

INFORME DEL AGENTE DE CONTROL Y REVISION
"FIDEICOMISO FINANCIERO CONCEPCIÓN SERIE II"
ENERO 2020

A los Señores Directores de
COHEN S.A.
FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO FINANCIERO
CONCEPCIÓN SERIE II – (30-71081188-8)
Domicilio Legal: Av. Córdoba 838 – 5° Piso Dpto. 10
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Objeto del encargo

En nuestro carácter de Contadores Públicos independientes y de Agente de Control y Revisión del **Fideicomiso Financiero CONCEPCIÓN SERIE II**, a su pedido y en relación con los requerimientos establecidos en la Sección IX, artículo 13 inciso c) y Sección XII, artículo 28 inciso a) del Capítulo IV – Título V del Texto Ordenado de las Normas de CNV (N.T. 2013) y modificatorias, emitimos el presente informe profesional, con el objeto de constatar determinados hechos y circunstancias sobre los activos subyacentes a ser transferidos al fideicomiso financiero.

Nuestra tarea consistió en la aplicación de ciertos procedimientos de revisión, convenidos previamente con Uds., tanto en su definición como en su alcance.

El objetivo de nuestra labor es la aplicación de los procedimientos mencionados y no la emisión de una opinión sobre la información que nos ha sido proporcionada.

La suficiencia de los procedimientos aplicados y su alcance está sujeta a la consideración de los usuarios de este informe. De haber aplicado otros procedimientos, otras conclusiones podrían haber surgido de nuestra labor.

Información sujeta a análisis

Hemos efectuado la verificación del estado de los créditos que componen el Fideicomiso y la cobranza de los mismos, mediante el análisis de la siguiente información proporcionada por el Fiduciante / Agente de Cobro / Fiduciario:

1. Inventario de los créditos transferidos al Fideicomiso, en formato digital.
2. Detalle de las cobranzas efectuadas durante el mes de análisis.
3. Importes depositados en las cuentas fiduciarias durante el mes de análisis.
4. Detalle de importes afectados al pago de servicio tales como (gastos, impuestos, rendimientos, sellos provinciales, fondo de liquidez, etc.), con su documentación respaldatoria.
5. Detalle aplicación de recursos (cobranza, intereses, etc).

Responsabilidad de la Dirección del Fiduciario y del Fiduciante

La preparación y presentación de la información sujeta a análisis es responsabilidad de Cooperativa de vivienda, crédito y consumo Concepción Ltda. En su carácter de Fiduciante y de Cohen S.A. en su carácter de Fiduciario.





Responsabilidad del Agente de Control y Revisión

Nuestra responsabilidad se limita en llevar a cabo los procedimientos acordados con Uds. sobre la información proporcionada de conformidad con las normas sobre encargos para aplicar procedimientos acordados establecidos en la sección VII.A de la Resolución Técnica N°37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas. La normativa profesional requiere el cumplimiento de los requerimientos éticos establecidos en el Código de Ética vigente en la jurisdicción de dicho Consejo.

Cabe aclarar que los procedimientos realizados no constituyen una revisión de estados contables o una auditoría y por lo tanto no se emitirá ninguna seguridad respecto de la materia que es objeto de la aplicación de los procedimientos acordados. Por tal motivo, quienes han solicitado el informe evaluarán por sí mismos los procedimientos y los resultados informados para extraer sus propias conclusiones. Si hubiésemos realizado procedimientos adicionales, una auditoría o una revisión de estados contables, otras cuestiones podrían haber llegado a nuestro conocimiento, las que hubiesen sido oportunamente informadas.

Los procedimientos aplicados fueron realizados sobre los registros y documentación que nos fueron suministrados por Cooperativa de vivienda, crédito y consumo Concepción Ltda. y Cohen S.A. Nuestra tarea se basó en la premisa que la información proporcionada es precisa, completa, legítima y libre de fraudes y otros actos ilegales, para lo cual hemos tenido en cuenta su apariencia y estructura formal.

I) Procedimientos acordados realizados:

1. Verificar que la cobranza informada por el Agente de Cobro pertenezca a las cuotas de los créditos cedidos al Fideicomiso.
2. Verificar que los montos informados como cobranzas, coincidan con los importes acreditados por el agente de cobro en la cuenta fiduciaria, para el mes bajo análisis.
3. Elaborar el estado de atrasos de la cartera en forma total al cierre del mes de análisis. Los mismos serán calculados en base a la imputación de las cobranzas rendidas al flujo de fondos teórico de los créditos.
4. Calcular los intereses devengados de la cartera en forma total, una vez aplicados los cobros del mes.
5. Análisis comparativo del flujo de fondo teórico de los bienes fideicomitados respecto del flujo de fondos real y su impacto en el pago de servicios de los valores negociables fiduciarios.
6. Control de pago de los valores negociables fiduciarios y su comparación con el cuadro teórico de pagos incluido en el Prospecto y/o Suplemento de Prospecto.
7. Recálculo de los devengamientos de los valores negociables fiduciarios.
8. Control y revisión de recursos recibidos y su aplicación.

