FIDEICOMISO FINANCIERO “UNICRED FACTORING XVII”

ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio económico irregular de tres meses y quince días
iniciado el 16 de septiembre de 2022 y finalizado el 31 de diciembre de 2022

ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

Correspondientes al ejercicio económico irregular de tres meses y quince días iniciado el 16 de septiembre de 2022 y finalizado el 31 de diciembre de 2022

INDICE

Estados Contables Fiduciarios

- Estado de Situación Patrimonial Fiduciario
- Estado de Resultados Fiduciario
- Estado de Evolución del Patrimonio Neto Fiduciario
- Estado de Flujo de Efectivo Fiduciario
- Notas
- Anexos

Informe de los Auditores Independientes sobre Estados Contables

FIDEICOMISO FINANCIERO "UNICRED FACTORING XVII"

ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS
Correspondientes al ejercicio económico irregular de tres meses y quince días iniciado el 16 de septiembre de 2022 y finalizado el 31 de diciembre de 2022
(En moneda homogénea)

Objeto principal:	La titulización de créditos originados por el Fiduciante conforme a lo establecido en el Libro Tercero, Titulo IV, Capitulo 30 del Código Civil y Comercial de la Nación, la Ley 24.441 y el Capitulo IV del Título V de las Normas de la C.N.V.
Fecha del contrato de Constitución Inicial:	24 de agosto de 2022.
Información del Fiduciario:	
- Denominación:	TMF Trust Company (Argentina) S.A.
- Domicilio:	Av. Chiclana 3345 Piso 5º - Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- Actividad principal:	Prestación de servicios fiduciarios.
- Inscripción:	Sociedad Anónima constituida con fecha 28 de abril de 2003 e inscripta en el Registro Público de Comercio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires bajo el N° 5519 del libro 20 de Sociedades por Acciones. Inscripto en el Registro de Fiduciarios Financieros bajo el número 40, inscripción ordenada mediante la Resolución 14.582 del 7 de agosto de 2003 de la CNV.
Información del Fiduciante:	
- Denominación:	Cooperativa de Crédito y Vivienda Unicred Limitada.
- Domicilio:	Av. Leandro N. Alem 855, Piso 8 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires
- Actividad principal:	Creada en agosto de 1989 e inscripta en el registro Nacional de Cooperativas bajo la Matrícula 12.388 y Acta número 20.706 con fecha 29 de agosto de 1989.
Aprobación de la C.N.V.:	El Fideicomiso ha sido creado bajo el Programa Global de Fideicomisos Financieros denominado "Unicred Asset Backed Securities" cuya oferta pública fue autorizada mediante Resoluciones del Directorio de la C.N.V. Nros. 16.981 y 18.032 de fecha 7 de diciembre de 2012, 21 de abril de 2016 y 10 de junio de 2021, respectivamente. El presente fideicomiso fue autorizado por la Gerencia de Fideicomisos Financieros de la CNV el día 16 de septiembre de 2022.
Plazo estimado del fideicomiso:	Nota 1.3.
Fecha de cierre del ejercicio:	31 de diciembre.

FIDEICOMISO FINANCIERO "UNICRED FACTORING XVII"

ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL FIDUCIARIO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(En moneda homogénea)

	31/12/2022		31/12/2022
	$		$
ACTIVO		**PASIVO**	
ACTIVO CORRIENTE FIDUCIARIO		**PASIVO CORRIENTE FIDUCIARIO**	
Disponibilidades (Nota 3.1.)	3.637.183	Valores de Deuda Fiduciaria (Nota 3.5. y Anexo I)	367.449.572
Inversiones (Nota 3.2 y Anexos I y II)	429.556	Deudas Fiscales (Nota 3.6. y Anexo I)	3.285.446
Créditos por Cesión Fiduciaria (Nota 3.3. y Anexo I)	439.571.892	Otras Deudas (Nota 3.7. y Anexo I)	15.077.933
Otros Créditos (Nota 3.4. y Anexo I)	6.534.188	**Total del Pasivo Corriente Fiduciario**	**385.812.951**
Total del Activo Corriente Fiduciario	**450.172.819**		
		PATRIMONIO NETO FIDUCIARIO (según estado respectivo)	**64.359.868**
Total del Activo Fiduciario	**450.172.819**	**Total del Pasivo y Patrimonio Neto Fiduciario**	**450.172.819**

Las notas y los anexos que se acompañan forman parte integrante de estos estados contables fiduciarios.

Inicialado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 09/03/2023
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - Tº I - Fº 21

Cra. Mónica Zecchillo (Socia)
Contadora Pública (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - Tº 218 – Fº 247

Jorge Sodano
Apoderado

TMF Trust Company (Argentina) SA
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero
Unicred Factoring XVII

FIDEICOMISO FINANCIERO "UNICRED FACTORING XVII"

ESTADO DE RESULTADOS FIDUCIARIO
Correspondiente al ejercicio económico irregular de tres meses y quince días
iniciado el 16 de septiembre de 2022 y finalizado el 31 de diciembre de 2022
(En moneda homogénea)

	31/12/2022
	$
INGRESOS Y EGRESOS FINANCIEROS	
Intereses Generados por los Bienes Fideicomitidos	81.123.209
Intereses de los Valores de Deuda Fiduciaria	(80.663.501)
Resultado por Tenencia de Inversiones	1.036.396
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda (Recpam) de Activos y Pasivos Financieros - (Pérdida)	(19.208.950)
Subtotal Ingresos y Egresos Financieros Netos	**(17.712.846)**
GASTOS OPERATIVOS	
Impuesto a los ingresos brutos	(6.516.286)
Honorarios y Comisiones por Servicios	(2.720.390)
Gastos bancarios	(397.237)
Gastos Iniciales	(93.202)
Gastos varios de administración	(102.002)
Subtotal Gastos Operativos	**(9.829.117)**
Resultados financieros y por tenencia incluido el RECPAM - Ganancia	**6.094.292**
Resultado del ejercicio irregular antes de Impuesto a las ganancias - (Pérdida)	**(21.447.671)**
Impuesto a las ganancias - (Nota 2.3.e))	-
Resultado neto del ejercicio irregular – (Pérdida)	**(21.447.671)**

Las notas y los anexos que se acompañan forman parte integrante de estos estados contables fiduciarios.

Inicialado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 09/03/2023
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - Tº I - Fº 21

Cra. Mónica Zecchillo (Socia)
Contadora Pública (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - Tº 218 – Fº 247

Jorge Sodano
Apoderado

TMF Trust Company (Argentina) SA
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero
Unicred Factoring XVII

FIDEICOMISO FINANCIERO "UNICRED FACTORING XVII"

ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO FIDUCIARIO

Correspondiente al ejercicio económico irregular de tres meses y quince días
iniciado el 16 de septiembre de 2022 y finalizado el 31 de diciembre de 2022
(En moneda homogénea)

	Certificados de Participación $	Ajuste de Certificados de Participación $	Resultados Acumulados no Asignados $	Total Patrimonio Neto Fiduciario 31/12/2022 $
Emisión de Certificados de Participación	**73.156.354**	**12.651.185**	**-**	**85.807.539**
Resultado neto del ejercicio irregular – (Pérdida)	-	-	(21.447.671)	**(21.447.671)**
Saldos al cierre del ejercicio irregular	**73.156.354**	**12.651.185**	**(21.447.671)**	**64.359.868**

Las notas y los anexos que se acompañan forman parte integrante de estos estados contables fiduciarios.

