

FIDEICOMISO FINANCIERO “UNICRED FACTORING XVII”

ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS DE LIQUIDACIÓN

Correspondientes al ejercicio económico irregular de once meses
iniciado el 1 de enero de 2023 y finalizado el 30 de noviembre de 2023,
presentados en forma comparativa con el ejercicio económico irregular de tres meses y quince días
iniciado el 16 de septiembre de 2022 y finalizado el 31 de diciembre de 2022

FIDEICOMISO FINANCIERO “UNICRED FACTORING XVII”

ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS DE LIQUIDACIÓN AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2023

Correspondientes al ejercicio económico irregular de once meses iniciado el 1 de enero de 2023 y finalizado el 30 de noviembre de 2023, presentados en forma comparativa con el 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 de Liquidación

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

Informe de los Auditores Independientes sobre Estados Contables

FIDEICOMISO FINANCIERO “UNICRED FACTORING XVII”

ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS DE LIQUIDACIÓN
Correspondientes al ejercicio económico irregular de once meses
iniciado el 1 de enero de 2023 y finalizado el 30 de noviembre de 2023,
presentados en forma comparativa con el 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 titulación de créditos originados por el Fiduciante conforme a lo establecido en el Libro Tercero, Título IV, Capítulo 30 del Código Civil y Comercial de la Nación, la Ley 24.441 y el Capítulo 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 5° - 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:	Notas 1 y 2.3.
Fecha de cierre del ejercicio:	31 de diciembre.

FIDEICOMISO FINANCIERO “UNICRED FACTORING XVII”

ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL FIDUCIARIO DE LIQUIDACIÓN
AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2023 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(En moneda homogénea)

	30/11/2023	31/12/2022		30/11/2023	31/12/2022
	\$	\$		\$	\$
ACTIVO			PASIVO		
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Disponibilidades (Nota 4.1.)	1.332.825	9.027.542	Valores de Deuda Fiduciaria (Nota 4.5. y Anexo I)	-	912.015.222
Inversiones (Nota 4.2 y Anexos I y II)	-	1.066.164	Deudas Fiscales (Nota 4.6. y Anexo I)	322.550	8.154.525
Créditos por Cesión Fiduciaria (Nota 4.3. y Anexo I)	-	1.091.023.877	Otras Deudas (Nota 4.7. y Anexo I)	3.278.171	37.423.650
Otros Créditos (Nota 4.4. y Anexo I)	2.267.896	16.217.950	Total del Pasivo Corriente	3.600.721	957.593.397
Total del Activo Corriente	3.600.721	1.117.335.533	PATRIMONIO NETO (según estado respectivo)	-	159.742.136
Total del Activo	3.600.721	1.117.335.533	Total del Pasivo y Patrimonio Neto	3.600.721	1.117.335.533

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

Inicialado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 05/02/2024
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

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 DE LIQUIDACIÓN

Correspondiente al ejercicio económico irregular de once meses
 iniciado el 1 de enero de 2023 y finalizado el 30 de noviembre de 2023,
 presentado en forma comparativa con el 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)

	30/11/2023	31/12/2022
	\$	\$
INGRESOS Y EGRESOS FINANCIEROS		
Intereses Generados por los Bienes Fideicomitados	237.882.033	201.348.993
Intereses de los Valores de Deuda Fiduciaria	(222.992.143)	(200.207.991)
Resultado por Tenencia de Inversiones	6.193.349	2.572.350
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda (RECPAM) de Activos y Pasivos Financieros - (Pérdida)	(170.653.273)	(47.676.895)
Subtotales Ingresos y Egresos Financieros Netos	(149.570.034)	(43.963.543)
GASTOS OPERATIVOS		
Impuesto a los ingresos brutos	(19.766.010)	(16.173.517)
Honorarios y Comisiones por Servicios	(15.112.827)	(6.752.048)
Gastos bancarios	(1.896.292)	(985.948)
Gastos Iniciales	-	(231.329)
Gastos varios de administración	(2.178.575)	(253.170)
Subtotales Gastos Operativos	(38.953.704)	(24.396.012)
Resultados financieros y por tenencia incluido el RECPAM - Ganancia	84.479.132	15.126.122
Resultado del ejercicio irregular antes de Impuesto a las ganancias - (Pérdida)	(104.044.606)	(53.233.433)
Impuesto a las ganancias - (Nota 3.3.e)	-	-
Resultado neto del ejercicio irregular - (Pérdida)	(104.044.606)	(53.233.433)

