

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 ENERO 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 enero 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 2)
- Inventario de cuotas cedidas (inicial y revolving 1 a 2)
- 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 2 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 2 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 2. 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 ENERO 2023**

(CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS) (1)

		Capital	Interés	Total
Inventario inicial		2.638.246.947	1.681.591.691	4.319.838.638
Revolving 2		170.926.968	123.691.566	294.618.534
Cobranzas por precancelaciones	Anexo II	14.183.361	3.920.771	18.104.132
Descuento por precancelación		40.451	3.862.581	3.903.032
Cobranzas	Anexo II	186.524.848	222.506.100	409.030.948
INVENTARIO AL 31 ENERO 2023		2.608.425.255	1.574.993.804	4.183.419.059
VALOR DESCONTADO (2)		2.036.509.523	1.317.868.643	3.354.378.166

(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 ENERO 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)
									Saldo inicial	(53.597.920)
01-01-23	7.852.394	8.984.896	37.003	-	51.031	18.542	16.943.866	-	01-01-23	(36.654.054)
02-01-23	5.060.107	5.431.107	39.483	-	482.521	175.266	11.188.485	35.893.697	02-01-23	(61.359.266)
03-01-23	4.588.826	5.695.390	34.086	-	300.361	137.442	10.756.104	16.076.594	03-01-23	(66.679.756)
04-01-23	5.362.661	5.928.178	42.184	-	229.227	10.389	11.572.639	11.448.389	04-01-23	(66.555.506)
05-01-23	5.737.612	8.293.006	67.308	-	127.732	37.262	14.262.920	14.140.745	05-01-23	(66.433.331)
06-01-23	6.072.944	7.106.152	136.762	-	185.150	30.205	13.531.212	13.474.886	06-01-23	(66.377.005)
07-01-23	4.288.078	5.933.861	110.503	-	218.926	178.414	10.729.781	-	07-01-23	(55.647.223)
08-01-23	5.812.279	8.027.882	45.626	-	743.950	59.144	14.688.882	-	08-01-23	(40.958.342)
09-01-23	7.848.841	11.870.451	62.303	-	144.554	54.982	19.981.131	46.939.652	09-01-23	(67.916.863)
10-01-23	10.349.801	13.290.864	43.443	-	294.994	37.389	24.016.491	21.846.382	10-01-23	(65.746.754)
11-01-23	7.399.873	8.813.864	25.248	-	327.305	124.181	16.690.471	26.097.797	11-01-23	(75.154.080)
12-01-23	7.227.028	8.400.055	40.277	-	189.846	42.244	15.899.448	20.008.826	12-01-23	(79.263.458)
13-01-23	8.615.843	9.831.383	36.050	-	358.069	420.461	19.261.805	16.830.995	13-01-23	(76.832.648)
14-01-23	4.590.636	6.254.555	49.709	-	534.198	629.496	12.058.585	-	14-01-23	(64.774.063)
15-01-23	6.223.969	7.141.720	87.224	-	157.749	8.280	13.618.942	-	15-01-23	(51.155.121)
16-01-23	9.098.050	10.260.631	112.042	-	434.479	13.699	19.918.901	51.807.921	16-01-23	(83.044.142)
17-01-23	5.471.265	6.312.102	55.447	-	575.051	50.136	12.464.001	18.452.534	17-01-23	(89.032.675)
18-01-23	3.932.539	5.032.807	73.542	-	220.820	26.655	9.286.364	11.612.346	18-01-23	(91.358.657)
19-01-23	4.802.874	4.976.150	42.373	-	1.091.759	14.883	10.928.039	12.390.146	19-01-23	(92.820.764)
20-01-23	7.440.038	7.340.237	108.271	-	483.898	174.511	15.546.954	13.708.750	20-01-23	(90.982.561)
21-01-23	6.450.481	6.856.315	87.149	-	146.423	38.867	13.579.235	-	21-01-23	(77.403.326)
22-01-23	3.677.421	3.847.087	77.565	-	580.648	257.044	8.439.764	-	22-01-23	(68.963.562)
23-01-23	5.115.774	6.859.462	92.094	-	481.049	136.761	12.685.140	37.589.701	23-01-23	(93.868.124)
24-01-23	4.154.324	5.829.428	97.149	-	388.222	288.607	10.757.730	15.818.695	24-01-23	(98.929.089)
25-01-23	5.694.769	6.076.412	101.133	-	343.777	181.205	12.397.296	10.494.295	25-01-23	(97.026.087)
26-01-23	7.543.433	8.871.534	83.037	-	626.626	88.538	17.213.168	9.619.975	26-01-23	(89.432.894)
27-01-23	6.384.504	7.562.921	151.444	-	2.217.317	214.154	16.530.341	16.987.563	27-01-23	(89.890.116)
28-01-23	7.236.993	7.575.378	38.322	-	527.747	171.024	15.549.463	-	28-01-23	(74.340.653)
29-01-23	3.825.422	3.155.227	20.457	-	205.635	73.679	7.280.421	-	29-01-23	(67.060.232)
30-01-23	3.406.609	5.221.305	91.101	-	1.148.669	171.468	10.039.152	48.171.169	30-01-23	(105.192.249)
31-01-23	5.259.461	5.725.741	83.687	-	365.636	55.845	11.490.370	11.341.061	31-01-23	(105.042.940)
	186.524.848	222.506.100	2.172.020	-	14.183.361	3.920.771	429.307.100	480.752.120		

(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 ENERO 2023**

(CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS) (1)