Inicialado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 09/03/2023
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - Tº I - Fº 21

Cra. Mónica Zecchillo (Socia)
Contadora Pública (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - Tº 218 – Fº 247

Jorge Sodano
Apoderado

TMF Trust Company (Argentina) SA
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero
Unicred Factoring XVII

FIDEICOMISO FINANCIERO "UNICRED FACTORING XVII"

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO FIDUCIARIO
Correspondiente al ejercicio económico irregular de tres meses y quince días
iniciado el 16 de septiembre de 2022 y finalizado el 31 de diciembre de 2022
(En moneda homogénea)

	31/12/2022
	$
VARIACIÓN DEL EFECTIVO FIDUCIARIO (1)	
Efectivo al inicio del ejercicio	-
Efectivo al cierre del ejercicio irregular	3.637.183
Variación neta de efectivo del ejercicio irregular	**3.637.183**
CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO	
Flujo proveniente de las Actividades Operativas	
Cobranzas netas de la cartera fideicomitida	194.933.950
Ingreso de Fondos para Gastos	648.367
Pago de Gastos Bancarios	(397.237)
Pago de Gastos Iniciales	(93.202)
Pago de Gastos Operativos	(82.474)
Pago de Impuestos	(2.957.009)
Pago de Honorarios	(1.665.202)
Pago de Intereses de los Valores de Deuda Fiduciaria	(72.135.663)
RECPAM contenido en Actividades Operativas	(5.855.998)
	112.395.532
Flujo (aplicado en) las Actividades de Inversión	
Pago al fiduciante de la cartera fideicomitida	(549.803.867)
Suscripción de cuotapartes de fondos comunes de inversión	(68.922.939)
Rescate de cuotapartes de fondos comunes de inversión	69.508.860
RECPAM contenido en Actividades de Inversión	81.045.132
	(468.172.814)
Flujo proveniente las Actividades de Financiación	
Emisión y Colocación de VDFA y VDFB	549.803.867
Pago de Amortización de Valores de Deuda Fiduciaria	(114.946.583)
RECPAM contenido en Actividades de Financiación	(75.442.819)
	359.414.465
Variación neta de efectivo del ejercicio irregular	**3.637.183**

Transacciones que no tocaron fondos

Pago al fiduciante de cartera fideicomitida con emisión de CP	85.807.539

(1) Disponibilidades

Las notas y los anexos que se acompañan forman parte integrante de estos estados contables fiduciarios.

Inicialado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 09/03/2023
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - Tº I - Fº 21

Cra. Mónica Zecchillo (Socia)
Contadora Pública (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - Tº 218 – Fº 247

Jorge Sodano
Apoderado

TMF Trust Company (Argentina) SA
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero
Unicred Factoring XVII

FIDEICOMISO FINANCIERO "UNICRED FACTORING XVII"

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondiente al ejercicio económico irregular de tres meses y quince días iniciado el 16 de septiembre de 2022 y finalizado el 31 de diciembre de 2022

(En moneda homogénea)

NOTA 1- CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL FIDEICOMISO FINANCIERO "UNICRED FACTORING XVII"

1.1. Constitución

Con fecha 24 de agosto de 2022 se firma el contrato de fideicomiso, mediante el cual se constituye el Fideicomiso Financiero UNICRED FACTORING XVII y el Suplemento de Prospecto el 16 de septiembre de 2022, conforme a lo establecido en el Código Civil y Comercial de la Nación y el Capítulo IV del Título V de las Normas de la CNV, entre Cooperativa de Crédito y Vivienda Unicred Limitada, en calidad de Fiduciante y Administrador, y TMF Trust Company (Argentina) S.A., en calidad de Fiduciario Financiero, bajo el Programa Fideicomisos Financieros "UNICRED ASSET BACKED SECURITIES".

El Programa Global fue establecido para la emisión de valores representativos de deuda y/o certificados de participación en fideicomisos financieros bajo la Ley N° 24.441 constituidos para la titulización de activos por un monto máximo en circulación de hasta V/N U$S 38.000.000 o su equivalente en otras monedas, conforme se determine en el Contrato de Fideicomiso correspondiente. El mencionado programa ha sido autorizado por la Comisión Nacional de Valores (C.N.V.) mediante las Resoluciones del Directorio Nros. 16.981 y 18.032 de fechas 07 de diciembre de 2012, 21 de abril de 2016 y 10 de junio 2021, respectivamente. Asimismo, la Comisión Nacional de Valores aprobó el día 16 de septiembre de 2022 la oferta pública del presente fideicomiso. La fecha de emisión y liquidación de los Valores de Deuda Fiduciaria fue el 26 de septiembre de 2022.

Las partes perfeccionaron la transferencia de los Préstamos al Fideicomiso por un valor fideicomitido cuyo importe asciende a la suma de $ 541.898.923

El valor fideicomitido, es el valor presente de los Bienes Fideicomitidos, conforme surge de aplicar la Tasa de Descuento del 55% nominal anual sobre el flujo futuro de los créditos cedidos a la Fecha de Corte, estipulada en el día 30 de agosto de 2022.

1.2. Finalidad

Este Fideicomiso Financiero se crea para la titulización de préstamos originados por el Fiduciante, cuyos términos y condiciones generales se establecen en el Contrato de Fideicomiso firmado entre las partes, conforme a lo establecido en el Libro Tercero, Titulo IV, Capitulo 30 del Código Civil y Comercial de la Nación, la Ley 24.441 y el Capitulo IV del Título V de las Normas de la C.N.V., y de todas las demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables.

Queda integrado con los Préstamos cuya propiedad el Fiduciante cede y transfiere sin recursos al Fideicomiso.

TMF Trust Company (Argentina) S.A., actúa exclusivamente en carácter de Fiduciario y no a título personal, no respondiendo con sus bienes propios por las obligaciones contraídas en la ejecución del fideicomiso, las que serán satisfechas únicamente con el Patrimonio Fideicomitido.

En tal carácter, el Fiduciario deberá actuar con la prudencia y diligencia de un buen hombre de negocios y se encontrará legitimado para ejercer todas las acciones que a su leal saber y entender,

Inicialado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 09/03/2023
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - Tº I - Fº 21

Cra. Mónica Zecchillo (Socia)
Contadora Pública (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - Tº 218 – Fº 247

Jorge Sodano
Apoderado

TMF Trust Company (Argentina) SA
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero
Unicred Factoring XVII

FIDEICOMISO FINANCIERO "UNICRED FACTORING XVII"

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondiente al ejercicio económico irregular de tres meses y quince días iniciado el 16 de septiembre de 2022 y finalizado el 31 de diciembre de 2022

(En moneda homogénea)

NOTA 1- CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL FIDEICOMISO FINANCIERO "UNICRED FACTORING XVII" (Cont.)

1.2. Finalidad (Cont.)

considere necesarias o convenientes para adquirir, constituir, conservar, perfeccionar y defender el Patrimonio Fideicomitido.

1.3. Plazo de Duración

La duración del Fideicomiso Financiero se extenderá hasta la fecha de pago total de los Servicios de los Valores Fiduciarios conforme a sus condiciones de emisión, y previa liquidación de los activos y pasivos remanentes si los hubiera. En ningún caso excederá el plazo establecido en las normas legales vigentes.

1.4. Activos Fideicomitidos

Los activos transferidos al Fideicomiso son:

(I) Cheques de Pago Diferido, presentes y futuros, adquiridos por el Fiduciante a sus asociados mediante servicios de asistencia crediticia que correspondan a cuentas elegibles conforme a los Criterios de Elegibilidad.

(II) Derechos creditorios presentes y futuros que derivan de las Facturas y los Cheques en Garantía de las Facturas.