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

Inicialado a efectos de su identificación
 Con nuestro informe de fecha 05/02/2024
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

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 DE LIQUIDACIÓN

Correspondiente al ejercicio económico irregular de once meses
 iniciado el 1 de enero de 2023 y finalizado el 30 de noviembre de 2023,
 presentado en forma comparativa con el 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 30/11/2023	Total Patrimonio Neto Fiduciario 31/12/2022
	\$	\$	\$	\$	\$
Saldos al inicio del ejercicio	73.156.354	139.819.215	(53.233.433)	159.742.136	-
Emisión de Certificados de Participación	-	-	-	-	212.975.569
Resultado neto del ejercicio irregular - (Pérdida)	-	-	(104.044.606)	(104.044.606)	(53.233.433)
Atribución de Resultados Acumulados a los Certificados de Participación	(17.458.824)	(139.819.215)	157.278.039	-	-
Rescate de los Certificados de Participación por Liquidación Anticipada	(55.697.530)	-	-	(55.697.530)	-
Saldos al cierre del ejercicio irregular	-	-	-	-	159.742.136

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

Inicialado a efectos de su identificación
 Con nuestro informe de fecha 05/02/2024
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

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 DE LIQUIDACIÓN
 Correspondiente al ejercicio económico irregular de once meses
 iniciado el 1 de enero de 2023 y finalizado el 30 de noviembre de 2023,
 presentado en forma comparativa con el 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)

	30/11/2023	31/12/2022
	\$	\$
VARIACIÓN DEL EFECTIVO FIDUCIARIO (1)		
Efectivo al inicio del ejercicio irregular	9.027.542	-
Efectivo al cierre del ejercicio irregular	1.332.825	9.027.542
Variación neta de efectivo del ejercicio irregular	(7.694.717)	9.027.542
CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO		
<u>Flujo proveniente de las Actividades Operativas</u>		
Cobranzas netas de la cartera fideicomitida	872.787.816	483.828.920
Ingreso de Fondos para Gastos	-	1.609.256
Pago de Gastos Operativos	(2.616.617)	(1.190.650)
Pago de Gastos Iniciales	-	(231.329)
Pago de Impuestos	(25.015.582)	(7.339.340)
Pago de Honorarios	(14.604.513)	(4.133.056)
Pago de Intereses de los Valores de Deuda Fiduciaria	(221.870.884)	(179.041.773)
RECPAM contenido en Actividades Operativas	(260.898.242)	(14.534.670)
	347.781.978	278.967.358
<u>Flujo proveniente de / (aplicado en) las Actividades de Inversión</u>		
Pago al fiduciante de la cartera fideicomitida	-	(1.364.621.254)
Suscripción de cuotapartes de fondos comunes de inversión	(397.877.911)	(171.067.745)
Rescate de cuotapartes de fondos comunes de inversión	403.302.149	172.522.009
RECPAM contenido en Actividades de Inversión	(1.486.468)	201.155.205
	3.937.770	(1.162.011.785)
<u>Flujo (aplicado en) / proveniente de las Actividades de Financiación</u>		
Emisión y Colocación de VDFA y VDFB	-	1.364.621.254
Pago de Amortización de Valores de Deuda Fiduciaria	(618.419.841)	(285.299.103)
RECPAM contenido en Actividades de Financiación	259.005.376	(187.250.182)
	(359.414.465)	892.071.969
Variación neta de efectivo del ejercicio irregular	(7.694.717)	9.027.542

Transacciones que no tocaron fondos

Pago al Fiduciante de cartera fideicomitida con emisión de CP	-	212.975.569
Pago al Fiduciante con retrocesión de la cartera	67.121.886	-

(1) Disponibilidades

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

Inicialado a efectos de su identificación
 Con nuestro informe de fecha 05/02/2024
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

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 DE LIQUIDACIÓN

Correspondientes al ejercicio económico irregular de once meses iniciado el 1 de enero de 2023 y finalizado el 30 de noviembre de 2023, presentadas en forma comparativa con el 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- LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO

Los presentes estados contables fiduciarios de liquidación han sido preparados en el marco de la liquidación del Fideicomiso y con el propósito de cumplir con las normas contables pertinentes.