II) Manifestación:

De los procedimientos aplicados en el apartado anterior surgen los siguientes comentarios y observaciones respectivamente:

1. De los procedimientos aplicados en el punto 1), No surgen observaciones.

2. De acuerdo a lo informado como cobranzas por parte del Agente de Cobro, y lo verificado en los extractos de la cuenta fiduciaria, los resultados se exponen en el anexo V.
3. De la aplicación del procedimiento detallado en el punto 3) del apartado anterior, el recálculo del estado de atrasos de la cartera al cierre del mes de análisis, se encuentra expuesto en el Anexo VII), adjunto al presente informe.
4. De los procedimientos aplicados en el punto 4) del apartado anterior los resultados se exponen en el Anexo VII) adjunto al presente informe.
5. De los procedimientos aplicados en el punto 5), y 7) del apartado anterior, los resultados se exponen en el Anexo X) adjunto al presente informe.
6. De los procedimientos aplicados en el punto 6) del apartado anterior, los resultados se exponen en el Anexo XI) adjunto al presente Informe.
7. De los procedimientos aplicados en el punto 8), del apartado anterior los resultados se exponen en el Anexo XII) adjunto al presente Informe.

Otras cuestiones

El presente informe deberá ser utilizado únicamente por Cohen S.A. y por la Comisión Nacional de Valores, no asumimos responsabilidad por su distribución o utilización por partes distintas a las aquí mencionadas.

No tenemos responsabilidad en informar o presentar cuestiones legales, impositivas o jurídicas, ni de actualizar este informe por los eventos o circunstancias que ocurran con posterioridad a la fecha de realización del mismo.

Adjuntamos al presente informe:

- | | |
|-------------|---|
| Anexo I) | Resumen de la Cartera. |
| Anexo II) | Detalle de cobranza. |
| Anexo III) | Cobranza del Mes por Provincia. |
| Anexo IV) | Cobranza del Mes por Día de Pago. |
| Anexo V) | Fondos Ingresados VS. Cobranzas imputadas. |
| Anexo VI) | Cobranza Real vs Cobranza Esperada. |
| Anexo VII) | Estado de Situación de Deudores. |
| Anexo VIII) | Devengado del período por Provincia. |
| Anexo IX) | Flujo Futuro de la cartera. |
| Anexo X) | Análisis del Flujo de Fondos real y su impacto en el Pago de Servicios. |
| Anexo XI) | Pago de los títulos fiduciarios y comparación con el cuadro teórico. |
| Anexo XII) | Control y revisión de los recursos recibidos y su aplicación. |

Ciudad Autónoma de Buenos Aires
17 de febrero de 2020.



Zubillaga & Asociados S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 100

Víctor Lamberti
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 176- F° 188



Profesional de Ciencias Económicas
de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Buenos Aires 26/02/2020

01 0 T. 24 Legalización: N° 855127

LEGALIZAMOS, de acuerdo con las facultades otorgadas a este CONSEJO PROFESIONAL por las leyes 466 (Art. 2. inc. d y j) y 20.488 (Art. 21 inc. i) la actuación profesional de fecha 17/02/2020 referida a VARIOS de fecha 00-00000000-0 perteneciente a FF CONCEPCION SERIE II para ser presentada ante

CHV

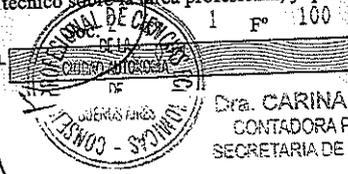
actuación se corresponde con la que el Dr. 20-14563149-2 tiene registrada en la matrícula controles de matrícula vigente y control formal de dicha actuación profesional de conformidad con lo previsto en la Res. C. 236/88, no implicando estos controles la emisión de un juicio técnico sobre la tarea profesional, y que

firma en carácter de socio de ZUBILLAGA & ASOCIADOS S.A.

y declaramos que la firma inserta en dicha LAMBERTI VICTOR CP N° 0176 F° 188 que se han efectuado los