El Fideicomiso se integra y se integrará con los siguientes activos:

(I) Los Cheques de Pago Diferido y las facturas detalladas en el Anexo II del Contrato Suplementario por el valor nominal neto de $ 592.141.637;

(II) Los nuevos Cheques de Pago Diferido y/o facturas que se incorporen al Fideicomiso con posterioridad a la celebración del Contrato Suplementario en virtud de lo previsto en el Artículo 2.4 del Contrato de Fideicomiso;

(III) Los fondos en efectivo que, en su caso, sean transferidos por el Fiduciante al Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso;

(IV) Todos los fondos derivados de la conversión, voluntaria o involuntaria, de cualquiera de los conceptos anteriores a efectivo, otros activos líquidos y otros activos, y toda la ganancia proveniente de cualquiera de los conceptos anteriores;

(V) El producido de la inversión de Fondos Líquidos y

(VI) El producido de la inversión en los Fondos.

Inicialado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 09/03/2023
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - Tº I - Fº 21

Cra. Mónica Zecchillo (Socia)
Contadora Pública (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - Tº 218 – Fº 247

Jorge Sodano
Apoderado

TMF Trust Company (Argentina) SA
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero
Unicred Factoring XVII

FIDEICOMISO FINANCIERO "UNICRED FACTORING XVII"

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondiente al ejercicio económico irregular de tres meses y quince días
iniciado el 16 de septiembre de 2022 y finalizado el 31 de diciembre de 2022
(En moneda homogénea)

NOTA 1- CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL FIDEICOMISO FINANCIERO "UNICRED FACTORING XVII" (Cont.)

1.5. Características de los Créditos

Cada cheque de pago diferido deberá reunir a la fecha de su transferencia fiduciaria al Fideicomiso los siguientes requisitos:

a) Haber sido adquirido por el Fiduciante a sus asociados, conforme los criterios de elegibilidad establecidos en el Contrato de Fideicomiso, mediante servicios de asistencia financiera;

b) Tener un vencimiento anterior a 5 días hábiles del vencimiento final de los Valores de Deuda Fiduciaria Definitivos;

c) Ser pagadero exclusivamente en pesos;

d) Emitido a nombre del Fiduciante o estar cedido a favor del mismo, y en caso de estar endosado físicamente, contar con un máximo de dos endosos;

e) El librador del cheque de pago diferido debe disponer un 97% (noventa y siete por ciento) de su deuda en "situación Normal" en el sistema financiero de acuerdo a lo informado por el BCRA en su reporte de "Central de Deudores del Sistema Financiero" (conforme lo establece la Comunicación "A" 4972 del BCRA y sus modificatorias) hasta la última información disponible a la fecha de corte o a la fecha en que se pretende ingresar dicho cheque de pago diferido al Fideicomiso;

f) El librador del cheque de pago diferido debe ser distinto del Fiduciante y/o una afiliada o vinculada de este último;

g) Los cheques de pago diferido no deben poseer defectos formales en su confección que impidan su cobro al banco girado de conformidad con lo establecido en la Comunicación "A" 3244 del BCRA y

h) Los cheques de pago diferido cumplan con lo dispuesto por la Comunicación "A" 5053 del BCRA y sus modificatorias, ante el rechazo de los mismos por insuficiencia de fondos y el cumplimiento de las instrucciones operativas a fin de revertir tal rechazo.

i) Los Cheques de Pago Diferido deben respetar los límites de concentración por Deudores Cedidos establecidos en el Anexo II del Contrato de Fideicomiso.

1.6. Gastos

Los gastos razonables incurridos en relación con el cumplimiento de las obligaciones del Administrador y del Fiduciario en virtud del Contrato de Fideicomiso Financiero "UNICRED FACTORING XVII", constituirán gastos del Fideicomiso y serán aplicados contra la cuenta de Gastos.

En ningún caso el Administrador estará obligado a adelantar fondos propios para afrontar gastos relativos a su gestión. Sin embargo, el administrador podrá voluntariamente, adelantar las sumas necesarias para cubrir los gastos inherentes a su propia gestión, las que serán reembolsadas por el Fiduciario.

Inicialado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 09/03/2023
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - Tº I - Fº 21

Cra. Mónica Zecchillo (Socia)
Contadora Pública (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - Tº 218 – Fº 247

Jorge Sodano
Apoderado

TMF Trust Company (Argentina) SA
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero
Unicred Factoring XVII

FIDEICOMISO FINANCIERO "UNICRED FACTORING XVII"

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondiente al ejercicio económico irregular de tres meses y quince días iniciado el 16 de septiembre de 2022 y finalizado el 31 de diciembre de 2022

(En moneda homogénea)

NOTA 1- CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL FIDEICOMISO FINANCIERO "UNICRED FACTORING XVII" (Cont.)

1.7. Cuentas

De acuerdo con el Contrato de Fideicomiso celebrado entre las partes, las cuentas durante la vigencia del fideicomiso serán las siguientes:

a) La Cuenta Fiduciaria de Cobranzas es la cuenta abierta en una entidad financiera de reconocido prestigio a nombre del Fideicomiso Financiero y a la orden del Fiduciario, en la que se acreditarán los cheques de pago diferido provenientes de las cobranzas que serán aplicados conforme lo establecido en el Artículo 6.1 del Contrato de Fideicomiso.

b) La Cuenta Administrada es la cuenta abierta en una entidad financiera de reconocido prestigio, de titularidad del Fiduciante, administrada por el Fiduciario, a la que se transferirán durante el Periodo de Revolving (i) los fondos provenientes de las Cobranzas de las Facturas y (ii) los Cheques en Garantía.

1.8. Fondo de Gastos

El Fiduciante aportará inicialmente la suma de $400.000 con imputación a un fondo de gastos. Dicho monto se mantendrá durante la vida del Fideicomiso y hasta el momento de la liquidación del mismo. El Fondo de Gastos se destinará a cancelar los Gastos del Fideicomiso sólo en el supuesto en que no existan fondos suficientes en la Cuenta Fiduciaria de Cobranzas para atender dicho concepto.

En cualquier momento en que el Fondo de Gastos se reduzca hasta representar un importe menor al monto indicado, se transferirá de los fondos depositados en la Cuenta Fiduciaria de Cobranzas, el monto necesario para restablecer el Fondo de Gastos en dicho límite. Al vencimiento del Fideicomiso el saldo remanente en el Fondo de Gastos será transferido al Fiduciante.

Al 31 de diciembre de 2022 el Fondo de Gastos se encuentra invertido en un Fondo Común de Inversión expuesto en la Nota 3.2 de los presentes estados contables fiduciarios.

1.9. Fondo Operativo en Garantía

El Fondo Operativo en Garantía se integrará con Créditos, cedidos inicialmente por el Fiduciante a valor nominal por un importe equivalente a un mínimo de $11.000.000, a fin de facilitar la adquisición de Nuevos Créditos por parte del Fiduciario.

Sera aplicado por el Fiduciario, durante el periodo de Revolving, a la adquisición de nuevos créditos, en los términos del artículo 2.4 del Contrato de Fideicomiso. Al vencimiento del Fideicomiso, el saldo remanente en el Fondo Operativo en Garantía será transferido al Fiduciante a su valor nominal.

El Fiduciario podrá disponer del Fondo para cubrir cualquier circunstancia no originada en mora.

Inicialado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 09/03/2023
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - Tº I - Fº 21

Cra. Mónica Zecchillo (Socia)
Contadora Pública (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - Tº 218 – Fº 247

Jorge Sodano
Apoderado

TMF Trust Company (Argentina) SA
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero
Unicred Factoring XVII

FIDEICOMISO FINANCIERO "UNICRED FACTORING XVII"

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondiente al ejercicio económico irregular de tres meses y quince días iniciado el 16 de septiembre de 2022 y finalizado el 31 de diciembre de 2022

(En moneda homogénea)

NOTA 1- CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL FIDEICOMISO FINANCIERO "UNICRED FACTORING XVII" (Cont.)