Con fecha 3 de noviembre de 2023, Cooperativa de Crédito y Vivienda Unicred Ltda., en su carácter de Único Beneficiario de los Certificados de Participación emitidos solicitó la liquidación anticipada del Fideicomiso Financiero “Unicred Factoring XVII”. A tal efecto, encontrándose totalmente amortizados los Valores de Deuda Fiduciaria Clase A y B, el Fiduciario procedió a iniciar el proceso de Liquidación del Fideicomiso conforme a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso.

Las partes acordaron que los fondos disponibles reservados en las cuentas corrientes fiduciarias de \$1.332.825 (Nota 4.1) serán aplicados por el Fiduciario al pago de los pasivos y los gastos de liquidación (Notas 4.6 y 4.7).

A la fecha, se han provisionado todos los gastos que estaban pendientes de abonar a proveedores del fideicomiso y tal como se indica en la comunicación de cesión, de no poder ser afrontados por el Fideicomiso los mismos estarán a cargo del Cesionario (el Fiduciante). Debido a que los fondos disponibles al 30/11/23 no son suficientes para afrontar la totalidad de estos gastos, el Cesionario se ha comprometido a aportar los fondos necesarios para su cancelación. Tal situación se expone en la Nota 4.4.

Una vez extinguido el Fideicomiso, de existir cualquier suma que recibiese el Fiduciario, pertenece al Beneficiario y todos los costos y/o gastos y/o impuestos impagos y las erogaciones que se generen con posterioridad a la Liquidación del Fideicomiso y que guarden relación con el Contrato de Fideicomiso y con dicha Liquidación también estarán a cargo del Beneficiario.

NOTA 2- CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL FIDEICOMISO FINANCIERO “UNICRED FACTORING XVII”

2.1. Constitución

Con fecha 24 de agosto de 2022 se firmó el contrato de fideicomiso, mediante el cual se constituyó 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 fue 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

Inicialado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 05/02/2024

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

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 DE LIQUIDACIÓN

Correspondientes al ejercicio económico irregular de once meses iniciado el 1 de enero de 2023 y finalizado el 30 de noviembre de 2023, presentadas en forma comparativa con el 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- CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL FIDEICOMISO FINANCIERO “UNICRED FACTORING XVII” (Cont.)

2.1. Constitución (Cont.)

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 fideicomitado cuyo importe ascendió a la suma de \$ 541.898.923.

El valor fideicomitado, fue el valor presente de los Bienes Fideicomitados, conforme surgió 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.

La CNV en su Dictamen FF_2022_1105 23282_APN G FF # CNV del 17 de octubre 2022 autorizó al Fideicomiso a emitir sus primeros Estados Contables por el ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2022, dado que el 19 de septiembre de 2022 se inició el período de difusión, y la colocación y liquidación de los Valores Fiduciarios Definitivos ocurrió el 26 de septiembre de 2022.

2.2. Finalidad

Este Fideicomiso Financiero se creó 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, Título IV, Capítulo 30 del Código Civil y Comercial de la Nación, la Ley 24.441 y el Capítulo IV del Título V de las Normas de la C.N.V., y de todas las demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables.

Quedó integrado con los Préstamos cuya propiedad el Fiduciante cedió y transfirió sin recursos al Fideicomiso.

TMF Trust Company (Argentina) S.A., actuó 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 serían satisfechas únicamente con el Patrimonio Fideicomitado.

En tal carácter, el Fiduciario debió actuar con la prudencia y diligencia de un buen hombre de negocios y se encontró legitimado para ejercer todas las acciones que a su leal saber y entender, considerase necesarias o convenientes para adquirir, constituir, conservar, perfeccionar y defender el Patrimonio Fideicomitado.

2.3. Plazo de Duración

La duración del Fideicomiso Financiero se extenderá hasta la liquidación de los activos y pasivos remanentes.

