

**INFORME RESULTANTE DE LA APLICACIÓN DE PROCEDIMIENTOS ACORDADOS SOBRE
EL FIDEICOMISO FINANCIERO CEIBO CREDITOS SERIE II
OCTUBRE 2021**

A los Señores Directores de
COHEN S.A.
**FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO FINANCIERO
CEIBO CRÉDITOS II – En Formación -**
Domicilio Legal: Av. Córdoba 838, Piso 5º, 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 CEIBO CREDITOS 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 cheques que componen el Fideicomiso, 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 cuotas correspondientes a los créditos transferidos al Fideicomiso.
3. Detalle de las cobranzas efectuadas durante el mes de análisis.
4. Rendiciones de Cobranzas efectuadas durante el período bajo análisis.
5. Detalle de los importes acreditados en la Cuenta Fiduciaria correspondientes al mes de análisis.
6. Detalle de importes afectados al pago de servicio tales como (gastos, impuestos, rendimientos, sellos provinciales, fondo de liquidez, etc.), con su documentación respaldatoria.
7. 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 CEIBO CREDITOS S.A. 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 CEIBO CREDITOS S.A. 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 Agente de Cobro pertenezca a las cuotas de los créditos cedidos al Fidecomiso.
2. Verificar que los montos imputados de la información de cobranzas, coincida con los importes acreditados por el Administrador en la Cuenta Fiduciaria, para el mes de análisis.
A tales efectos se verificará que, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 4.1 del Contrato Suplementario Privado, el Administrador transfiera la totalidad de la cobranza a la Cuenta Fiduciaria dentro de los tres (3) días hábiles siguientes de percibidos dichos fondos.
3. Elaborar el estado de atrasos de la cartera en forma total. Los mismos serán calculados en base a la imputación de las cobranzas informadas al flujo de fondos teórico de los créditos.
4. Estimar los intereses incluidos en la cuota, devengados al cierre del período bajo análisis de la cartera resultante, una vez aplicados los cobros del mes.
5. Efectuar el cálculo de provisiones de la cartera vigente en forma total.
6. 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.
7. 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.



8. Recalculo de los devengamientos de los valores negociables fiduciarios.
9. Control y revisión de recursos recibidos y su aplicación.
10. Verificar el estado del siguiente Evento Especial:

Falta de pago de los servicios.

II) Manifestación:

- a) Del procedimiento aplicado con el alcance descrito en el punto 1. del apartado anterior, el resultado se expone en el anexo II) adjunto al presente informe.
- b) Del procedimiento aplicado con el alcance descrito en el punto 2. del apartado anterior, no se han realizado depósitos correspondientes a cobranzas. No obstante a la fecha, el Administrador no está obligado a depositar la totalidad de la cobranza percibida. El resultado se expone en el anexo V) adjunto al presente informe.
- c) Del procedimiento aplicado con el alcance descrito en el punto 3. del apartado anterior, el recálculo del estado de atrasos de la cartera se encuentra expuesto en el Anexo VIII), adjunto al presente informe.
- d) De los procedimientos aplicados con el alcance descrito en el punto 4. del apartado anterior, los resultados se exponen en el anexo IX) adjunto al presente informe.
- e) De los procedimientos aplicados con el alcance descrito en el punto 5. del apartado anterior, los resultados se exponen en el anexo VIII) adjunto al presente informe.
- f) De los procedimientos aplicados con el alcance descrito en el punto 6., y 8. del apartado anterior, los resultados se exponen en el Anexo XI) adjunto al presente informe.
- g) De los procedimientos aplicados con el alcance descrito en el punto 7. del apartado anterior, los resultados se exponen en el Anexo XII) adjunto al presente Informe.
- h) De los procedimientos aplicados con el alcance descrito en el punto 9., del apartado anterior los resultados se exponen en el Anexo XIII) adjunto al presente Informe.
- i) De los procedimientos aplicados con el alcance descrito en el punto 10. del apartado anterior, no surgen observaciones que formular.