1.10. Condiciones de emisión de los Valores Fiduciarios

Los Títulos fiduciarios, otorgarán los siguientes derechos:

Valores de Deuda Fiduciaria Clase A ("VDFA") por un valor nominal de $ 437.312.431, es decir un importe equivalente a aproximadamente el 80,70% de la emisión total. Los VDFA serán amortizados en las Fechas de Pago de Servicios de Capital de los Valores de Deuda Fiduciaria Clase A. El cuadro de pagos estimados prevé la cancelación de los VDFA en 12 cuotas mensuales a partir de octubre de 2022.

Los Valores de Deuda Fiduciaria Clase A ("VDFA") darán derecho al cobro de los siguientes servicios conforme el Cuadro de Pago Estimado de Servicio:

a) En concepto de intereses, en forma mensual y hasta la total cancelación de los VDFA, una tasa nominal anual variable equivalente a la Tasa de Interés. Dicha tasa no podrá ser inferior a 62% ni superior al máximo del 77% nominal anual, devengada durante cada Período de Devengamiento. La tasa establecida precedentemente será calculada cada mes calendario por el Fiduciario en cada fecha de pago de servicios de interés de los VDFA y comparada contra la tasa mínima del 62% y máxima del 77% nominal anual.

b) En concepto de amortización, por hasta el monto indicado en el Cuadro de Pagos Estimados de Servicios de los VDFA hasta la total cancelación de los mismos.

Valores de Deuda Fiduciaria Clase B ("VDFB") por un valor nominal de $ 31.430.138, es decir un importe equivalente a aproximadamente el 5,80% de la emisión total. Los VDFB serán amortizados en las Fechas de Pago de Servicios de Capital de los Valores de Deuda Fiduciaria Clase B. El cuadro de pagos estimados prevee la cancelación de los VDFB en un solo pago una vez cancelados totalmente los VDFA.

Los Valores de Deuda Fiduciaria Clase B ("VDFB") darán derecho al cobro de los siguientes servicios conforme el Cuadro de Pago Estimado de Servicio:

a) En concepto de intereses, en forma mensual y hasta la total cancelación de los VDFB, una tasa nominal anual variable equivalente a la Tasa de Interés. Dicha tasa no podrá ser inferior a 64% ni superior al máximo del 79% nominal anual, devengada durante cada Período de Devengamiento. La tasa establecida precedentemente será calculada cada mes calendario por el Fiduciario en cada fecha de pago de servicios de interés de los VDFB y comparadas contra la tasa mínima del 64% y máxima del 79% nominal anual.

b) En concepto de amortización, por hasta el monto indicado en el Cuadro de Pagos Estimados de Servicios de los VDFB hasta la total cancelación de los mismos.

Inicialado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 09/03/2023
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - Tº I - Fº 21

Cra. Mónica Zecchillo (Socia)
Contadora Pública (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - Tº 218 – Fº 247

Jorge Sodano
Apoderado

TMF Trust Company (Argentina) SA
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero
Unicred Factoring XVII

FIDEICOMISO FINANCIERO "UNICRED FACTORING XVII"

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondiente al ejercicio económico irregular de tres meses y quince días iniciado el 16 de septiembre de 2022 y finalizado el 31 de diciembre de 2022

(En moneda homogénea)

NOTA 1- CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL FIDEICOMISO FINANCIERO "UNICRED FACTORING XVII" (Cont.)

1.10. Condiciones de emisión de los Valores Fiduciarios (Cont.)

Certificados de Participación ("CP") por un valor nominal de $ 73.156.354, es decir, un importe equivalente a aproximadamente el 13,50% de la emisión total. Los Certificados de Participación serán amortizados en un solo pago. El derecho al cobro de los Certificados de Participación se subordina al cobro íntegro de los Servicios de Interés y de Capital de los VDF.

Los Certificados de Participación no devengarán interés. Una vez cubierto el capital de los Certificados de Participación, de existir un remanente en el Patrimonio Fideicomitido, el mismo será considerado utilidad de los Certificados de Participación.

1.11. Comisiones

El Administrador tendrá derecho a cobrar en concepto de comisión por sus funciones una suma equivalente a $ 30.000 más IVA pagadera mensualmente.

El Administrador, mediante la firma del Contrato de Fideicomiso, renuncia al cobro de la comisión.

1.12 Prioridades y preferencias sobre los Bienes Fideicomitidos.

1. En la Fecha de Liquidación:

Las sumas provenientes de la colocación y suscripción de los Valores Fiduciarios serán destinadas:

1. Al pago de los Gastos de Colocación, en la medida que no hubieran sido afrontados por el Fiduciante;

2. Al pago de los Gastos del Fideicomiso, si éstos fueran aplicables;

3. A la constitución del Fondo de Gastos, de corresponder y

4. Al pago del Precio de Cesión, deducidos los importes que fueran retenidos por los conceptos (1), (2) y (3) precedentes.

2. Durante la vigencia del Fideicomiso:

El Flujo de Fondos correspondiente a cada Período de Cobranza será destinado en cada Fecha de Pago de Servicios de los Valores Fiduciarios a:

Inicialado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 09/03/2023
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - Tº I - Fº 21

Cra. Mónica Zecchillo (Socia)
Contadora Pública (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - Tº 218 – Fº 247

Jorge Sodano
Apoderado

TMF Trust Company (Argentina) SA
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero
Unicred Factoring XVII

FIDEICOMISO FINANCIERO "UNICRED FACTORING XVII"

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondiente al ejercicio económico irregular de tres meses y quince días iniciado el 16 de septiembre de 2022 y finalizado el 31 de diciembre de 2022

(En moneda homogénea)

NOTA 1- CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL FIDEICOMISO FINANCIERO "UNICRED FACTORING XVII" (Cont.)

1.12 Prioridades y preferencias sobre los Bienes Fideicomitidos (Cont.)

I.- Mientras se encuentren vigentes los VDFA:

1. Al pago de los Gastos del Fideicomiso;
2. a la reposición del Fondo de Gastos, en cuanto el importe acumulado en el mismo no sea suficiente para cubrir el monto mínimo indicado en el Artículo 8.2 del Contrato del Fideicomiso;
3. al pago de los Servicios de Interés atrasados de los VDFA, si los hubiera;
4. a la constitución y/o reposición del Fondo de Cobranza para el Pago de Servicios, según corresponda y
5. a la adquisición de Nuevos Créditos.

II.- Una vez cancelados totalmente los VDFA y mientras se encuentren vigentes los VDFB:

1. Al pago de los Gastos del Fideicomiso;
2. a la reposición del Fondo de Gastos, en cuanto el importe acumulado en el mismo no sea suficiente para cubrir el monto mínimo indicado en el Artículo 8.2 del Contrato del Fideicomiso;
3. al pago de los Servicios de Interés atrasados de los VDFB, si los hubiera;
4. a la constitución y/o reposición del Fondo de Cobranza para el Pago de Servicios, según corresponda y
5. a la adquisición de Nuevos Créditos.

III.- Una vez cancelados totalmente los VDF:

1. al pago de los Gastos del Fideicomiso;
2. al reembolso de los Gastos de Colocación, de corresponder;
3. a la reposición del Fondo de Gastos, en cuanto el importe acumulado en el mismo no sea suficiente para cubrir el monto mínimo indicado en el Artículo 8.2 del Contrato del Fideicomiso;
4. al pago del capital de los Certificados de Participación;
5. de corresponder, se restituirán los adelantos de fondos otorgados al Fideicomiso, de conformidad con el Artículo 6.3 del Contrato del Fideicomiso;
6. de corresponder, a la transferencia al Fiduciante, o a la Cuenta Fiduciaria de Cobranzas, el saldo remanente en el Fondo de Gastos de conformidad con el Artículo 8.2 del Contrato del Fideicomiso;
7. a la transferencia al Fiduciante del saldo remanente en el Fondo Operativo en Garantía, de conformidad con el Artículo 8.3 del Contrato del Fideicomiso y
8. el remanente de los fondos existentes corresponderá a los Certificados de Participación en concepto de utilidad de los mismos.