2.4. Activos Fideicomitados

Los activos transferidos al Fideicomiso fueron:

Inicialado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 05/02/2024

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

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 DE LIQUIDACIÓN

Correspondientes al ejercicio económico irregular de once meses iniciado el 1 de enero de 2023 y finalizado el 30 de noviembre de 2023, presentadas en forma comparativa con el 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- CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL FIDEICOMISO FINANCIERO “UNICRED FACTORING XVII” (Cont.)

2.4. Activos Fideicomitados (Cont.)

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

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

El Fideicomiso se integró 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 incorporaron 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, fueron 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.

2.5. Características de los Créditos

Cada cheque de pago diferido reunió 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;

Inicialado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 05/02/2024

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

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 DE LIQUIDACIÓN

Correspondientes al ejercicio económico irregular de once meses iniciado el 1 de enero de 2023 y finalizado el 30 de noviembre de 2023, presentadas en forma comparativa con el 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- CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL FIDEICOMISO FINANCIERO “UNICRED FACTORING XVII” (Cont.)

2.5. Características de los Créditos (Cont.)

- 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 debió 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 debió ser distinto del Fiduciante y/o una afiliada o vinculada de este último;
- g) Los cheques de pago diferido no debieron 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;
- h) Los cheques de pago diferido cumplieron 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; y
- i) Los Cheques de Pago Diferido debieron respetar los límites de concentración por Deudores Cedidos establecidos en el Anexo II del Contrato de Fideicomiso.

2.6. 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”, constituyeron gastos del Fideicomiso y fueron aplicados contra la cuenta de Gastos.

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

Inicialado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 05/02/2024

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

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 DE LIQUIDACIÓN

Correspondientes al ejercicio económico irregular de once meses iniciado el 1 de enero de 2023 y finalizado el 30 de noviembre de 2023, presentadas en forma comparativa con el 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- CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL FIDEICOMISO FINANCIERO “UNICRED FACTORING XVII” (Cont.)

2.7. Cuentas

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

- a) La Cuenta Fiduciaria de Cobranzas fue 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 acreditaron los cheques de pago diferido provenientes de las cobranzas que fueron aplicados conforme lo establecido en el Artículo 6.1 del Contrato de Fideicomiso.
- b) La Cuenta Administrada fue la cuenta abierta en una entidad financiera de reconocido prestigio, de titularidad del Fiduciante, administrada por el Fiduciario, a la que fueron transferidos durante el Periodo de Revolving (i) los fondos provenientes de las Cobranzas de las Facturas y (ii) los Cheques en Garantía.

2.8. Fondo de Gastos

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

En cualquier momento en que el Fondo de Gastos se redujera hasta representar un importe menor al monto indicado, se transferiría 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 fue transferido al Fiduciante.

2.9. Fondo Operativo en Garantía

El Fondo Operativo en Garantía se integró 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.

Fue 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 fue transferido al Fiduciante a su valor nominal.

Inicialado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 05/02/2024

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

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 DE LIQUIDACIÓN**

Correspondientes al ejercicio económico irregular de once meses iniciado el 1 de enero de 2023 y finalizado el 30 de noviembre de 2023, presentadas en forma comparativa con el 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- CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL FIDEICOMISO FINANCIERO “UNICRED FACTORING XVII” (Cont.)**2.10. Condiciones de emisión de los Valores Fiduciarios**

Los Títulos fiduciarios otorgaron 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 fueron amortizados en las Fechas de Pago de Servicios de Capital de los Valores de Deuda Fiduciaria Clase A. El cuadro de pagos estimados tuvo prevista la cancelación de los VDFA en 12 cuotas mensuales a partir de octubre de 2022.

Los Valores de Deuda Fiduciaria Clase A (“VDFA”) dieron 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 pudo ser inferior a 62% ni superior al máximo del 77% nominal anual, devengada durante cada Período de Devengamiento. La tasa establecida precedentemente fue 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.

A la fecha de cierre de los presentes Estados Contables Fiduciarios de Liquidación, los VDFA se encontraban totalmente amortizados.

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 fueron amortizados en las Fechas de Pago de Servicios de Capital de los Valores de Deuda Fiduciaria Clase B. El cuadro de pagos estimados tuvo prevista la cancelación de los VDFB en un solo pago una vez cancelados totalmente los VDFA.

