

**INFORME RESULTANTE DE LA APLICACIÓN DE PROCEDIMIENTOS ACORDADOS
SOBRE EL FIDEICOMISO FINANCIERO CONCEPCION III
FEBRERO 2022**

A los Señores Directores de

COHEN S.A.

FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO FINANCIERO

CONCEPCION SERIE III – (30-71746818-6)

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 CONCEPCION SERIE III**, 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 dados de baja en los revolving transferidos previamente al Fideicomiso, en formato digital.
2. Inventario de los créditos dados de alta en los revolving transferidos al Fideicomiso, en formato digital.
3. Detalle de las cobranzas efectuadas durante el mes de análisis.
4. Importes acreditados en las cuentas fiduciarias durante el mes de análisis.
5. Detalle de importes afectados al pago de servicio tales como (gastos, impuestos, rendimientos, sellos provinciales, fondo de liquidez, etc.), con su documentación respaldatoria.
6. 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 pertenezca a los créditos cedidos al Fideicomiso.
2. Determinar los movimientos de la cartera a la fecha de análisis.
3. Verificar que los montos informados como cobranzas, coincidan con los importes acreditados en la cuenta fiduciaria, para el mes bajo análisis.
4. 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.
5. Recalculo de la estimación global del monto de los intereses devengados a cobrar al cierre de cada mes de la cartera resultante, una vez aplicados los cobros del mes.
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. Recálculo de los devengamientos de los valores negociables fiduciarios.
9. Control y revisión de recursos recibidos y su aplicación.



10. Verificar el estado de los eventos especiales relacionados con la performance económica-financiera de los activos fideicomitidos indicados en los incisos m) y n) del Artículo 5.2 del Suplemento de Prospecto.

II) Manifestación:

1. De los procedimientos aplicados en el punto 1) y 2), no surgen observaciones.
2. Durante el período bajo análisis el fideicomiso se encuentra en el período de revolving pleno, con lo cual, no hubieron cobranzas. Los resultados se exponen en el Anexo IV) adjunto al presente informe.
3. De la aplicación del procedimiento detallado en el punto 4) del apartado anterior, el estado de atrasos de la cartera al cierre del mes de análisis, se encuentra expuesto en el Anexo V), adjunto al presente informe.
4. De los procedimientos aplicados en el punto 5) del apartado anterior los resultados se exponen en el Anexo VI) adjunto al presente informe.
5. De los procedimientos aplicados en el punto 6), y 8) del apartado anterior, los resultados se exponen en el Anexo VIII) adjunto al presente informe.
6. De los procedimientos aplicados en el punto 7) del apartado anterior, los resultados se exponen en el Anexo IX) adjunto al presente Informe.
7. De los procedimientos aplicados en el punto 9), del apartado anterior los resultados se exponen en el Anexo X) adjunto al presente Informe.
8. De los procedimientos aplicados en el punto 10), del apartado anterior los resultados se exponen en el Anexo XI) adjunto al presente Informe.

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, mediante el Decreto N° 260/20, se amplió la emergencia pública en materia sanitaria establecida por la Ley N° 27.541, por el plazo de UN (1) año a partir de la entrada en vigencia de dicha norma, habiendo sido prorrogado dicho decreto hasta el 31 de diciembre de 2021 por el Decreto N° 167/21, en los términos del mismo.

Asimismo debido a que se detectaron variantes del virus SARS-CoV-2 consideradas de preocupación (Alpha, Beta, Gamma, Delta y Ómicron) en diversos países, afectando a diversos continentes, fue preciso diferir y mantener las medidas sociales y de salud pública adoptadas oportunamente resultando necesario prorrogar nuevamente la emergencia sanitaria hasta el día 31 de diciembre de 2022 conforme surge del Decreto N° 867/2021.

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) Detalle de cobranza.
- Anexo III) Cobranza del Mes por Provincia.
- Anexo IV) Conciliación de movimientos
- Anexo V) Estado de Situación de Deudores.
- Anexo VI) Saldos y 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.
- Anexo XI) Control de Eventos Especiales

Ciudad Autónoma de Buenos Aires
29 de Marzo de 2022.



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 28/02/2022

Inventario al Inicio	Valor Descontado		
	111.073.298		
Bajas por Revolving	65.299.475		
Bajas por Cobranzas	-		
	65.299.475		
Total Bajas	65.299.475		
Recambio de créditos por revolving	Fecha	Valor Descontado	Tasa
	16/2/2022	35.852.204	42%
	24/2/2022	32.465.668	42%
	Total	68.317.873	
Total Recambio por Revolving	68.317.873		
Inventario de Créditos al cierre	114.091.696		



DETALLE DE COBRANZA

AL: 28-feb-22

	(1) VALOR DESCONTADO	(2) INTERES	(3) VALOR NOMINAL
	-	-	-
TOTAL	-.-	-.-	-.-

Nota: En el período bajo análisis el fideicomiso se encuentra en la etapa de Revolving Pleno.