	<u>Capital</u>	<u>Interés</u>	<u>Punitorios</u>	<u>Total</u>
FLUJO REAL				
Cobros de cuotas vencidas al 31/01/2023	177.955.365	212.926.145	2.172.020	393.053.530
Cobros anticipados	8.569.483	9.579.955	-	18.149.438
Precancelaciones	14.183.361	3.920.771	-	18.104.132
TOTAL FLUJO REAL	200.708.209	226.426.871	2.172.020	429.307.100
FLUJO TEORICO PROSPECTO	218.024.112	258.943.676	-	476.967.789

(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 ENERO 2023

(CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS) (1)

Fecha de cobro	Flujo teorico			Real			Variación	% Var (2)	
	Capital	Interés	Total	Capital	Interés	Interés punitorio			Total
2022-12 y anteriores	500.586.170	688.551.459	1.189.137.628	528.374.210	642.211.029	5.411.141	1.175.996.381	(13.141.248)	-1,11%
2023-01	218.024.112	258.943.676	476.967.789	200.708.209	226.426.871	2.172.020	429.307.100	(47.660.689)	-9,99%
2023-02	235.889.079	247.617.310	483.506.389	-	-	-	-	-	-
2023-03	265.605.368	203.534.031	469.139.399	-	-	-	-	-	-
2023-04	241.457.608	197.577.955	439.035.563	-	-	-	-	-	-
2023-05	256.297.410	167.581.673	423.879.084	-	-	-	-	-	-
2023-06	243.194.758	146.694.959	389.889.717	-	-	-	-	-	-
2023-07	176.932.376	118.012.688	294.945.064	-	-	-	-	-	-
2023-08	162.339.645	104.780.527	267.120.172	-	-	-	-	-	-
2023-09	145.765.823	89.070.087	234.835.910	-	-	-	-	-	-
2023-10	159.458.239	73.268.739	232.726.978	-	-	-	-	-	-
2023-11	161.405.468	60.783.331	222.188.800	-	-	-	-	-	-
2023-12	118.548.912	44.102.769	162.651.682	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-
	3.337.724.095	2.506.961.093	5.844.685.187	729.082.419	868.637.901	7.583.161	1.605.303.481	(60.801.937)	-1,04%

(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 ENERO 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	9.090	82%	82%	2.245.122.372	86%	86%	1.321.944.756	84%	84%	3.567.067.128	2.834.343.102
1 a 30	903	8%	91%	166.627.265	6%	92%	109.409.611	7%	91%	276.036.876	226.251.185
31 a 90	708	6%	97%	137.463.337	5%	98%	100.422.081	6%	97%	237.885.418	200.306.471
91 a 180	335	3%	100%	59.212.281	2%	100%	43.217.356	3%	100%	102.429.637	93.477.408
	11.036	100%		2.608.425.255	100%		1.574.993.804	100%		4.183.419.059	3.354.378.166

(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 ENERO 2023
(CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS)

Saldo inicial de la cuenta corriente	<u><u>25.888</u></u>
Cobranzas	480.752.120
Fdo de Gastos y Garantía	-
Constitución fondo de riesgos	-
Constitucion impuesto a las ganancias	-
Subtotal ingresos	<u><u>480.752.120</u></u>
Pago revolving	(238.699.948)
Transferencia desde cta colocación	-
Aviso de pago VDF	(143.491.215)
Gastos bancarios	(18.437)
Impuesto al debito/ crédito	-
Reconstitución gastos	(586.830)
Recupero de gastos	(25.052)
Recupero de gastos (MAE)	-
Recupero de gastos (CNV)	-
Retención ingresos brutos	-
Arancel CNV	-
SICORE	(437)
Ingresos brutos	-
Ingresos percepción	(2.385)
Certificaciones	(1.450)
Multas impositivas	-
Transferido	-
Sellos	-
Comisión administración	-
IVA alícuota GE	-
Subtotal aplicaciones	<u><u>(382.825.754)</u></u>
Rescates FCI	313.395.473
Suscripciones FCI	(411.280.000)
Plazo fijo	-
Saldo inicial	-
Subtotal inversiones	<u><u>(97.884.527)</u></u>
Saldo final de la cuenta corriente	<u><u>67.727</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 ENERO 2023**

(CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS) (1)

	Capital	Intereses	Valor nominal
Vencido	24.441.658	34.173.804	58.615.462
2023-01	29.133.476	34.168.564	63.302.040
2023-02	218.661.475	231.179.217	449.840.692
2023-03	258.954.469	197.547.423	456.501.892
2023-04	232.244.561	188.925.080	421.169.641
2023-05	250.925.140	162.362.048	413.287.189
2023-06	239.589.992	143.626.944	383.216.936
2023-07	174.464.326	115.354.734	289.819.059
2023-08	160.164.473	102.446.300	262.610.773
2023-09	143.384.626	86.891.916	230.276.542
2023-10	156.897.195	71.409.711	228.306.905
2023-11	159.520.004	59.951.138	219.471.142
2023-12	117.185.333	43.369.956	160.555.289
2024-01	95.808.677	34.586.904	130.395.581
2024-02	101.132.197	27.986.749	129.118.946
2024-03	97.669.491	18.985.040	116.654.530
2024-04	74.448.262	12.678.310	87.126.572
2024-05	45.715.037	6.443.883	52.158.920
2024-06	23.333.097	2.500.541	25.833.638
2024-07	4.751.768	405.542	5.157.310
	2.608.425.255	1.574.993.804	4.183.419.059

(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

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 16 de marzo 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 14/03/2023 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: urhwabo

Legalización N° 701945

