

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

A los Señores Directores de
COHEN S.A.
FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO FINANCIERO
CONCEPCIÓN SERIE II – (30-71081188-8)
Domicilio Legal: Av. Córdoba 838 – 5º 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:

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

Con fecha 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró el brote del nuevo coronavirus como una pandemia, luego de un gran número de personas infectadas por COVID-19 a nivel global. En tal sentido, con fecha 19 de marzo de 2020, el Poder Ejecutivo Nacional dictó el Decreto N° 297/20 que dispuso el denominado aislamiento social preventivo y obligatorio con vigencia desde el 20 hasta el 31 de marzo de 2020 y, por similares razones, ese plazo fue prorrogado mediante los Decretos modificatorios N° 325/20, N° 355/20, N° 408/20 y N° 459/20 hasta el día 12 de abril, 26 de abril, 10 de mayo y 24 de mayo de este año respectivamente.

Por los citados decretos se reguló la forma en que las personas debían dar cumplimiento al aislamiento y, específicamente, se determinó la obligación de abstenerse de concurrir al lugar de trabajo y de circular, así como la obligación de permanecer en la residencia en que se realizaría el aislamiento, autorizándose desplazamientos mínimos e indispensables para adquirir artículos de limpieza, medicamentos y alimentos.

De mantenerse en el tiempo, las medidas explicitadas anteriormente podrían tener impacto en el cobro de las cuotas de los créditos fideicomitidos y consecuentemente en la mora de los mismos.

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) Fondos ingresados vs Cobranzas Imputadas
- Anexo V) Estado de Situación de Deudores.
- Anexo VI) Devengado del período por Provincia.
- Anexo VII) Flujo Futuro de la cartera.
- Anexo VIII) Análisis del Flujo de Fondos real y su impacto en el Pago de Servicios.
- Anexo IX) Pago de los títulos fiduciarios y comparación con el cuadro teórico.
- Anexo X) Control y revisión de los recursos recibidos y su aplicación.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires
22 de Mayo de 2020.

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

Daniel H. Zubillaga
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 127- F° 154

RESUMEN DE LA CARTERA AL 30/04/2020

Inventario Inicio		Valor Descontado 63.702.882
Bajas por Revolving / Cobranzas		12.241.797
Total Bajas		12.241.797
Recambio de créditos por revolving	Fecha	Valor Descontado
	16/04/2020	4.904.708
	Total	4.904.708
Total Recambio por Revolving		4.904.708
Inventario de Créditos al cierre		56.365.793

DETALLE DE COBRANZA

AL: 30-abr-20

	(1) VALOR DESCONTADO	(2) INTERES	(3) VALOR NOMINAL	(4) PUNITORIOS	(5) TOTAL A RENDIR (3+4)
	12.241.797	1.122.797	13.364.593	-	13.364.593
TOTAL	12.241.797	1.122.797	13.364.593	-.-	13.364.593

COBRANZA DEL MES POR PROVINCIA
30-abr-20

PROVINCIA	VALOR DESCONTADO	INTERES	VALOR NOMINAL	PUNITORIO	TOTAL
BUENOS AIRES	4.918.419	438.434	5.356.854	-	5.356.854
CAPITAL FEDERAL	4.952.149	463.553	5.415.701	-	5.415.701
CHACO	-	-	-	-	-
CHUBUT	1.212.162	142.569	1.354.731	-	1.354.731
CORDOBA	813.703	52.405	866.108	-	866.108
CORRIENTES	93.973	6.027	100.000	-	100.000
ENTRE RIOS	-	-	-	-	-
FORMOSA	113.278	8.688	121.966	-	121.966
JUJUY	-	-	-	-	-
LA PAMPA	-	-	-	-	-
LA RIOJA	-	-	-	-	-
MENDOZA	-	-	-	-	-
NEUQUEN	-	-	-	-	-
RIO NEGRO	-	-	-	-	-
SAN JUAN	-	-	-	-	-
SAN LUIS	-	-	-	-	-
SANTA CRUZ	-	-	-	-	-
SANTA FE	138.113	11.121	149.234	-	149.234
SANTIAGO DEL ESTERO	-	-	-	-	-
TUCUMAN	-	-	-	-	-
	12.241.797	1.122.797	13.364.593	-	13.364.593

Fondos Ingresados VS. Cobranzas imputadas

Períodos	Cobranza imputada	Depósitos en la cuenta Fiduciaria	Créditos Incorporados	Diferencia mensual	Diferencias acumuladas
01/01/2020 al 31/01/2020	18.269.775	0	18.508.767	238.992	238.992
01/02/2020 al 29/02/2020	39.133.365	8.449.540	30.909.345	225.521	464.513
01/03/2020 al 31/03/2020	22.540.050	6.670.760	16.265.436	396.147	860.659
01/04/2020 al 30/04/2020 (*)	13.364.593	6.769.294	4.904.708	(1.690.591)	(829.932)
	93.307.783	21.889.595	70.588.257	(829.932)	

(*) En relación a los depósitos efectuados en la cuenta fiduciaria en el mes de Abril 2020, se informa que el Fiduciante realizó un adelanto de fondos por \$600.000 de acuerdo a lo estipulado en el Artículo 6.3 del Suplemento de Prospecto.