Inicialado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 09/03/2023
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - Tº I - Fº 21

Cra. Mónica Zecchillo (Socia)
Contadora Pública (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - Tº 218 – Fº 247

Jorge Sodano
Apoderado

TMF Trust Company (Argentina) SA
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero
Unicred Factoring XVII

FIDEICOMISO FINANCIERO "UNICRED FACTORING XVII"

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondiente al ejercicio económico irregular de tres meses y quince días iniciado el 16 de septiembre de 2022 y finalizado el 31 de diciembre de 2022

(En moneda homogénea)

NOTA 1- CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL FIDEICOMISO FINANCIERO "UNICRED FACTORING XVII" (Cont.)

1.12 Prioridades y preferencias sobre los Bienes Fideicomitidos (Cont.)

IV.- Ante el acaecimiento de un Evento Especial:

1. al pago de los Gastos del Fideicomiso;
2. a la constitución del Fondo de Reserva Impositivo, de corresponder;
3. al pago de los intereses atrasados de los VDFA;
4. al pago de los Servicios de Interés de los VDFA;
5. al pago de los Servicios de Capital de los VDFA;
6. al pago de los intereses atrasados de los VDFB;
7. al pago de los Servicios de Interés de los VDFB;
8. al pago de los Servicios de Capital de los VDFB;
9. al pago del capital de los Certificados de Participación y
10. el remanente será entregado a los Tenedores de Certificados de Participación en concepto de utilidad.

1.13. Eventos Especiales

A los efectos del presente Fideicomiso se considerará constituido un Evento Especial en cualquiera de los siguientes supuestos:

a) falta de pago de los Servicios de interés, conforme al Artículo 6.3 del Contrato de Fideicomiso;

b) si la CNV cancelara la autorización para oferta pública de los Valores Fiduciarios, o en su caso si algún mercado autorizado cancelara su autorización de negociación;

c) si los Bienes Fideicomitidos se viesen afectados jurídicamente de modo tal que resultara comprometida su función de garantía;

d) falta de cumplimiento en tiempo y forma por parte del Fiduciante de cualquier obligación establecida en el Contrato de Fideicomiso y/o en el Reglamento de Administración y Cobro. Si dicho incumplimiento fuese remediable a sólo criterio del Fiduciario, el Evento Especial se tendrá por ocurrido si el incumplimiento no fuese remediado por el Fiduciante dentro de los 10 Días Hábiles de intimado al efecto por el Fiduciario;

e) falta de cumplimiento en tiempo y forma por parte del Administrador de cualquier obligación establecida en el Contrato de Fideicomiso. Si dicho incumplimiento fuese remediable a sólo criterio del Fiduciario, el Evento Especial se tendrá por ocurrido si el incumplimiento no fuese remediado por el Fiduciante dentro de los 10 Días Hábiles de intimado al efecto por el Fiduciario;

f) cualquier impugnación, judicial o extrajudicial, por parte de terceros a la validez, vigencia, alcance y ejecutabilidad de los Documentos Respaldatorios, y en su caso de los Documentos Adicionales, siempre que dicha impugnación no pueda ser subsanada por el Fiduciante a más tardar dentro de los 30 días de acaecida, de los Créditos Cedidos y del Contrato de Fideicomiso,

Inicialado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 09/03/2023
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - Tº I - Fº 21

Cra. Mónica Zecchillo (Socia)
Contadora Pública (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - Tº 218 – Fº 247

Jorge Sodano
Apoderado

TMF Trust Company (Argentina) SA
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero
Unicred Factoring XVII

FIDEICOMISO FINANCIERO "UNICRED FACTORING XVII"

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondiente al ejercicio económico irregular de tres meses y quince días iniciado el 16 de septiembre de 2022 y finalizado el 31 de diciembre de 2022

(En moneda homogénea)

NOTA 1- CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL FIDEICOMISO FINANCIERO "UNICRED FACTORING XVII" (Cont.)

1.13. Eventos Especiales (Cont.)

comprendiendo cualquier acto o reclamo tendiente a obtener la modificación, rescisión o resolución de la cesión fiduciaria de los Créditos Cedidos;

g) si el propio Fiduciante solicitare el concurso de sus acreedores o su propia quiebra o si ésta le fuere pedida por terceros y no fuera levantada o desestimada en un plazo de treinta (30) días corridos desde su presentación, o si celebrare un acuerdo preventivo extrajudicial, o si incurriera o entrara en cesación de pagos, convocatoria o cualquier trámite judicial o privado análogo, o si admitiera por escrito la incapacidad de pagar sus deudas a sus vencimientos, o si se acogiera a cualquier normativa de insolvencia o concursal aplicable; la implementación de cualquier medida tomada por cualquier autoridad, un tercero o el propio Fiduciante que pueda razonablemente resultar en la intervención o disolución del Fiduciante;

h) si cualquier información, declaración, garantía o certificación significativa realizada o suministrada por el Fiduciante (incluyendo cualesquiera de sus funcionarios debidamente autorizados) en el Contrato de Fideicomiso o en cualquier documento entregado por el Fiduciante conforme a o en ejecución del Contrato de Fideicomiso resultara haber sido incorrecta, inexacta, incompleta o engañosa, en cualquier aspecto importante, en el momento de su realización, siempre que la misma pueda afectar adversa y significativamente a los Bienes Fideicomitidos y los derechos del Fiduciario o de los Tenedores. Si una declaración incompleta, inexacta o errónea fuese remediable, a sólo juicio del Fiduciario, el Evento Especial se tendrá por producido si el mismo no hubiese sido remediado por el Fiduciante dentro de los 10 (diez) Días Hábiles de intimado al efecto por el Fiduciario;

i) si cualquier información, declaración, garantía o certificación significativa realizada o suministrada por el Administrador (incluyendo cualesquiera de sus funcionarios debidamente autorizados) del Contrato de Fideicomiso o en cualquier documento entregado por el Administrador conforme a o en ejecución del Contrato de Fideicomiso resultara haber sido incorrecta, inexacta, incompleta o engañosa, en cualquier aspecto importante, en el momento de su realización, siempre que la misma pueda afectar adversa y significativamente al Patrimonio Fideicomitido y los derechos del Fiduciario o de los Tenedores. Si una declaración incompleta, inexacta o errónea fuese remediable, a sólo juicio del Fiduciario, el Evento Especial se tendrá por producido si el mismo no hubiese sido remediado por el Fiduciante dentro de los 10 (diez) Días Hábiles de intimado al efecto por el Fiduciario;

j) si una autoridad gubernamental tomara medidas que puedan afectar adversa y significativamente al Fiduciante, o a los derechos del Fiduciario o de los Tenedores;

k) si el Fiduciante cesara de desarrollar la totalidad o una parte sustancial de sus negocios u operaciones y ello derivara en la insuficiente adquisición de Créditos para incorporar al Fideicomiso;

l) ante la imposición de cualquier impuesto o carga sobre los Bienes Fideicomitidos que torne inconveniente la continuación del Fideicomiso;

Inicialado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 09/03/2023
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - Tº I - Fº 21

Cra. Mónica Zecchillo (Socia)
Contadora Pública (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - Tº 218 – Fº 247

Jorge Sodano
Apoderado

TMF Trust Company (Argentina) SA
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero
Unicred Factoring XVII

FIDEICOMISO FINANCIERO "UNICRED FACTORING XVII"

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondiente al ejercicio económico irregular de tres meses y quince días iniciado el 16 de septiembre de 2022 y finalizado el 31 de diciembre de 2022

(En moneda homogénea)

NOTA 1- CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL FIDEICOMISO FINANCIERO "UNICRED FACTORING XVII" (Cont.)