Los Valores de Deuda Fiduciaria Clase B (“VDFB”) dieron 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 pudo ser

Inicialado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 05/02/2024

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

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 DE LIQUIDACIÓN

Correspondientes al ejercicio económico irregular de once meses iniciado el 1 de enero de 2023 y finalizado el 30 de noviembre de 2023, presentadas en forma comparativa con el 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- CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL FIDEICOMISO FINANCIERO “UNICRED FACTORING XVII” (Cont.)

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

inferior a 64% ni superior al máximo del 79% nominal anual, devengada durante cada Período de Devengamiento. La tasa establecida precedentemente fue 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.

A la fecha de cierre de los presentes Estados Contables Fiduciarios de Liquidación, los VDFB se encontraban totalmente amortizados.

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 serían amortizados en un solo pago. El derecho al cobro de los Certificados de Participación se subordinaría al cobro íntegro de los Servicios de Interés y de Capital de los VDF.

Los Certificados de Participación no devengaron interés. Una vez cubierto el capital de los Certificados de Participación, de existir un remanente en el Patrimonio Fideicomitado, el mismo sería considerado utilidad de los Certificados de Participación.

Al 30 de noviembre de 2023 los Certificados de Participación han sido rescatados por liquidación anticipada del fideicomiso (Nota 1).

2.11 Prioridades y preferencias sobre los Bienes Fideicomitados.

1. En la Fecha de Liquidación:

Las sumas provenientes de la colocación y suscripción de los Valores Fiduciarios serían 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.

Inicialado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 05/02/2024

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

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 DE LIQUIDACIÓN**

Correspondientes al ejercicio económico irregular de once meses iniciado el 1 de enero de 2023 y finalizado el 30 de noviembre de 2023, presentadas en forma comparativa con el 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- CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL FIDEICOMISO FINANCIERO “UNICRED FACTORING XVII” (Cont.)**2.11 Prioridades y preferencias sobre los Bienes Fideicomitidos (Cont.)****2. Durante la vigencia del Fideicomiso:**

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

I.- Mientras se encontrasen 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 encontrasen 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;

Inicialado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 05/02/2024

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

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 DE LIQUIDACIÓN

Correspondientes al ejercicio económico irregular de once meses iniciado el 1 de enero de 2023 y finalizado el 30 de noviembre de 2023, presentadas en forma comparativa con el 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- CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL FIDEICOMISO FINANCIERO “UNICRED FACTORING XVII” (Cont.)

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

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 correspondería a los Certificados de Participación en concepto de utilidad de los mismos.

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.

NOTA 3 - BASES DE PRESENTACION Y PREPARACION DE LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS DE LIQUIDACIÓN

3.1. Lineamientos contables

Los presentes estados contables fiduciarios de liquidación 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.

Los presentes estados contables fiduciarios de liquidación se presentan en forma comparativa con los correspondientes al ejercicio económico irregular finalizado el 31 de diciembre de 2022. Los mismos fueron ajustados de acuerdo con el procedimiento indicado en Nota 3.2. y se encuentran expresados en moneda homogénea de noviembre de 2023.

Por tratarse de dos ejercicios económicos irregulares y siendo de liquidación los estados contables fiduciarios al 30 de noviembre de 2023, las cifras no resultan comparables.

Inicialado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 05/02/2024

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

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 DE LIQUIDACIÓN**

Correspondientes al ejercicio económico irregular de once meses iniciado el 1 de enero de 2023 y finalizado el 30 de noviembre de 2023, presentadas en forma comparativa con el 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 - BASES DE PRESENTACION Y PREPARACION DE LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS DE LIQUIDACIÓN (Cont.)**3.2. Reexpresión en moneda homogénea**

Los estados contables fiduciarios 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 N° 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 (IPIIM).

Los presentes estados contables fiduciarios, se encuentran expresados en moneda homogénea al 30 de noviembre de 2023.

3.3. Criterios de valuación y exposición**a) Disponibilidades**

Se han valuado a su valor nominal 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, Deudas Fiscales y Otras Deudas

Los otros créditos, deudas fiscales y otras deudas, se exponen a su valor monetario más los intereses devengados al cierre, de corresponder.