**ESTADO DE ATRASO POR CLIENTE (según Com. "A" 6938 del BCRA)
30/04/2020**

Días de Atraso (*)	Clientes	Saldo Nominal	Saldo Descontado	Interés devengado a cobrar	Total Valor cedido + Int. Dev.	%	Previsión
0 - 91	107	66.714.430	56.365.793	6.550.595	62.916.388	100,00%	629.164
Total	107	66.714.430	56.365.793	6.550.595	62.916.388	100%	629.164

**ESTADO DE ATRASO POR CRÉDITO (según Com. "A" 6938 del BCRA)
30/04/2020**

Días de Atraso (*)	Créditos	Saldo Nominal	Saldo Descontado	Interés devengado a cobrar	Total Valor cedido + Int. Dev.	%	Previsión
0 - 91	174	66.714.430	56.365.793	6.550.595	62.916.388	100,00%	629.164
Total	174	66.714.430	56.365.793	6.550.595	62.916.388	100%	629.164

	Interés devengado del periodo
30/04/2020	2.643.740

(*) Los estratos fueron confeccionados en base a la clasificación de deudores vigente, según comunicación "A" 6938 del BCRA.

**ESTADO DE ATRASO POR CLIENTE
30/04/2020**

Días de Atraso (**)	Clientes	Saldo Nominal	Saldo Descontado	Interés devengado a cobrar	Total Valor cedido + Int. Dev.	%	Previsión
0 - 31	107	66.714.430	56.365.793	6.550.595	62.916.388	100,00%	629.164
Total	107	66.714.430	56.365.793	6.550.595	62.916.388	100%	629.164

**ESTADO DE ATRASO POR CRÉDITO
30/04/2020**

Días de Atraso (**)	Créditos	Saldo Nominal	Saldo Descontado	Interés devengado a cobrar	Total Valor cedido + Int. Dev.	%	Previsión
0 - 31	174	66.714.430	56.365.793	6.550.595	62.916.388	100,00%	629.164
Total	174	66.714.430	56.365.793	6.550.595	62.916.388	100%	629.164

(**) A pedido del Fiduciario se exponen los cuadros de atraso por cliente y operación según metodología de clasificación de deudores utilizada hasta el período 02-2020.

SALDO Y DEVENGAMIENTO DEL PERIODO POR PROVINCIA
30/04/2020

PROVINCIA	SALDO NOMINAL	SALDO DESCONTADO	INT DEV. DEL PERIODO	INT DEVENGADO A COBRAR
BUENOS AIRES	15.418.242	13.344.470	630.795	1.338.746
CAPITAL FEDERAL	16.785.186	15.171.089	629.572	864.701
CHACO	3.399.105	3.054.181	111.751	264.478
CHUBUT	100.000	92.548	21.147	3.945
CORDOBA	9.071.803	7.190.477	400.839	1.410.467
CORRIENTES	650.000	600.471	18.641	25.907
ENTRE RIOS	1.971.032	1.526.323	86.749	326.324
FORMOSA	255.000	226.216	11.591	19.841
JUJUY	767.000	702.975	25.216	47.382
LA PAMPA	-	-	-	-
LA RIOJA	-	-	-	-
MENDOZA	1.500.300	1.403.472	31.791	35.080
NEUQUEN	141.950	127.461	4.667	9.511
RIO NEGRO	1.110.000	991.151	32.811	73.249
SAN JUAN	-	-	-	-
SAN LUIS	483.300	435.577	15.889	30.574
SANTA CRUZ	-	-	-	-
SANTA FE	11.517.762	8.875.742	490.823	1.780.401
SANTIAGO DEL ESTERO	87.500	80.308	2.877	4.123
TUCUMAN	3.456.250	2.543.331	128.580	315.865
TOTAL	66.714.430	56.365.793	2.643.740	6.550.595

FLUJO FUTURO DE LA CARTERA
30-abr-20

Fecha de Vencimiento	Sdo. Nominal	Sdo. Descontado	Interés Devengado a Cobrar
202004	2.217.540	2.050.472	167.068
Vencido	2.217.540	2.050.472	167.068
202005	16.859.696	15.487.230	1.086.019
202006	34.711.933	28.872.478	3.943.662
202007	9.995.260	7.760.167	1.231.118
202009	930.000	730.241	43.825
202011	2.000.000	1.465.205	78.904
TOTAL	66.714.430	56.365.793	6.550.595

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

Monto a Distribuir						
Mes	Cobranza	Gastos	Rendimiento	F. Liquidez	Otros	Total Para el pago
feb-20	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 6.838.873
mar-20	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 6.559.406
abr-20	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 6.677.642

Recálculo Aviso de Pago

VDF A

Capital al Inicio	Fecha de Pago	Monto a Pagar			
		Tasa (*)	Intereses	Capital	Total
\$ 58.849.241	26-feb-20	40,00%	\$ 1.934.770	\$ 4.904.103	\$ 6.838.873
\$ 53.945.138	25-mar-20	40,00%	\$ 1.655.303	\$ 4.904.103	\$ 6.559.406
\$ 49.041.035	25-abr-20	40,00%	\$ 1.773.539	\$ 4.904.103	\$ 6.677.642

(*) 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 internet – <http://www.bcra.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 sustitutiva de la Tasa Badlar que informe el BCRA o (ii) en caso de no existir o no 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.