1.13. Eventos Especiales (Cont.)

m) cuando al final de cada Período de Cobranza, las sumas acumuladas de las Cobranzas incluidos los dos Períodos de Cobranza inmediatamente anteriores, representen menos del 80% del Flujo de Fondos Teórico conforme la sección "X. FLUJO DE FONDOS TEÓRICO" del Suplemento de Prospecto;

n) cuando los Créditos en Mora superen el 10% de la cartera cedida mediante la firma del Contrato de Fideicomiso, y no puedan ser reemplazados conforme al Artículo 2.10 del Contrato de Fideicomiso;

o) cuando durante quince (15) Días Hábiles contados desde una fecha de pago de servicios de interés de pago de los Valores de Deuda Fiduciaria Clase A o de una fecha de pago de servicios de interés de pago de los Valores de Deuda Fiduciaria Clase B determinada el Fiduciante no generare Créditos suficientes para aplicar los fondos existentes en la Cuenta Administrada a la adquisición de Nuevos Créditos, salvo que el Fiduciante deposite un importe equivalente a los Servicios de interés de los VDF con vencimientos en los siguientes 10 Días Hábiles, y mantener actualizado dicho monto conforme se mantenga en el tiempo de ocurrencia del Evento Especial indicado.

1.14. Consecuencias de un Evento Especial

Producido cualquiera de los Eventos Especiales indicados del apartado anterior; se suspenderá la adquisición de Nuevos Créditos, y los ingresos disponibles se aplicarán a la amortización acelerada de los Valores de Deuda Fiduciaria, con pagos mensuales. La subordinación entre los Valores de Deuda Fiduciaria Clase A, los Valores de Deuda Fiduciaria Clase B y los Certificados de Participación será total entre sí hasta la cancelación total de los mismos y la totalidad del flujo de fondos se aplicará a la cancelación anticipada de los Valores de Deuda Fiduciaria Clase A, en primer lugar, a la cancelación de los Valores de Deuda Fiduciaria Clase B, en segundo lugar, y luego a la cancelación anticipada de los Certificados de Participación conforme lo dispuesto en el Artículo 6.1 del Contrato de Fideicomiso.

Al 31 de diciembre de 2022 no se ha producido un evento especial.

NOTA 2 - BASES DE PRESENTACION Y PREPARACION DE LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

2.1. Lineamientos contables

Los presentes estados contables fiduciarios están expresados en pesos argentinos y fueron confeccionados de acuerdo con el marco normativo contable establecido por la CNV (NT 2013) y con las normas técnicas dictadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE), aprobadas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CPCECABA), para todo lo no reglado específicamente.

Inicialado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 09/03/2023
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - Tº I - Fº 21

Cra. Mónica Zecchillo (Socia)
Contadora Pública (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - Tº 218 – Fº 247

Jorge Sodano
Apoderado

TMF Trust Company (Argentina) SA
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero
Unicred Factoring XVII

FIDEICOMISO FINANCIERO "UNICRED FACTORING XVII"

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondiente al ejercicio económico irregular de tres meses y quince días iniciado el 16 de septiembre de 2022 y finalizado el 31 de diciembre de 2022

(En moneda homogénea)

NOTA 2 - BASES DE PRESENTACION Y PREPARACION DE LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS (Cont.)

2.1. Lineamientos contables (Cont.)

Los presentes estados contables fiduciarios no se exponen en forma comparativa debido a que el Fideicomiso obtuvo autorización para hacer oferta pública de sus valores fiduciarios el 16 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 no registraba actividad.

2.2. Reexpresión en moneda homogénea

Los estados contables han sido preparados en moneda homogénea, de conformidad con las Normas Contables Profesionales Argentinas de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) Resoluciones Técnicas No. 6 y 39, resoluciones 539/18 y modificaciones de la FACPCE y Normas dictadas por la CNV al respecto. En este sentido se han reconocido en forma integral los efectos de la inflación en el poder adquisitivo de la moneda al cierre del presente período mediante la aplicación del método de ajuste de la Resolución Técnica N° 6 de la FACPCE, conforme a lo establecido por la Resolución General Nº 777/2018 de la CNV. A tal fin, la serie de índices utilizada es la elaborada y publicada por la FACPCE, resultante de combinar el Índice de Precios al Consumidor Nacional (IPC) publicado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC) (mes base: diciembre de 2016) con el Índice de Precios Internos al por Mayor (IPIM).

Los presentes estados contables fiduciarios, se encuentran expresados en moneda homogénea al 31 de diciembre de 2022.

2.3. Criterios de valuación y exposición

a) Activos y pasivos monetarios

Los activos y pasivos monetarios se encuentran expresados a sus valores nominales al cierre.

b) Inversiones transitorias

Las inversiones en fondos comunes de inversión han sido valuadas al valor de las cuotas partes suscriptas al cierre.

c) Créditos por cesión fiduciaria

Los créditos por cesión fiduciaria han sido valuados al valor descontado del flujo de fondos futuro a la fecha de cierre, utilizando la tasa de descuento determinada al momento de la medición inicial de la cartera.

d) Otros Créditos

Los otros créditos han sido valuados a su valor a la fecha de cierre.

Inicialado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 09/03/2023
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - Tº I - Fº 21

Cra. Mónica Zecchillo (Socia)
Contadora Pública (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - Tº 218 – Fº 247

Jorge Sodano
Apoderado

TMF Trust Company (Argentina) SA
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero
Unicred Factoring XVII

NOTA 2 - BASES DE PRESENTACION Y PREPARACION DE LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS (Cont.)

2.3. Criterios de valuación y exposición (Cont.)

e) Impuesto a las ganancias

Con fecha 11 de mayo de 2018, el Gobierno Nacional promulgó, a través del Decreto N°434/2018, la Ley de financiamiento productivo N°27.440, sancionada por el Congreso de la Nación el 9 de mayo de ese año (B.O.11/05/18). En su artículo 205, la indicada ley dispone que, en pos de transparentar el tratamiento impositivo vigente, los fideicomisos y los fondos comunes de inversión contemplados por los apartados 6 y 7 del inciso a) del artículo 69 de la Ley de impuesto a las ganancias tributarán el impuesto a las ganancias en la medida en que los certificados de participación y/o títulos de deuda o las cuotapartes que emitieran no hubieren sido colocados por oferta pública con autorización de la Comisión Nacional de Valores. De existir tal colocación tributarán sólo en proporción a las inversiones no realizadas en la República Argentina. El tratamiento previsto por la Ley N°27.440 rige respecto de las utilidades generadas en los ejercicios iniciados el 1° de enero de 2018.

Siendo éste un Fideicomiso Financiero con Oferta Pública de sus certificados de participación y/o títulos de deuda comprendido en los mencionados apartados, quedaría eximido (en el caso que el resultado impositivo arrojase ganancias) del pago de impuesto a las ganancias y de sus correspondientes anticipos.

Por lo expuesto, serán los inversores receptores de las ganancias que distribuyera el Fideicomiso, quienes deberán incorporar dicha renta en sus declaraciones juradas siendo de aplicación las normas generales de la ley para el tipo de ganancia que se tratase de no haber mediado tal vehículo, dependiendo siempre de su condición de persona humana, persona jurídica o beneficiario del exterior.

e) Valores de deuda fiduciaria

Los mismos han sido valuados a su valor nominal más los intereses devengados a la fecha de cierre.

f) Otras Deudas

Las otras deudas incluidas en el pasivo fiduciario se exponen a su valor monetario más, de corresponder, los intereses devengados al cierre.

g) Cuentas del Patrimonio Neto Fiduciario y de Resultados Fiduciarios

Los certificados de participación se exponen a su valor nominal y en la columna "ajuste de certificados de participación" se expone el correspondiente ajuste por reexpresión mediante la aplicación de los índices indicados en Nota 2.2.

