

INFORME DEL AGENTE DE CONTROL Y REVISION
"FIDEICOMISO FINANCIERO CONCEPCIÓN SERIE II"
FEBRERO 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 fideicomitidos 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, no surgen observaciones que formular.
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 IV), adjunto al presente informe.
4. De los procedimientos aplicados en el punto 4) del apartado anterior los resultados se exponen en el Anexo V) 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 VII) adjunto al presente informe.
6. De los procedimientos aplicados en el punto 6) del apartado anterior, los resultados se exponen en el Anexo VIII) adjunto al presente Informe.
7. De los procedimientos aplicados en el punto 8), del apartado anterior los resultados se exponen en el Anexo IX) 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) | Estado de Situación de Deudores. |
| Anexo V) | Devengado del período por Provincia. |
| Anexo VI) | Flujo Futuro de la cartera. |
| Anexo VII) | Análisis del Flujo de Fondos real y su impacto en el Pago de Servicios. |
| Anexo VIII) | Pago de los títulos fiduciarios y comparación con el cuadro teórico. |
| Anexo IX) | Control y revisión de los recursos recibidos y su aplicación. |

Ciudad Autónoma de Buenos Aires
16 de Marzo 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

consejo

Profesional de Ciencias Económicas
de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires



Buenos Aires 19/03/2020

01 0 T. 34 Legalización: N° 856056

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 16/03/2020 referida a VARIOS de fecha perteneciente a FID.FIN.CONCEPCION SERIE II 30-71081188-8 para ser presentada ante CHV y declaramos que la firma inserta en dicha

actuación se corresponde con la que el Dr. 20-14563149-2 tiene registrada en la matrícula

LAMBERTI VICTOR

CP T° 0176 F° 188 que se han efectuado los

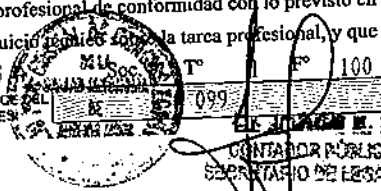
controles de matrícula vigente y control formal de dicha actuación profesional de conformidad con lo previsto en la Res. C .236/88, no implicando estos controles la emisión de un juicio respecto de la tarea profesional, y que

firma en carácter de socio de

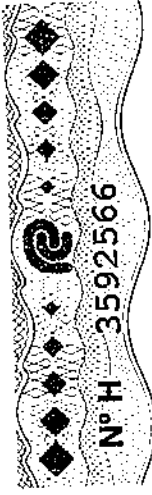
ZUBILLAGA & ASOCIADOS S



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



ELIZABETH H. PARRIZ
CONTADOR PÚBLICO (U.S.A.)
SECRETARIO DE LEGALIZACIONES



N° H 3592566

RESUMEN DE LA CARTERA AL 28/02/2020

Inventario Inicio		Valor Descontado 73.022.991
Bajas por Revolving / Cobranzas		35.684.073
Total Bajas		35.684.073
Recambio de creditos por revolving	Fecha	Valor Descontado
	11/02/2020	6.239.692
	19/02/2020	17.096.168
	27/02/2020	7.573.485
	Total	30.909.345
Total Recambio por Revolving		30.909.345
Inventario de Créditos al cierre		68.248.264



Victor Lamberti

Fideicomiso Financiero
"Concepción Serie II"
Anexo II

Zubillaga & Asociados S.A.

DETALLE DE COBRANZA

AL: 29-feb-20

	(1) VALOR DESCONTADO	(2) INTERES	(3) VALOR NOMINAL	(4) PUNITORIOS	(5) TOTAL A RENDIR (3+4)
	35.684.073	3.449.292	39.133.365	-	39.133.365
TOTAL	35.684.073	3.449.292	39.133.365	-,-	39.133.365



Victor Lamberti

"Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 16/03/2020"