Otras cuestiones

Con fecha 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró el brote de COVID-19 como una pandemia. Frente a una potencial crisis sanitaria y social, el Poder Ejecutivo Nacional se vio obligado a tomar medidas a fin de mitigar su propagación y su impacto en el sistema sanitario y, con fecha 19 de marzo de 2020, dictó el Decreto N° 297/20 que dispuso el denominado Aislamiento Social Preventivo y Obligatorio ("ASPO") con vigencia hasta el 31 de marzo de 2020, pudiéndose prorrogar este plazo por el tiempo que se considere necesario en atención a la situación epidemiológica.



El "ASPO" fue extendido sucesivamente mediante diferentes DNU en los que se fue regulando la forma en que se debía dar cumplimiento al aislamiento y a medida que se fue prorrogando se fueron flexibilizando algunas actividades consideradas esenciales. A partir del 08 de junio de 2020 el Decreto 520/20 estableció dos regímenes diferenciados dependiendo la situación epidemiológica de cada jurisdicción: el mantenimiento del "ASPO" en algunos territorios y la implementación del "Distanciamiento, Social, Preventivo y Obligatorio" ("DiSPO") el cual faculta a las autoridades provinciales, a reglamentar días y horas para la realización de determinadas actividades y establecer requisitos adicionales para su realización. Esta nueva etapa rige hasta el 31 de Diciembre de 2021.

No es posible asegurar que la crisis sanitaria y social y los efectos económico-financieros derivados de la misma no tendrán –a pesar de las medidas adoptadas por el Poder Ejecutivo Nacional o las que se adopten en un futuro- un efecto adverso y significativo sobre los Deudores de los Bienes Fideicomitidos (en particular sobre su capacidad de pago) y consecuentemente sobre los indicadores de mora y cobranza.

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) Estado de situación de cobranzas.
- Anexo III) Cobranza del mes por provincia.
- Anexo IV) Cobranza del mes por día de pago.
- Anexo V) Cobranza imputada vs. Cobranza ingresada.
- Anexo VI) Cobranza Real vs. Cobranza Esperada.
- Anexo VII) Flujo según mes de pago.
- Anexo VIII) Estado de Atrasos de la Cartera.
- Anexo IX) Saldo Descontado e Interés devengado a cobrar por provincia.
- Anexo X) Flujo Futuro de la cartera.
- Anexo XI) Análisis del Flujo de Fondos real y su impacto en el Pago de Servicios.
- Anexo XII) Pago de los títulos fiduciarios y comparación con el cuadro teórico.
- Anexo XIII) Control y revisión de los recursos recibidos y su aplicación.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires
29 de Noviembre de 2021.



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

CUADRO RESUMEN

Cartera Vigente	Cartera Cedida	Al 30-09-2021	Al 31-10-2021
Créditos	1.327	1.272	1.201
Clientes	1.323	1.268	1.198
Saldo Valor Nominal	\$ 132.574.985	\$ 121.787.839	\$ 111.383.433
Saldo Valor Descontado	\$ 109.707.480	\$ 98.934.878	\$ 88.827.858
Ajustes menores a \$1	\$ -	\$ 19	\$ -
Variación Saldo Descontado		-10,89%	-23,51%
Total Cobrado Acumulado		9,82%	19,03%

"Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe especial de fecha 29/11/2021"



Daniel H. Zubillaga

ESTADO DE SITUACION DE COBRANZAS (Análisis Financiero)

Cobranza del 01/10/21 al 31/10/21

TOTAL		(1) Valor Descontado	(2) Interés	(3) Valor Nominal (1+2)	(4) Punitorio	(5) Bonificación	(6) Total (3+4-5)
FLUJO REAL							
Cobros del mes		10.107.020	297.386	10.404.406	--	--	10.404.406
Cobros de meses anteriores		--	--	--	--	--	--
Cobros Anticipados		--	--	--	--	--	--
		10.107.020	297.386	10.404.406	--	--	10.404.406