LA PRESENTE LEGALIZACION NO ES VALIDA SI CARECE DEL SELLO Y FIRMA DEL SECRETARIO DE LEGALIZACIONES



Dra. CARINA DOMINGUEZ
CONTADORA PÚBLICA (UADE)
SECRETARIA DE LEGALIZACIONES



N° H 3528444

RESUMEN DE LA CARTERA

Inventario Inicio Cesiones de cartera	Valor Descontado 71.881.326
Bajas por Revolving / Cobranzas	17.367.103
Total Bajas	17.367.103
Recambio de créditos por revolving	Fecha 27/1/2020
	Valor Descontado 18.508.767
	Total 18.508.767
Total Recambio por Revolving	18.508.767
Inventario de Créditos al cierre	73.022.991



Victor Lambertti

DETALLE DE COBRANZA

AL: **31-ene-20**

	(1) VALOR DESCONTADO	(2) INTERES	(3) VALOR NOMINAL	(4) PUNITORIOS	(5) TOTAL A RENDIR (3+4)
	17.367.103	902.673	18.269.775	-	18.269.775
REFINANCIACIONES			-	-	-
TOTAL	17.367.103	902.673	18.269.775	-,-	18.269.775



COBRANZA DEL MES POR PROVINCIA
31-ene-20

PROVINCIA	VALOR DESCONTADO	INTERES	VALOR NOMINAL	PUNITORIO	TOTAL
BUENOS AIRES	-	-	-	-	-
CAPITAL FEDERAL	17.367.103	902.673	18.269.775	-	18.269.775
CHACO	-	-	-	-	-
CHUBUT	-	-	-	-	-
CORDOBA	-	-	-	-	-
CORRIENTES	-	-	-	-	-
ENTRE RIOS	-	-	-	-	-
LA PAMPA	-	-	-	-	-
LA RIOJA	-	-	-	-	-
MENDOZA	-	-	-	-	-
NEUQUEN	-	-	-	-	-
RIO NEGRO	-	-	-	-	-
SAN JUAN	-	-	-	-	-
SAN LUIS	-	-	-	-	-
SANTA CRUZ	-	-	-	-	-
SANTA FE	-	-	-	-	-
SANTIAGO DEL ESTERO	-	-	-	-	-
TUCUMAN	-	-	-	-	-
	17.367.103	902.673	18.269.775	-	18.269.775

(*) No se recibió la información de cobranzas del mes de análisis por parte del fiduciante.



Victor Lambertti

COBRANZA DEL MES POR DÍA

FECHA DE IMPUTACION	IMPORTE	TOTAL
Deposito 27/1/2020	0 18.269.775	0 18.269.775
TOTAL	18.269.775	18.269.775

COBRANZA NO IMPUTADA	-
-----------------------------	----------

(*) La fecha de cobranza corresponde a la fecha de los revolving semanales y la fecha de depósito de los cheques en la Cuenta Fiduciaria.



Victor Lamberti

Fondos Ingresados VS. Cobranzas imputadas

Períodos	Cobranza imputada	Depósitos en la cuenta Fiduciaria	Créditos Incorporados	Diferencias
01/01/2020 al 31/01/2020	18.269.775	0	18.508.767	238.992
	18.269.775	0	18.508.767	



Victor Lamberti

FLUJO REAL VS COBRANZA ESPERADA

MES	MENSUALES				ACUMULADOS			
	VN	VN	Superv - Deficit	% Cobr	Real	Teórico	Superv - Deficit	% Cobr
	Ingresado	Teórico	Mensual (VN)	(VN)	(VN)	(VN)	Mensual (VN)	Acum (VN)
ene-20	18.269.775	22.077.416	(3.807.640)	82,75%	18.269.775	22.077.416	(3.807.640)	82,75%



**ESTADO DE ATRASO POR CLIENTE
31/1/2020**

Días de Atraso	Clientes	Saldo Nominal	Saldo Descontado	Interés devengado a cobrar	Total Valor cedido + Int. Dev.	%	Previsión
Sin Atraso	124	68.263.129	58.215.044	2.597.527	2.597.527	74,95%	25.975
0 - 31	3	16.206.500	14.807.947	868.147	868.147	25,05%	43.407
Total	127	84.469.629	73.022.991	3.465.674	3.465.674	100%	69.383

**ESTADO DE ATRASO POR CRÉDITO
31/1/2020**

Días de Atraso	Créditos	Saldo Nominal	Saldo Descontado	Interés devengado a cobrar	Total Valor cedido + Int. Dev.	%	Previsión
Sin Atraso	236	80.833.334	69.571.286	3.281.084	3.281.084	94,67%	32.811
0 - 31	8	3.636.295	3.451.705	184.590	184.590	5,33%	9.230
Total	244	84.469.629	73.022.991	3.465.674	3.465.674	100%	42.040

Interés devengado del periodo	4.368.347
--------------------------------------	------------------