Las cuentas del estado de resultados fiduciario se exponen a su valor reexpresado, de la siguiente manera:

FIDEICOMISO FINANCIERO "UNICRED FACTORING XVII"

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondiente al ejercicio económico irregular de tres meses y quince días iniciado el 16 de septiembre de 2022 y finalizado el 31 de diciembre de 2022

(En moneda homogénea)

NOTA 2 - BASES DE PRESENTACION Y PREPARACION DE LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS (Cont.)

2.3. Criterios de valuación y exposición (Cont.)

g) Cuentas del Patrimonio Neto Fiduciario y de Resultados Fiduciarios (Cont.)

i.los ingresos y gastos se ajustan desde la fecha de origen de las transacciones que los originan o del correspondiente devengamiento;

ii.los ingresos y egresos financieros se presentan netos del efecto de la inflación de los activos y pasivos financieros que generaron esos resultados y

iii.el resultado por exposición al cambio en el poder adquisitivo de la moneda (RECPAM) se presenta en una línea separada y refleja el efecto de la inflación sobre las partidas monetarias que no fue computado en la determinación de los resultados financieros y por tenencia en términos reales.

h) Uso de Estimaciones

La preparación de los estados contables fiduciarios de acuerdo con las Normas Contables Profesionales a una fecha determinada, requieren que TMF Trust Company (Argentina) S.A. en su carácter de Fiduciario realice estimaciones a la fecha de los estados contables fiduciarios acerca del valor de ciertos activos y pasivos fiduciarios, como así también de las cifras informadas de ciertos ingresos y gastos generados durante cada ejercicio. El valor real final de las transacciones y de los rubros afectados por estas estimaciones puede diferir de los montos estimados.

i) Estado de Flujo de Efectivo

Para la presentación del Estado de Flujo de Efectivo Fiduciario se ha adoptado la alternativa del Método Directo de la Resolución Técnica Nro. 9 de la F.A.C.P.C.E., considerándose efectivo el rubro "Disponibilidades".

NOTA 3 - COMPOSICIÓN DE LOS RUBROS DEL ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL FIDUCIARIO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

		31/12/2022
		$
3.1. Disponibilidades		
Cuenta Recaudadora		3.637.183
	Total	**3.637.183**
3.2. Inversiones		
Fondo Común de Inversión (Anexo II)		429.556
	Total	**429.556**

Inicialado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 09/03/2023
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - Tº I - Fº 21

Cra. Mónica Zecchillo (Socia)
Contadora Pública (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - Tº 218 – Fº 247

Jorge Sodano
Apoderado

TMF Trust Company (Argentina) SA
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero
Unicred Factoring XVII

FIDEICOMISO FINANCIERO "UNICRED FACTORING XVII"

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondiente al ejercicio económico irregular de tres meses y quince días iniciado el 16 de septiembre de 2022 y finalizado el 31 de diciembre de 2022

(En moneda homogénea)

NOTA 3 - COMPOSICIÓN DE LOS RUBROS DEL ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL FIDUCIARIO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Cont.)

		31/12/2022
		$
3.3. Créditos por Cesión Fiduciaria		
Créditos por Cesión Fiduciaria		424.341.280
Intereses a Devengar		(40.945.986)
Valores por acreditar		56.176.598
	Total	**439.571.892**
3.4. Otros Créditos		
Otros Créditos		6.534.188
	Total	**6.534.188**
3.5. Valores de Deuda Fiduciaria		
Valores Representativos de Deuda Clase A- Capital		327.984.327
Valores Representativos de Deuda Clase B - Capital		31.430.138
Valores Representativos de Deuda Clase A- Interés		1.868.163
Valores Representativos de Deuda Clase B - Interés		6.166.944
	Total	**367.449.572**
3.6. Deudas Fiscales		
Impuesto a los ingresos brutos a pagar		3.285.446
	Total	**3.285.446**
3.7. Otras Deudas		
Deuda con el Fiduciante		13.493.707
Honorarios a pagar		1.184.226
Fondo de Gastos		400.000
	Total	**15.077.933**

NOTA 4 - REGISTROS CONTABLES

Los registros contables del patrimonio fideicomisito del Fideicomiso Financiero Unicred Factoring XVII se llevan en libros rubricados en forma separada del patrimonio del Fiduciario.

Los presentes estados contables fiduciarios se encuentran pendientes de transcripción a los registros contables rubricados con los que cuenta el Fideicomiso Financiero Unicred Factoring XVII.

Inicialado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 09/03/2023
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - Tº I - Fº 21

Cra. Mónica Zecchillo (Socia)
Contadora Pública (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - Tº 218 – Fº 247

Jorge Sodano
Apoderado

TMF Trust Company (Argentina) SA
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero
Unicred Factoring XVII

FIDEICOMISO FINANCIERO "UNICRED FACTORING XVII"

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondiente al ejercicio económico irregular de tres meses y quince días iniciado el 16 de septiembre de 2022 y finalizado el 31 de diciembre de 2022

(En moneda homogénea)

NOTA 5- HECHOS POSTERIORES

Con posterioridad al cierre, se han acreditado en la cuenta fiduciaria, los Valores por acreditar expuestos precedentemente en la Nota 3.3.

A la fecha de emisión de los presentes estados contables fiduciarios, no existen otros acontecimientos u operaciones ocurridas con posterioridad al cierre que puedan afectar significativamente la situación patrimonial fiduciaria del Fideicomiso ni los resultados del ejercicio económico irregular actual.

Inicialado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 09/03/2023
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - Tº I - Fº 21

Cra. Mónica Zecchillo (Socia)
Contadora Pública (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - Tº 218 – Fº 247

Jorge Sodano
Apoderado

TMF Trust Company (Argentina) SA
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero
Unicred Factoring XVII

FIDEICOMISO FINANCIERO "UNICRED FACTORING XVII"

Anexo I

VENCIMIENTOS DE INVERSIONES, CREDITOS Y PASIVOS FIDUCIARIOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(En moneda homogénea)

Los plazos de vencimiento y las tasas de interés de las inversiones, los créditos y las deudas al 31 de diciembre de 2022 son:

	Inversiones	Créditos por Cesión Fiduciaria	Otros Créditos	Valores de Deuda Fiduciaria	Deudas Fiscales	Otras Deudas
	$	$	$	$	$	$
A vencer						
1er. Trimestre	-	264.224.527	6.534.188	111.196.272	3.285.446	1.184.226
2do. Trimestre	-	-	-	109.328.109	-	-
3er. Trimestre	-	-	-	109.328.109	-	-
4to. Trimestre	-	-	-	37.597.082	-	-
A más de un año	-	-	-	-	-	-
Subtotal	**-**	**264.224.527**	**6.534.188**	**367.449.572**	**3.285.446**	**1.184.226**
De plazo vencido	-	175.347.365	-	-	-	-
Sin plazo establecido	429.556	-	-	-	-	13.893.707
Subtotal al 31/12/2022	**429.556**	**439.571.892**	**6.534.188**	**367.449.572**	**3.285.446**	**15.077.933**
Que no devengan interés	-	213.556.634	6.534.188	8.035.107	3.285.446	15.077.933
A tasa variable	429.556	-	-	359.414.465	-	-
A tasa fija	-	226.015.258	-	-	-	-
Total al 31/12/2022	**429.556**	**439.571.892**	**6.534.188**	**367.449.572**	**3.285.446**	**15.077.933**

Inicialado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 09/03/2023
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - Tº I - Fº 21

Cra. Mónica Zecchillo (Socia)
Contadora Pública (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - Tº 218 – Fº 247

Jorge Sodano
Apoderado

TMF Trust Company (Argentina) SA
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero
Unicred Factoring XVII

FIDEICOMISO FINANCIERO "UNICRED FACTORING XVII"

Anexo II

INVERSIONES FIDUCIARIAS
Al 31 DE DICIEMBRE 2022
(En moneda homogénea)