El interes expuesto esta compuesto de la siguiente manera:

Interes cobrado	\$ 10.701.792
Interes Bonificado	\$ 10.404.406
Total Interes	\$ 297.386

COBRANZA DEL MES POR LOCALIDAD Y PROVINCIA
Análisis al 31-10-21

PROVINCIA	Valor Descontado	Interés	Valor Nominal	Punitorio	Bonificación	Total
BUENOS AIRES	4.825.736	141.551	4.967.287	-	-	4.967.287
CAPITAL FEDERAL	932.765	27.131	959.897	-	-	959.897
CATAMARCA	110.117	3.354	113.471	-	-	113.471
CHACO	68.496	2.036	70.531	-	-	70.531
CORDOBA	523.316	15.217	538.533	-	-	538.533
ENTRE RIOS	18.068	592	18.660	-	-	18.660
JUJUY	160.566	4.777	165.342	-	-	165.342
LA PAMPA	52.708	1.478	54.186	-	-	54.186
LA RIOJA	67.748	1.937	69.685	-	-	69.685
MENDOZA	32.630	915	33.545	-	-	33.545
MISIONES	647.185	18.866	666.052	-	-	666.052
RIO NEGRO	62.962	1.851	64.813	-	-	64.813
SALTA	324.208	9.906	334.114	-	-	334.114
SANTA FE	1.029.066	30.497	1.059.563	-	-	1.059.563
SANTIAGO DEL ESTERC	103.831	3.038	106.869	-	-	106.869
TUCUMAN	1.147.620	34.240	1.181.860	-	-	1.181.860
TOTAL	10.107.020	297.386	10.404.406	-	-	10.404.406

"Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe especial de fecha 29/11/2021"



Daniel H. Zubillaga

Cobranza por día de pago proporcionada por el Fiduciante
Análisis al 31-10-21

DÍA DE PAGO	CAPITAL	INTERES	VALOR NOMINAL	PUNITORIO	BONIFICACIÓN	TOTAL
1/10/2021	336.813	347.441	684.254	-	-	684.254
2/10/2021	143.214	148.928	292.142	-	-	292.142
3/10/2021	6.203	4.379	10.582	-	-	10.582
4/10/2021	1.500.138	1.366.699	2.866.837	-	-	2.866.837
5/10/2021	463.540	558.197	1.021.737	-	-	1.021.737
6/10/2021	335.576	355.665	691.241	-	-	691.241
7/10/2021	307.399	295.608	603.007	-	-	603.007
8/10/2021	117.597	151.405	269.003	-	-	269.003
9/10/2021	143.500	148.471	291.972	-	-	291.972
10/10/2021	20.189	14.660	34.848	-	-	34.848
11/10/2021	6.913	7.496	14.409	-	-	14.409
12/10/2021	199.219	175.844	375.063	-	-	375.063
13/10/2021	120.945	150.517	271.462	-	-	271.462
14/10/2021	60.925	88.896	149.821	-	-	149.821
15/10/2021	36.424	57.490	93.915	-	-	93.915
16/10/2021	33.465	32.769	66.234	-	-	66.234
18/10/2021	49.672	67.289	116.960	-	-	116.960
19/10/2021	51.125	45.473	96.598	-	-	96.598
20/10/2021	45.613	38.734	84.348	-	-	84.348
21/10/2021	22.133	26.285	48.418	-	-	48.418
22/10/2021	264.736	279.967	544.703	-	-	544.703
23/10/2021	12.492	16.635	29.127	-	-	29.127
25/10/2021	502.832	371.494	874.326	-	-	874.326
26/10/2021	361.140	512.260	873.400	-	-	873.400
	5.141.802	5.262.604	10.404.406	-	-	10.404.406