Pago de los títulos fiduciarios y comparación con el cuadro teórico

BONO A							
MES	TEORICO SEGUN PROSPECTO		REAL		SALDO CAPITAL REAL	% PAGO CAPITAL	
	CAPITAL	INTERÉS (*)	CAPITAL	INTERÉS		ACUM (**)	DIF
Saldo Inicial	-	-	-	-	58.849.241	-	-
feb-20	4.904.103	2.128.247	4.904.103	1.934.770	53.945.138	100,00%	-
mar-20	4.904.103	1.714.421	4.904.103	1.655.303	49.041.035	100,00%	-
abr-20	4.904.103	1.773.539	4.904.103	1.733.539	44.136.932	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).

Control y revisión de los recursos recibidos y su aplicación

	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20
Saldo Inicio	0,00	0,00	170.328,29	903.888,17
INGRESOS				
Cobranzas	0,00	8.449.540,48	6.670.760,17	6.169.294,48
Creacion Fondos de Gastos	0,00	0,00	0,00	0,00
Fondo de Líquidos Disponibles	0,00	7.300.000,00	2.070.622,11	0,00
Fondo Operativo de Garantía	0,00	0,00	0,00	0,00
Rendimiento Inversiones	0,00	0,00	0,00	0,00
Fondos Líquidos Disponibles	0,00	0,00	0,00	0,00
Fondo de Gastos	0,00	0,00	0,00	0,00
Fondo Operativo de Garantía	0,00	0,00	0,00	0,00
Otros Ingresos (*)	0,00	0,00	0,00	627.508,47
TOTAL INGRESOS	0,00	15.749.540,48	8.741.382,28	6.796.802,95
EGRESOS				
Gastos	0,00	440.339,62	448.416,54	965.063,11
Pago de servicios	0,00	6.838.872,57	6.559.405,86	6.677.641,80
Inversiones	0,00	8.300.000,00	1.000.000,00	0,00
Fondos Líquidos Disponibles	0,00	8.300.000,00	1.000.000,00	0,00
Fondo de Gastos	0,00	0,00	0,00	0,00
Fondo Operativo de Garantía	0,00	0,00	0,00	0,00
Devolución Fondo de Líquidos Disponibles	0,00	0,00	0,00	0,00
Devolución Fondo Operativo de Garantía	0,00	0,00	0,00	0,00
Otros Egresos	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL EGRESOS	0,00	15.579.212,19	8.007.822,40	7.642.704,91
SALDO DE CUENTA	0,00	170.328,29	903.888,17	57.986,21

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.

(*) Del monto total, \$600.000 corresponden a un adelanto de fondos realizado por el Fiduciante de acuerdo a lo establecido en el artículo 6.3 del Suplemento de Prospecto.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 28 de mayo de 2020

Legalizamos de acuerdo con las facultades otorgadas a este CONSEJO PROFESIONAL por las leyes 466 (Art. 2, Inc, D y J) y 20488 (Art. 21, Inc. I) la actuación profesional de fecha 22/05/2020 referida a Varios perteneciente a FF CONCEPCION II Otras (con domic. legal) CUIT 30-71081188-8 con domicilio en CORDOBA AVDA. 838 P°/D° 5° DEPTO 10, C.A.B.A., intervenida por el Dr. DANIEL HORACIO ZUBILLAGA. Sobre la misma se han efectuado los controles de matrícula vigente y control formal de dicha actuación profesional de conformidad con lo previsto en la Res. C. 236/88, no implicando estos controles la emisión de un juicio técnico sobre la actuación profesional.

Datos del matriculado

Dr. DANIEL HORACIO ZUBILLAGA

Contador Público (U.B.A.)

CPCECABA T° 127 F° 154

Firma en carácter de socio

ZUBILLAGA & ASOCIADOS S.A.

T° 1 F° 100

SOCIO



Esta actuación profesional ha sido gestionada por el profesional interviniente a través de internet y la misma reúne los controles de matrícula vigente, incumbencias y control formal de informes y certificaciones (Res. C. 236/88). El receptor del presente documento puede constatar su validez ingresando a www.consejo.org.ar/certificaciones/validar.htm declarando el siguiente código: qaskzm0

Legalización N° 819923