COBRANZA DEL MES POR PROVINCIA
29-feb-20

PROVINCIA	VALOR DESCONTADO	INTERES	VALOR NOMINAL	PUNITORIO	TOTAL
BUENOS AIRES	8.069.531	831.680	8.901.212	-	8.901.212
CAPITAL FEDERAL	22.144.229	2.086.364	24.230.593	-	24.230.593
CHACO	61.651	4.777	66.428	-	66.428
CHUBUT	-	-	-	-	-
CORDOBA	1.678.401	168.466	1.846.867	-	1.846.867
CORRIENTES	-	-	-	-	-
ENTRE RIOS	-	-	-	-	-
FORMOSA	-	-	-	-	-
JUJUY	-	-	-	-	-
LA PAMPA	949.575	100.632	1.050.207	-	1.050.207
LA RIOJA	131.150	14.450	145.600	-	145.600
MENDOZA	418.802	45.953	464.755	-	464.755
NEUQUEN	274.110	25.890	300.000	-	300.000
RIO NEGRO	367.493	32.507	400.000	-	400.000
SAN JUAN	138.349	11.651	150.000	-	150.000
SAN LUIS	76.266	6.436	82.703	-	82.703
SANTA CRUZ	-	-	-	-	-
SANTA FE	882.194	62.806	945.000	-	945.000
SANTIAGO DEL ESTERO	-	-	-	-	-
TUCUMAN	492.322	57.678	550.000	-	550.000
	35.684.073	3.449.292	39.133.365	-	39.133.365



Victor Lamberti

ESTADO DE ATRASO POR CLIENTE
29/02/2020

Días de Atraso	Clientes	Saldo Nominal	Saldo Descontado	Interés devengado a cobrar	Total Valor cedido + Int. Dev.	%	Provisión
Sin Atraso	183	78.994.232	68.248.264	3.675.204	71.923.467	100,00%	719.235
Total	183	78.994.232	68.248.264	3.675.204	71.923.467	100%	719.235

ESTADO DE ATRASO POR CRÉDITO
29/02/2020

Días de Atraso	Créditos	Saldo Nominal	Saldo Descontado	Interés devengado a cobrar	Total Valor cedido + Int. Dev.	%	Provisión
Sin Atraso	357	78.994.232	68.248.264	3.675.204	71.923.467	100,00%	719.235
Total	357	78.994.232	68.248.264	3.675.204	71.923.467	100%	719.235

29/02/2020	Interés devengado del periodo	3.658.822
-------------------	--------------------------------------	------------------



Víctor Lamberti

SALDO Y DEVENGAMIENTO DEL PERIODO POR PROVINCIA
29/02/2020

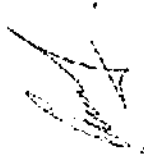
PROVINCIA	SALDO NOMINAL	SALDO DESCONTADO	INT DEV. DEL PERIODO	INT DEVENGADO A COBRAR
BUENOS AIRES	17.212.359	15.047.802	899.467	835.873
CAPITAL FEDERAL	24.052.839	22.015.136	1.341.693	740.977
CHACO	3.399.105	3.054.181	38.131	37.250
CHUBUT	2.072.611	1.879.344	86.453	98.378
CORDOBA	12.129.105	10.020.145	498.183	778.416
CORRIENTES	425.000	396.158	4.884	5.459
ENTRE RIOS	1.898.203	1.459.882	78.694	157.294
FORMOSA	376.966	339.494	4.131	4.131
JUJUY	504.000	458.709	3.314	3.314
LA PAMPA	-	-	43.411	-
LA RIOJA	427.660	393.299	24.430	20.299
MENDOZA	307.000	284.527	33.526	14.572
NEUQUEN	226.950	207.912	15.808	7.416
RIO NEGRO	1.385.369	1.250.104	39.941	32.901
SAN JUAN	65.500	61.826	5.784	3.109
SAN LUIS	300.000	266.137	4.950	3.288
SANTA CRUZ	35.000	31.979	1.460	1.661
SANTA FE	12.636.815	9.927.089	448.275	817.687
SANTIAGO DEL ESTERO	83.500	76.415	3.483	3.963
TUCUMAN	1.456.250	1.078.125	82.805	109.214
TOTAL	78.994.232	68.248.264	3.658.822	3.675.204



Victor Lambertu

FLUJO FUTURO DE LA CARTERA
29-feb-20

Fecha de Vencimiento	Sdo. Nominal	Sdo. Descontado	Interés Devengado a Cobrar
202003	22.540.050	20.810.818	1.101.158
202004	15.582.133	14.292.268	371.381
202005	10.304.035	9.336.691	112.144
202006	24.611.764	19.611.841	1.544.536
202007	5.956.250	4.196.646	545.986
TOTAL	78.994.232	68.248.264	3.675.204



Víctor 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	
feb-20	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 6.838.873

Recálculo Aviso de Pago

VDF A

Capital al Inicio	Fecha de Pago	Tasa (*)	Monto a Pagar		Total
			Intereses	Capital	
\$ 58.849.241	26-feb-20	40,00%	\$ 1.934.770	\$ 4.904.103	\$ 6.838.873