CONCILIACIÓN FONDOS INGRESADOS VS COBRANZA INFORMADA

1. Depósito de cobranzas acumulado al inicio	-10.787.147
2. Fondos a Ingresar por cobranzas informadas	10.404.406
3. Fondos Ingresados al Fideicomiso	-
4. Fondos Ingresados al Fideicomiso en defecto en el mes	-10.404.406
5. Depósito de cobranzas acumulado al cierre	-21.191.553

COMENTARIOS

4.= 3-2

5.= 1+4

1. y 5. El importe detallado en caso de resultar positivo refiere a "depósitos en exceso", en caso de resultar negativo refiere a "depósitos en defecto".

Nota: A la fecha de análisis del presente informe el fideicomiso no se encuentra en Oferta Pública.



Daniel H. Zubillaga

FLUJO REAL VS TEÓRICO

MES	MENSUALES					ACUMULADOS			
	VN	VN	Valor Total	Superv - Deficit	% Cobr	Real	Teórico	Superv - Deficit	% Cobr
	Imputado Mes	Imputado Anticipado	Teórico	Mensual	VN	Valor Nominal	Valor Total	Mensual	VN
sep-21	10.787.147	.-	11.390.007	(602.861)	94,71%	10.787.147	11.390.007	(602.861)	94,71%
oct-21	10.404.406	.-	11.012.997	(608.591)	94,47%	21.191.553	22.403.004	(1.211.451)	94,59%

"Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe especial de fecha 29/11/2021"



Daniel H. Zubillaga

COBRANZA SEGÚN MOMENTO DEL COBRO

Mes Vencimiento		sep-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22
Meses Anteriores		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Mes Vto		94,7%	94,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Subtotal Al Vto		94,7%	94,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	1 mes atraso	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	2 meses atraso	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	3 meses atraso	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	4 meses atraso	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	5 meses atraso	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	6 meses atraso	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Más 6 meses atraso	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Con atraso		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Total Cobrado		94,7%	94,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
No Cobrado		5,3%	5,5%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Teórico (\$ miles)		11.375	10.698	9.875	9.166	8.639	7.849

Ref: Vencido al corte



Daniel H. Zubillaga

ESTADO DE SITUACION POR CLIENTE
Análisis al 31-10-21

Días de Atraso	Clientes	Saldo Valor Nominal	Saldo Valor Descontado	Interés devengado a cobrar	Total Sdo Valor Desc. + Int. Dev. a Cob.	%	Previsión
0 - 31	1.123	103.702.142	82.579.370	4.454.606	87.033.976	93,01%	870.340
32 - 90	75	7.681.291	6.248.489	291.061	6.539.550	6,99%	326.977
Total	1.198	111.383.433	88.827.858	4.745.667	93.573.525	100%	1.197.317

ESTADO DE SITUACION POR OPERACIÓN
Análisis al 31-10-21

Días de Atraso	Créditos	Saldo Valor Nominal	Saldo Valor Descontado	Interés devengado a cobrar	Total Sdo Valor Desc. + Int. Dev. a Cob.	%
0 - 31	1.126	103.702.142	82.579.370	4.454.606	87.033.976	93,01%
32 - 90	75	7.681.291	6.248.489	291.061	6.539.550	6,99%
Total	1.201	111.383.433	88.827.858	4.745.667	93.573.525	100%

