.088.103
2023-03	242.333.213	182.391.966	424.725.179
2023-04	222.883.698	176.074.133	398.957.831
2023-05	237.665.181	149.818.806	387.483.987
2023-06	226.155.386	131.611.397	357.766.783
2023-07	161.757.259	105.114.183	266.871.442
2023-08	146.480.474	93.451.165	239.931.639
2023-09	128.194.743	79.634.317	207.829.060
2023-10	140.141.059	66.243.405	206.384.464
2023-11	144.584.594	56.762.087	201.346.681
2023-12	106.451.849	42.097.732	148.549.581
2024-01	96.122.385	34.692.108	130.814.493
2024-02	101.144.745	27.988.911	129.133.656
2024-03	97.669.491	18.985.040	116.654.530
2024-04	74.448.262	12.678.310	87.126.572
2024-05	45.733.179	6.445.941	52.179.121
2024-06	24.944.466	2.647.019	27.591.486
2024-07	4.751.768	405.542	5.157.311
	2.638.246.947	1.681.591.691	4.319.838.638

(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
14/3/2023

Pablo De Gregorio
Socio
Contador Público - UNR
CPCECABA T° 290 F° 46