Denominación y Características de los Valores	Cuotapartes	Valor de la Cuotaparte	Valor de Libros 31/12/2022 $
Fondos comunes de inversión			
FCI Adcap Ahorro Pesos- Clase B- Fondo de gastos	126.188	3,4041	**429.556**
		Total	**429.556**

Inicialado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 09/03/2023
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - Tº I - Fº 21

Cra. Mónica Zecchillo (Socia)
Contadora Pública (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. - Tº 218 – Fº 247

Jorge Sodano
Apoderado

TMF Trust Company (Argentina) SA
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero
Unicred Factoring XVII

Tel: 54 11 4106 7000
Fax: 54 11 4106 7200
www.bdoargentina.com

Maipú 942, 1° Piso
C1006ACN - Buenos Aires
Argentina

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores Presidente y Directores de
TMF Trust Company (Argentina) S.A.
En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso Financiero UNICRED FACTORING XVII
C.U.I.T. 30-70832912-2
Domicilio Legal: Av. Chiclana 3345, Piso 5º
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Informe sobre la auditoría de los estados contables fiduciarios

1) Opinión

Hemos auditado los estados contables adjuntos correspondientes al Fideicomiso Financiero UNICRED FACTORING XVII, C.U.I.T. N°30-71774511-2, que comprenden el estado de situación patrimonial fiduciario al 31 de diciembre de 2022, el estado de resultados fiduciario, el estado de evolución del patrimonio neto fiduciario y el estado de flujo de efectivo fiduciario, correspondientes al ejercicio económico irregular de tres meses y quince días iniciado el 16 de septiembre de 2022 y finalizado el 31 de diciembre de 2022, así como la información explicativa de los estados contables, expuesta en las notas 1 a 5 que incluye un resumen de las políticas contables significativas, y los anexos I y II.

En nuestra opinión, los estados contables fiduciarios adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación patrimonial de Fideicomiso Financiero "UNICRED FACTORING XVII" al 31 de diciembre de 2022, los resultados fiduciarios, la evolución de su patrimonio neto fiduciario y el flujo de su efectivo fiduciario correspondientes al ejercicio económico irregular de tres meses y quince días iniciado el 16 de septiembre de 2022 y finalizado el 31 de diciembre de 2022, de conformidad con las normas contables profesionales argentinas.

2) Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las normas de auditoría establecidas en la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas adoptada por la Resolución C.D. Nº 46/2021 del CPCECABA. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados contables" de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso Financiero UNICRED FACTORING XVII y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con los requerimientos del Código de Ética del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y de la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE adoptada por la Resolución C.D. Nº 46/2021 del CPCECABA. Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 F° 21

Cra. Mónica Zecchillo (Socia)
Contadora Pública (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 F° 247

Becher y Asociados S.R.L., una sociedad Argentina de responsabilidad limitada, es miembro de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido, y forma parte de la red internacional BDO de empresas independientes asociadas.
BDO es el nombre comercial de la red BDO y de cada una de las empresas asociadas a BDO.

Tel: 54 11 4106 7000
Fax: 54 11 4106 7200
www.bdoargentina.com

Maipú 942, 1° Piso
C1006ACN - Buenos Aires
Argentina

3) Responsabilidad del Directorio del Fiduciario en relación a los estados contables fiduciarios

La Dirección de TMF Trust Company (Argentina) S.A., en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso Financiero UNICRED FACTORING XVII, es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados contables fiduciarios mencionados precedentemente, de conformidad con las normas contables profesionales argentinas y del control interno que su Directorio considere necesario para permitir la preparación de estados contables libres de incorrecciones significativas.

En la preparación de los estados contables, la Dirección del Fiduciario es responsable de la evaluación de la capacidad del Fideicomiso para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, en caso de corresponder, las cuestiones relacionadas con este aspecto y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la Dirección del Fiduciario tuviera intención de liquidar el Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no existiera otra alternativa realista.

4) Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados contables

Nuestros objetivos consisten en obtener una seguridad razonable de que los estados contables en su conjunto están libres de incorrección significativa, debida a fraude o error y emitir un informe de auditoría que contenga mi opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE adoptada por la Resolución C.D. Nº 46/2021 del CPCECABA siempre detecte una incorrección significativa cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran significativas si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados contables.

Como parte de una auditoría de conformidad con la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE adoptada por la Resolución C.D. Nº 46/2021 del CPCECABA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

a) Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección significativa en los estados contables, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos elementos de juicio suficientes y adecuados para proporcionar una base para nuestra opinión.

b) Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.

c) Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Dirección del Fiduciario.

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 F° 21

Cra. Mónica Zecchillo (Socia)
Contadora Pública (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 F° 247

Becher y Asociados S.R.L., una sociedad Argentina de responsabilidad limitada, es miembro de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido, y forma parte de la red internacional BDO de empresas independientes asociadas.
BDO es el nombre comercial de la red BDO y de cada una de las empresas asociadas a BDO.

Tel: 54 11 4106 7000
Fax: 54 11 4106 7200
www.bdoargentina.com

Maipú 942, 1° Piso
C1006ACN - Buenos Aires
Argentina

4) Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados contables (Cont)

d) Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la Dirección del Fiduciario, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en los elementos de juicio obtenidos, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre significativa relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas importantes sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre significativa, se requiere que llame la atención en nuestro informe de auditoría sobre la información expuesta en los estados contables o, si dicha información expuesta no es adecuada, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en los elementos de juicio obtenidos hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser una empresa en funcionamiento.

e) Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados contables, incluida la información revelada, y si los estados contables representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

f) Nos comunicamos con la Dirección del Fiduciario en relación con, entre otras cuestiones, la estrategia general de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno identificada en el transcurso de la auditoría.

5) Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

a) En base al examen efectuado con el alcance indicado en 4), informamos que los estados contables fiduciarios del Fideicomiso Financiero UNICRED FACTORING XVII al 31 de diciembre de 2022 surgen de sistemas computarizados. Las registraciones contables del mes de diciembre de 2022 y los presentes estados contables fiduciarios se encuentran pendientes de ser transcriptos a los registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con las normas legales.

b) Según surge de las registraciones contables, el fideicomiso no adeuda suma alguna al 31 de diciembre de 2022, en concepto de aportes y contribuciones previsionales a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino.

c) Hemos aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos de origen delictivo y financiación del terrorismo previsto en las normas profesionales emitidas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas.

Ciudad autónoma de Buenos Aires, 09 de marzo de 2023.

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I F° 21

Cra. Mónica Zecchillo (Socia)
Contadora Pública (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 F° 247

Becher y Asociados S.R.L., una sociedad Argentina de responsabilidad limitada, es miembro de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido, y forma parte de la red internacional BDO de empresas independientes asociadas.
BDO es el nombre comercial de la red BDO y de cada una de las empresas asociadas a BDO.

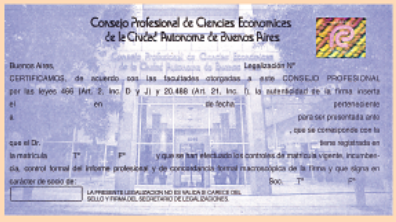
Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 13 de marzo de 2023

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 09/03/2023 referida a un Estado Contable Ej. Regular/ Irregular de fecha 31/12/2022 perteneciente a FIDEICOMISO FINANCIERO UNICRED FACTORING XVII Otras (con domic. fiscal) CUIT 30-71774511-2, intervenida por la Dra. MONICA GLADYS ZECCHILLO. 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
Dra. MONICA GLADYS ZECCHILLO
Contador Público (U.B.A.)
CPCECABA T° 218 F° 247

Firma en carácter de socio
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
T° 1 F° 21
SOCIO

Legalización Nº 696720

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

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:* xb708a2