(*) Significa la Tasa Badlar más el margen que se determinará en el proceso de colocación de los Valores Fiduciarios entre el público inversor. La Tasa Badlar es el promedio de las tasas de interés declaradas como ofrecidas, para la concertación de operaciones de plazo fijo en entidades bancarias privadas para un plazo de entre 30 y 35 días y para montos superiores al millón de Pesos, informada por el BCRA en su sitio de

91

internet – <http://www.bkra.gov.ar>. Para el cálculo del primer Servicio de Interés, se considerará el promedio simple de las tasas informadas por el BCRA entre la Fecha de Emisión y Fecha de Liquidación y la primera Fecha de Cálculo y se recalculará para los sucesivos Servicios de Interés. A fin de calcular la Tasa Badlar, se considerará el promedio simple de las tasas informadas y publicadas por el BCRA entre la Fecha de Cálculo inmediata anterior y la Fecha de Cálculo. En caso de que la Tasa Badlar dejare de ser informada por el BCRA, se tomará: (i) la tasa sustituta indicada en (i) precedente, se calculará la Tasa Badlar, considerando el promedio informarse la tasa sustituta indicada en (i) precedente, se calculará la Tasa Badlar, considerando el promedio de tasas informadas para depósitos a plazos fijo en Pesos por un monto mayor a un millón de Pesos por periodos de entre 30 y 35 días de los cinco (5) primeros bancos privados de la Argentina. Para identificar en cada oportunidad los cinco (5) primeros bancos privados que refiere la presente se considerará el último informe de depósitos disponibles publicados por el BCRA.



Victor Lambertini

Pago de los títulos fiduciarios y comparación con el cuadro teórico

MES	TEORICO SEGUN PROSPECTO				REAL		SALDO CAPITAL		% PAGO CAPITAL	
	CAPITAL	INTERES (*)	CAPITAL	INTERES	CAPITAL	INTERES	REAL	ACUM (**)	DIF	
	Saldo Inicial	-	-	-	-	-	-	58.849.241	-	-
feb-20	4.904.103	2.128.247	4.904.103	1.934.770	4.904.103	1.934.770	53.945.138	100,00%	-	

(*) De acuerdo al prospecto el cuadro de pago de servicios de los VDF A, el cual se ha confeccionado considerando el interés mínimo establecido del 40% nominal anual.

(**) Indica el % que se ha cancelado del capital acumulado a la fecha de análisis (Suma de todos los pagos de capital efectuados / Suma de todos los pagos de capital teóricos según prospecto).



Victor Lambert

Control y revisión de los recursos recibidos y su aplicación

	ene-20	feb-20
Saldo Inicio	0,00	0,00
INGRESOS		
Cobranzas	0,00	8.449.540,48
Creación Fondos de Gastos	0,00	0,00
Fondo de Líquidos Disponibles	0,00	7.300.000,00
Fondo Operativo de Garantía	0,00	0,00
Rendimiento Inversiones	0,00	0,00
Fondos Líquidos Disponibles	0,00	0,00
Fondo de Gastos	0,00	0,00
Fondo Operativo de Garantía	0,00	0,00
Otros Ingresos	0,00	0,00
TOTAL INGRESOS	0,00	15.749.540,48
EGRESOS		
Gastos	0,00	440.339,62
Pago de servicios	0,00	6.838.872,57
Inversiones	0,00	8.300.000,00
Fondos Líquidos Disponibles	0,00	8.300.000,00
Fondo de Gastos	0,00	0,00
Fondo Operativo de Garantía	0,00	0,00
Devolución Fondo de Líquidos Disponibles	0,00	0,00
Devolución Fondo Operativo de Garantía	0,00	0,00
Otros Egresos	0,00	0,00
TOTAL EGRESOS	0,00	15.579.212,19
SALDO DE CUENTA	0,00	170.328,29

COMENTARIOS

De acuerdo a lo establecido en el artículo 8.4 del Contrato Suplementario del fideicomiso, los importes depositados en el Fondo de Gastos y los Fondos Líquidos podrán ser invertidos en Pesos según lo disponga el Fiduciario, en depósitos en caja de ahorro, cuenta corriente o a plazo fijo en entidades financieras en la Argentina o en el exterior. En el período bajo análisis se han invertido los fondos líquidos disponibles en un fondo común de inversión.



Victor Lamberti

RATIFICACIÓN DE FIRMA

Por la presente se ratifica la firma que obra en los *Anexos I a IX* 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 16 de Marzo de 2020 que precede a los mencionados Anexos.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires
16 de Marzo 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

