



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 septiembre 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_31082018.txt" (en adelante "Inventario Fiduciante Agosto") provisto por Ribeiro el día 04/09/18 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_30092018.txt" (en adelante "Cuotas Fiduciante Septiembre") provisto por Ribeiro el día 03/10/18, 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_30092018.txt" (en adelante "Inventario Fiduciante Septiembre") provisto por Ribeiro el día 03/10/18, 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_01092018_30092018.txt" (en adelante "Cobranzas Septiembre") provisto por Ribeiro el día 03/10/18, 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 10/10/18, 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 septiembre de 2018 con nuestro Informe del Agente de Control y Revisión sobre los créditos del Fideicomiso Financiero Ribeiro Serie XCVII correspondiente al mes de agosto de 2018, emitido el día 30 de agosto de 2018.

2. Cobranzas al 30 de septiembre de 2018

a) Comprobar la corrección de la suma aritmética de los saldos incluidos en el campo "Cobrado" del archivo "Cobranzas Septiembre".

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 septiembre de 2018

- a) Cotejar para cada crédito la información incluida en el campo "NúmOp" del archivo "Inventario Fiduciante Septiembre" con la información incluida en el campo "NúmOp" del archivo "Inventario Fiduciante Agosto".
- b) Verificar para cada crédito del fideicomiso el Saldo de Cartera al 30/09 (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 agosto, menos "Cobranzas de Septiembre", más "Anulaciones de Septiembre" del archivo "Cobranzas Septiembre".
- 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 Septiembre".

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

- a) Estratificar la cartera en función de la información incluida en el campo "Mora" del archivo "Inventario Fiduciante Septiembre", por períodos 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 octubre 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 31-08-2018	79.887.291,06
Cobranzas septiembre 2018	(11.959.783,55)
Anulaciones septiembre 2018	94.963,68
Saldo de Cartera al 30-09-2018	68.022.471,19
Saldo de Cartera a Fecha de Corte	68.022.471,19
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
1/9/2018	344.615,24	-	(344.615,24)	(344.615,24)
2/9/2018	14.783,31	-	(14.783,31)	(359.398,55)
3/9/2018	528.391,88	289.978,96	(238.412,92)	(597.811,47)
4/9/2018	578.278,33	524.501,90	(53.776,43)	(651.587,90)
5/9/2018	601.123,60	231.264,24	(369.859,36)	(1.021.447,26)
6/9/2018	727.322,15	887.767,85	160.445,70	(861.001,56)
7/9/2018	679.268,08	578.277,68	(100.990,40)	(961.991,96)
8/9/2018	651.486,70	-	(651.486,70)	(1.613.478,66)
9/9/2018	21.446,51	-	(21.446,51)	(1.634.925,17)
10/9/2018	871.651,19	601.123,60	(270.527,59)	(1.905.452,76)
11/9/2018	649.776,81	726.695,27	76.918,46	(1.828.534,30)
12/9/2018	610.082,36	673.986,47	63.904,11	(1.764.630,19)
13/9/2018	517.745,24	1.541.204,10	1.023.458,86	(741.171,33)
14/9/2018	567.449,31	648.939,64	81.490,33	(659.681,00)
15/9/2018	463.593,92	-	(463.593,92)	(1.123.274,92)
16/9/2018	10.185,58	-	(10.185,58)	(1.133.460,50)
17/9/2018	611.622,94	609.486,77	(2.136,17)	(1.135.596,67)
18/9/2018	488.610,78	516.962,18	28.351,40	(1.107.245,27)
19/9/2018	428.693,69	567.448,72	138.755,03	(968.490,24)
20/9/2018	429.123,13	1.085.316,26	656.193,13	(312.297,11)
21/9/2018	423.833,29	487.545,50	63.712,21	(248.584,90)
22/9/2018	357.529,27	-	(357.529,27)	(606.114,17)
23/9/2018	8.923,89	-	(8.923,89)	(615.038,06)
24/9/2018	39.113,39	428.739,58	389.626,19	(225.411,87)
25/9/2018	233.908,07	-	(233.908,07)	(459.319,94)
26/9/2018	342.333,30	429.007,99	86.674,69	(372.645,25)
27/9/2018	418.452,80	786.971,50	368.518,70	(4.126,55)
28/9/2018	364.381,62	272.582,19	(91.799,43)	(95.925,98)
29/9/2018	318.413,32	-	(318.413,32)	(414.339,30)
30/9/2018	15.942,66	-	(15.942,66)	(430.281,96)
Total	12.318.082,36	11.887.800,40	(430.281,96)	(430.281,96)
Exceso/ (Déficit) transferencia mes anterior				(1.097.557,50)
Exceso/ (Déficit) transferencia mes actual				(430.281,96)
Diferencia				(1.527.839,46)



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	7.062	44,71%	44,71%	26.182.073,74	38,49%	38,49%
1 - 30	2.077	13,15%	57,86%	7.577.901,59	11,14%	49,63%
31 - 60	1.296	8,20%	66,06%	3.843.071,15	5,65%	55,28%
61 - 90	789	4,99%	71,06%	2.612.389,68	3,84%	59,12%
91 - 120	586	3,71%	74,77%	2.269.985,97	3,34%	62,46%
121 - 150	578	3,66%	78,42%	2.525.878,13	3,71%	66,17%
151 - 180	481	3,05%	81,47%	2.511.893,42	3,69%	69,86%
180 - 360	2.927	18,53%	100,00%	20.499.277,51	30,14%	100,00%
> 360	-	0,00%	100,00%	-	0,00%	100,00%
Totales	15.796	100,00%		68.022.471,19	100,00%	