	Interés devengado del período Neto
Al 31-10-2021	2.657.102



Daniel H. Zubillaga

SALDO V. DESCONTADO E INT DEVENGADO POR PCIA.
Análisis al 31-10-21

PROVINCIA	Saldo Valor Descontado	Interés Dev a Cobrar	Interés Dev del Período Neto
BUENOS AIRES	44.676.787	2.388.134	1.335.560
CAPITAL FEDERAL	9.330.469	501.118	279.970
CATAMARCA	744.963	40.191	22.803
CHACO	286.814	15.474	8.890
CORDOBA	4.727.301	253.936	142.109
ENTRE RIOS	38.413	2.072	1.295
JUJUY	842.617	45.459	25.901
LA PAMPA	513.508	27.704	15.447
LA RIOJA	489.372	26.402	14.824
MENDOZA	166.896	9.004	5.079
MISIONES	5.190.203	274.701	153.581
RIO NEGRO	178.306	9.620	5.618
SALTA	2.104.928	113.561	64.542
SANTA FE	8.598.967	455.438	254.959
SANTIAGO DEL ESTERO	615.433	33.203	18.793
TUCUMAN	10.322.881	549.653	307.731
TOTAL	88.827.858	4.745.667	2.657.102

"Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe especial de fecha 29/11/2021"



Daniel H. Zubillaga

FLUJO FUTURO
Análisis al 31-10-21

Mes de vencimiento	Saldo Valor Descontado	Saldo Valor Nominal
Vencido	1.211.451	1.193.646
nov-21	10.459.849	9.874.796
dic-21	9.981.748	9.166.475
ene-22	9.679.854	8.638.782
feb-22	9.049.570	7.849.009
mar-22	8.507.006	7.190.389
abr-22	7.969.773	6.546.745
may-22	7.308.315	5.839.534
jun-22	6.793.168	5.274.838
jul-22	6.414.048	4.844.677
ago-22	5.731.511	4.207.381
sep-22	4.975.814	3.549.817
oct-22	4.274.140	2.966.146
nov-22	3.508.762	2.366.502
dic-22	2.991.234	1.962.581
ene-23	2.792.676	1.780.698
feb-23	2.348.575	1.455.395
mar-23	1.637.996	989.043
abr-23	1.295.769	760.475
may-23	1.004.111	573.124
jun-23	778.125	431.614
jul-23	755.352	407.553
ago-23	635.591	333.300
sep-23	490.523	249.975
oct-23	318.694	157.957
nov-23	183.726	88.500
dic-23	82.129	38.448
ene-24	76.822	34.944
feb-24	69.355	30.667
mar-24	57.746	24.849
TOTALES	111.383.433	88.827.858



Daniel H. Zubillaga

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

Mes	Cobranza disponible para Pago de servicios					Total Para el pago
	Cobranzas	Gastos	Rendimiento	F. Garantía	Otros	

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



Daniel H. Zubillaga

Pago de los títulos fiduciarios y comparación con el cuadro teórico

VDF A							
MES	TEORICO SEGÚN PROSPECTO		REAL		SALDO CAPITAL REAL	% PAGO CAPITAL	
	CAPITAL	INTERÉS	CAPITAL	INTERÉS		ACUM	DIF

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



Daniel H. Zubillaga

Control y revisión de los recursos recibidos y su aplicación

	sep-21	oct-21
Saldo Inicio	0	79.520
	MES1	MES2
INGRESOS		
Cobranzas	0,00	0,00
Fondo de Gastos	79.520,00	0,00
Fondo de Reserva	0,00	0,00
Fondos Líquidos Disponibles	0,00	0,00
Rendimiento Inversiones	0,00	0,00
Fondos Líquidos Disponibles	0,00	0,00
Fondo de Reserva	0,00	0,00
Otros Ingresos	0,00	0,00
TOTAL INGRESOS	79.520,00	0,00
EGRESOS		
Gastos	0,00	0,00
Pago de servicios	0,00	0,00
Inversiones	0,00	0,00
Fondos Líquidos Disponibles	0,00	0,00
Fondo de Reserva	0,00	0,00
Devolución Fondo de Garantía	0,00	0,00
TOTAL EGRESOS	0,00	0,00
SALDO DE CUENTA	79.520,00	79.520,00

COMENTARIOS

El Fideicomiso Financiero CEIBO CRÉDITOS II no se encuentra en oferta pública a la fecha de análisis del presente informe.



Daniel H. Zubillaga