Inicialado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 05/02/2024

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

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 DE LIQUIDACIÓN**

Correspondientes al ejercicio económico irregular de once meses iniciado el 1 de enero de 2023 y finalizado el 30 de noviembre de 2023, presentadas en forma comparativa con el 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 - BASES DE PRESENTACION Y PREPARACION DE LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS DE LIQUIDACIÓN (Cont.)**3.3. 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 cuotas partes que emitieran no hubieran 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 arrojará 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.

f) Valores de deuda fiduciaria

Los mismos han sido valuados a su valor nominal más los intereses devengados a la fecha de 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 3.2.

Inicialado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 05/02/2024

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

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 DE LIQUIDACIÓN

Correspondientes al ejercicio económico irregular de once meses iniciado el 1 de enero de 2023 y finalizado el 30 de noviembre de 2023, presentadas en forma comparativa con el 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 - BASES DE PRESENTACION Y PREPARACION DE LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS DE LIQUIDACIÓN (Cont.)

3.3. Criterios de valuación y exposición (Cont.)

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

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

- 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”.

Inicialado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 05/02/2024

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

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 DE LIQUIDACIÓN**

Correspondientes al ejercicio económico irregular de once meses iniciado el 1 de enero de 2023 y finalizado el 30 de noviembre de 2023, presentadas en forma comparativa con el 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 4 - COMPOSICIÓN DE LOS RUBROS DEL ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL FIDUCIARIO AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2023 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

	30/11/2023	31/12/2022
	\$	\$
4.1. Disponibilidades		
Cuenta Recaudadora	1.332.825	9.027.542
Totales	1.332.825	9.027.542
4.2. Inversiones		
Fondo Común de Inversión (Anexo II)	-	1.066.164
Totales	-	1.066.164
4.3. Créditos por Cesión Fiduciaria		
Créditos por Cesión Fiduciaria	-	1.053.221.275
Intereses a Devengar	-	(101.628.537)
Valores por acreditar	-	139.431.139
Totales	-	1.091.023.877
4.4. Otros Créditos		
Otros Créditos	-	16.217.950
Crédito con el Fiduciante	2.267.896	-
Totales	2.267.896	16.217.950
4.5. Valores de Deuda Fiduciaria		
Valores Representativos de Deuda Clase A- Capital	-	814.061.906
Valores Representativos de Deuda Clase B - Capital	-	78.010.063
Valores Representativos de Deuda Clase A- Interés	-	4.636.808
Valores Representativos de Deuda Clase B - Interés	-	15.306.445
Totales	-	912.015.222
4.6. Deudas Fiscales		
Impuesto a los ingresos brutos a pagar	309.239	8.154.525
Retenciones a pagar	13.311	-
Totales	322.550	8.154.525
4.7. Otras Deudas		
Deuda con el Fiduciante	-	33.491.578
Honorarios a pagar	2.759.836	2.939.266
Fondo de Gastos	-	992.806
Provisión para Gastos	518.335	-
Totales	3.278.171	37.423.650

Inicialado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 05/02/2024

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

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 DE LIQUIDACIÓN**

Correspondientes al ejercicio económico irregular de once meses iniciado el 1 de enero de 2023 y finalizado el 30 de noviembre de 2023, presentadas en forma comparativa con el 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 - REGISTROS CONTABLES

Los registros contables del patrimonio fideicomitado del Fideicomiso se llevan en libros rubricados en forma separada del patrimonio del Fiduciario.

Las registraciones contables de octubre y noviembre 2023 y los presentes estados contables fiduciarios de liquidación se encuentran pendientes de transcripción a los registros contables rubricados con los que cuenta el Fideicomiso.

NOTA 6- HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

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

Inicialado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 05/02/2024

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

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 30 DE NOVIEMBRE DE 2023 Y 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 30 de noviembre de 2023 y 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	-	-	2.267.896	-	322.550	3.278.171
2do. Trimestre	-	-	-	-	-	-
3er. Trimestre	-	-	-	-	-	-
4to. Trimestre	-	-	-	-	-	-
A más de un año	-	-	-	-	-	-
Subtotales	-	-	2.267.896	-	322.550	3.278.171
De plazo vencido	-	-	-	-	-	-
Sin plazo establecido	-	-	-	-	-	-
Subtotales al 30/11/2023	-	-	2.267.896	-	322.550	3.278.171
Que no devengan interés	-	-	2.267.896	-	322.550	3.278.171
A tasa variable	-	-	-	-	-	-
A tasa fija	-	-	-	-	-	-
Totales al 30/11/2023	-	-	2.267.896	-	322.550	3.278.171
Totales al 31/12/2022	1.066.164	1.091.023.877	16.217.950	912.015.222	8.154.525	37.423.650