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

Sep - 2018	Flujo Teórico			Flujo Real			Total
	Capital	Interés	Total	Capital e Interés	Punitivos	Anulaciones	
Más de 120 días	-	-	-	720.262,10	129.456,61	(32.639,72)	817.078,99
Hasta 90 días	-	-	-	445.969,82	57.271,58	(10.810,96)	492.430,44
Hasta 60 días	-	-	-	966.601,74	102.227,98	(10.592,52)	1.058.237,20
Hasta 30 días	-	-	-	2.377.669,29	132.254,21	(7.842,91)	2.502.080,59
Adelantos	-	-	-	1.315.048,28	-	(21.936,27)	1.293.112,01
Al día	9.601.257	2.884.318	12.485.575	6.134.232,32	32.052,11	(11.141,30)	6.155.143,13
Total	9.601.257	2.884.318	12.485.575	11.959.783,55	453.262,49	(94.963,68)	12.318.082,36
Total Acumulado	191.181.310	43.019.286	234.200.597	212.556.133,83	3.714.231,87	(675.134,09)	215.595.231,61
Flujo Real/Teórico							92%

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

	Pago Teórico			Pago Real			Desvío
	Capital	Interés	Total	Capital	Interés	Total	
Oct - 2018	11.666.151	-	11.666.151	11.604.607	285.280	11.889.887	102%
Total Acumulado	192.029.290	18.919.773	210.949.063	180.215.076,00	25.477.767,00	205.692.843,00	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.

ANEXO A

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

Inventario Fiduciante Agosto	
Cantidad de créditos	19.812
Saldo inicial de cartera	79.887.291,06

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

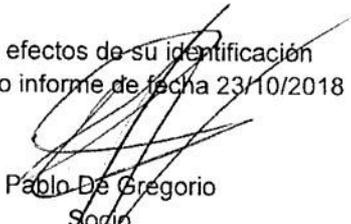
Cuotas Fiduciante Septiembre	
Cantidad de cuotas	95.048
Saldo de cartera al 30/09	68.022.471,19

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

Inventario Fiduciante Septiembre	
Cantidad de créditos	15.796
Saldo de cartera al 30/09	68.022.471,19


D. C. P. G. S.A.
SOLIDARIDAD PORACHIER
Asociación

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 23/10/2018


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

ANEXO A (Cont.)

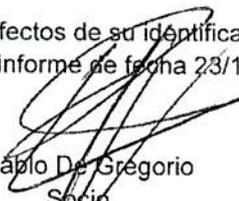
IV. Resumen del archivo "Cobranzas Septiembre" – FF Ribeiro Serie XCVII

Cobranzas Septiembre	
Cantidad de operaciones de cobranzas	13.129
Cobranzas de septiembre	11.959.783,55
Punitivos	453.262,49
Anulaciones de septiembre	(94.963,68)
Cobranzas netas de septiembre	12.318.082,36



INDIJO S.A.
RICARDO SCHNAUFFER
Socio

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 23/10/2018



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

Descripción de los principales campos de los archivos utilizados

I. Archivo "Inventario Fiduciante Agosto"

- 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 Septiembre"

- 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.

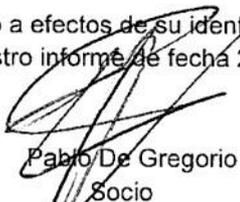
III. Archivo "Inventario Fiduciante Septiembre"

- 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).



INTEGRA S.A.
RODRIGO SCHACHTER
ABUELO

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 23/10/2018

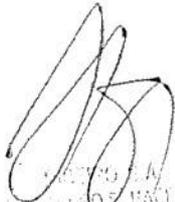


Pablo De Gregorio
Socio
Contador Público (U.N.R.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 290-F°46

ANEXO B (Cont.)

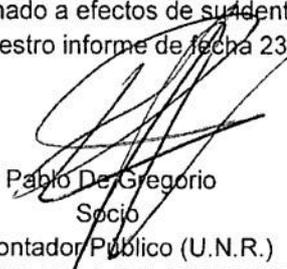
IV. Archivo "Cobranzas Septiembre"

- 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.



PABLO DE GREGORIO
CONTADOR PÚBLICO
A. N. R. 290-F° 46

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 23/10/2018



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

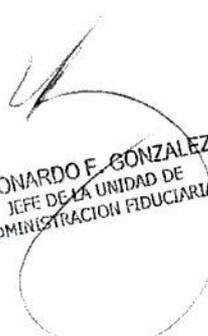
Transferencias de septiembre 2018	11.887.800,40
Pago de Servicios de septiembre 2018	(17.369.918,16)
Pago de Gastos de septiembre 2018	(243.322,61)
Reconstitución de Gastos	(105.136,87)
Transferencia de cuentas de inversión	5.457.165,55
Saldo de la cuenta recaudadora al 30 de septiembre 2018	26.602,01

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 23/10/2018


Pablo De Gregorio
Socio

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


ARMANDO LAZZARO
FIDEICOMISOS
SUPERVISOR


LEONARDO E. GONZALEZ
JEFE DE LA UNIDAD DE
ADMINISTRACION FIDUCIARIA