Victor Lamberti

DEVENGAMIENTO DEL PERIODO POR PROVINCIA
31/1/2020

PROVINCIA	SALDO NOMINAL	SALDO DESCONTADO	INT DEV. DEL PERIODO	INT DEVENGADO A COBRAR
BUENOS AIRES	20.279.845	17.714.378	768.086	768.086
CAPITAL FEDERAL	33.736.965	30.669.257	2.388.321	1.485.649
CHACO	66.428	61.651	3.897	3.897
CHUBUT	2.072.611	1.879.344	11.925	11.925
CORDOBA	11.168.576	9.106.048	448.700	448.700
CORRIENTES	100.000	92.664	575	575
ENTRE RIOS	1.719.296	1.299.354	78.601	78.601
LA PAMPA	1.050.207	949.575	57.221	57.221
LA RIOJA	573.260	524.448	10.319	10.319
MENDOZA	771.755	703.329	26.999	26.999
NEUQUEN	435.000	400.451	17.498	17.498
RIO NEGRO	885.369	819.186	25.468	25.468
SAN JUAN	215.500	200.175	8.976	8.976
SAN LUIS	82.703	76.266	4.774	4.774
SANTA CRUZ	35.000	31.979	201	201
SANTA FE	9.487.364	7.114.159	432.217	432.217
SANTIAGO DEL ESTERO	83.500	76.415	480	480
TUCUMAN	1.706.250	1.304.310	84.087	84.087
TOTAL	84.469.629	73.022.991	4.368.347	3.465.674



Victor Lamberti

FLUJO FUTURO DE LA CARTERA
31-ene-20

Fecha de Vencimiento	Sdo. Nominal	Sdo. Descontado	Interés Devengado a Cobrar
202001	3.807.640	3.612.453	195.188
Vencido	3.807.640	3.612.453	195.188
202002	32.188.191	29.251.147	1.778.780
202003	20.070.764	18.291.708	419.525
202004	6.216.873	5.521.373	35.768
202005	530.399	448.006	3.052
202006	15.699.511	11.701.659	751.269
202007	5.956.250	4.196.646	282.093
TOTAL	84.469.629	73.022.991	3.465.674



Victor Lamberti

Análisis del Flujo de Fondos real y su impacto en el Pago de Servicios

Mes	Monto a Distribuir					Total Para el pago
	Cobranza	Gastos	Rendimiento	F. Liquidez	Otros	
ene-20	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -

Nota: Durante el período bajo análisis no se efectuaron pagos de servicios



Victor Lamberti

Pago de los títulos fiduciarios y comparación con el cuadro teórico

BONO A								
MES	TEORICO SEGUN PROSPECTO		REAL		SALDO CAPITAL		% PAGO CAPITAL	
	CAPITAL	INTERÉS	CAPITAL	INTERÉS	REAL	REAL	ACUM	DIF
ene-20	-	-	-	-	-	-	-	-

Nota: Durante el período bajo análisis no se efectuaron pagos de servicios



Victor Lambert

Control y revisión de los recursos recibidos y su aplicación

	ene-20
Saldo Inicio	0,00
INGRESOS	
Cobranzas	0,00
Creación Fondos de Gastos	0,00
Fondo de Liquidos Disponibles	0,00
Fondo Operativo de Garantía	0,00
Rendimiento Inversiones	0,00
Fondos Liquidos Disponibles	0,00
Fondo de Gastos	0,00
Fondo Operativo de Garantía	0,00
Otros Ingresos	0,00
TOTAL INGRESOS	0,00
EGRESOS	
Gastos	0,00
Pago de servicios	0,00
Inversiones	0,00
Fondos Liquidos Disponibles	0,00
Fondo de Gastos	0,00
Fondo Operativo de Garantía	0,00
Devolución Fondo de Liquidos Disponibles	0,00
Devolución Fondo Operativo de Garantía	0,00
Otros Egresos	0,00
TOTAL EGRESOS	0,00
SALDO DE CUENTA	0,00

* A la fecha del presente informe no se han efectuado movimientos.



Victor Lamberti

RATIFICACIÓN DE FIRMA

Por la presente se ratifica la firma que obra en los *Anexos I a XII* que anteceden, cuyo contenido también se ratifica, y que reemplaza la correspondiente firma ológrafa colocada en el *Informe del Agente de Control y Revisión* de fecha 17 de febrero de 2020 que precede a los mencionados Anexos.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires
17 de febrero de 2020.



Zubillaga & Asociados S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 100

Victor Lamberti
Contador Público (U.B.A.)
C. P.C.E.C.A.B.A. T° 176- F° 188