Inicialado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 05/02/2024
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

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 30 DE NOVIEMBRE DE 2023 Y AL 31 DE DICIEMBRE 2022 (En moneda homogénea)

Denominación y Características de los Valores	Cuotapartes	Valor de la Cuotaparte	Saldo al 30/11/2023 \$	Saldo al 31/12/2022 \$
Fondos comunes de inversión				
FCI Adcap Ahorro Pesos- Clase B- Fondo de gastos	-	-	-	1.066.164
		Totales	-	1.066.164

Inicialado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 05/02/2024
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

Jorge Sodano
Apoderado



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

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE ESTADOS CONTABLES

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 5°
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Informe sobre la auditoría de los estados contables fiduciarios de liquidación

1) Opinión

Hemos auditado los estados contables fiduciarios de liquidación adjuntos correspondientes al Fideicomiso Financiero UNICRED FACTORING XVII, C.U.I.T. 30-71774511-2, que comprenden el estado de situación patrimonial fiduciario de liquidación al 30 de noviembre de 2023, el estado de resultados fiduciario de liquidación, el estado de evolución del patrimonio neto fiduciario de liquidación y el estado de flujo de efectivo fiduciario de liquidación por el ejercicio económico irregular de once meses iniciado el 1 de enero de 2023 y finalizado el 30 de noviembre de 2023, así como el resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa incluidas en las notas 1 a 6 y en los anexos I y II.

Las cifras y otra información correspondiente al ejercicio económico irregular terminado el 31 de diciembre de 2022, son parte integrante de los estados contables fiduciarios mencionados precedentemente y se presentan con el propósito de que se interpreten exclusivamente en relación con las cifras y con la información del ejercicio económico irregular actual.

En nuestra opinión, los estados contables adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación patrimonial de liquidación del Fideicomiso Financiero UNICRED FACTORING XVII al 30 de noviembre de 2023, los resultados fiduciarios de liquidación, la evolución del patrimonio neto fiduciario de liquidación y el flujo de efectivo fiduciario de liquidación correspondientes al ejercicio económico irregular de once meses iniciado el 1 de enero de 2023 y finalizado el 30 de noviembre de 2023 de conformidad con las normas contables profesionales argentinas.

2) Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestro examen de conformidad con las normas de auditoría establecidas en la sección III.A de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CPCECABA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidad 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 CPCECABA y de la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE adoptada por la Resolución C.D. N° 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

3) Énfasis sobre Estados Contables de Liquidación del Fideicomiso

Tal como se indica en la Nota 1 a los estados contables adjuntos, los mismos corresponden a los estados contables fiduciarios de liquidación del Fideicomiso.

4) Responsabilidad de la Dirección del Fiduciario en relación con 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.

5) Responsabilidad 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 estén libres de incorrecciones significativas y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra 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. N° 46/2021 del CPCECABA siempre detecte una incorrección significativa cuando exista. Las incorrecciones 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. N° 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 Zeechillo (Socia)
Contadora Pública (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 F° 247

5) Responsabilidad 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 llamemos 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.
- 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.

6) Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

- 1) En base a nuestro examen efectuado con el alcance indicado en 5), informamos que los estados contables fiduciarios de liquidación del Fideicomiso Financiero UNICRED FACTORING XVII indicados en el punto 1), surgen de sistemas computarizados. Las registraciones contables de octubre y noviembre 2023 y los estados contables fiduciarios adjuntos se encuentran en curso de ser transcritos a los registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con las normas legales.
- 2) Según surge de las registraciones contables, el Fideicomiso no adeuda suma alguna al 30 de noviembre de 2023, en concepto de aportes y contribuciones previsionales a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino.
- 3) Hemos aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos de origen delictivo y financiación del terrorismo previstos en las normas profesionales emitidas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 5 de febrero de 2024.

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

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