COBRANZA DEL MES POR PROVINCIA
28-feb-22

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

Nota: En el período bajo análisis el fideicomiso se encuentra en la etapa de Revolving Pleno.



CONCILIACION DE MOVIMIENTOS

Períodos	Cobranza imputada	Depósitos en la cuenta Fiduciaria	Baja de Créditos x revolving	Créditos Incorporados x revolving	Diferencia mensual	Diferencia acumulada
01/02/2022 al 28/02/2022	0	0	66.052.826	68.317.873	2.265.046	2.265.046
	0	0	66.052.826	68.317.873	2.265.046	

Nota: En el período bajo análisis el fideicomiso se encuentra en la etapa de Revolving Pleno.

**ESTADO DE ATRASO POR CLIENTE
 28/2/2022**

Días de Atraso	Clientes	Saldo Nominal	Saldo Descontado	Interés devengado a cobrar	Total Valor cedido + Int. Dev.	%	Previsión
Sin Atraso	96	121.061.188	114.091.696	1.355.497	115.447.193	100,00%	1.154.472
Total	96	121.061.188	114.091.696	1.355.497	115.447.193	100%	1.154.472

**ESTADO DE ATRASO POR CHEQUE
 28/2/2022**

Días de Atraso	Créditos	Saldo Nominal	Saldo Descontado	Interés devengado a cobrar	Total Valor cedido + Int. Dev.	%	Previsión
Sin Atraso	191	121.061.188	114.091.696	1.355.497	115.447.193	100,00%	1.154.472
Total	191	121.061.188	114.091.696	1.355.497	115.447.193	100%	1.154.472

	Interés devengado del periodo
28/2/2022	2.108.849

SALDOS Y DEVENGAMIENTO DEL PERIODO POR PROVINCIA
28/2/2022

PROVINCIA	SALDO NOMINAL	SALDO DESCONTADO	INT DEV. DEL PERIODO	INT DEVENGADO A COBRAR
BUENOS AIRES	33.761.130	32.010.231	301.091	301.091
CAPITAL FEDERAL	43.038.331	40.536.022	516.069	516.069
CATAMARCA	712.984	684.269	3.282	3.282
CHACO	167.581	155.818	2.314	2.314
CHUBUT	505.273	466.865	6.977	6.977
CORDOBA	15.425.007	14.366.728	182.381	182.381
ENTRE RIOS	1.069.743	1.018.388	5.159	5.159
LA PAMPA	52.830	48.696	729	729
MENDOZA	6.199.006	5.846.230	73.925	73.925
MISIONES	876.159	836.361	8.426	8.426
NEUQUEN	86.070	82.505	396	396
SALTA	5.067.701	4.683.982	69.976	69.976
SAN LUIS	154.743	148.689	712	712
SANTA FE	10.702.348	10.179.627	141.337	141.337
TUCUMAN	3.242.282	3.027.285	42.724	42.724
TOTAL	121.061.188	114.091.696	1.355.497	1.355.497

BAJAS POR REVOLVING

PROVINCIA	SALDO NOMINAL	SALDO DESCONTADO	INT. DEV. DEL PERIODO	INT. DESCONTADO TEÓRICO
BUENOS AIRES	31.084.168	30.701.143	383.024	383.024
CAPITAL FEDERAL	18.728.868	18.522.287	206.580	206.580
CATAMARCA	633.468	629.823	3.645	3.645
CHACO	750.761	749.034	1.728	1.728
CORDOBA	3.017.555	2.992.342	25.213	25.213
FORMOSA	104.420	103.338	1.081	1.081
LA RIOJA	112.248	111.085	1.162	1.162
MENDOZA	5.201.220	5.144.354	56.866	56.866
NEUQUEN	586.582	585.232	1.350	1.350
SALTA	145.559	143.214	2.345	2.345
SANTA FE	4.479.083	4.428.461	50.623	50.623
SANTIAGO DEL ESTERO	102.950	98.685	4.265	4.265
TUCUMAN	1.105.945	1.090.477	15.469	15.469
TOTAL	66.052.826	65.299.475	753.351	753.351



Daniel H. Zubillaga

FLUJO FUTURO DE LA CARTERA
28-feb-22

Fecha de Vencimiento	Sdo. Nominal	Sdo. Descontado	Interés Devengado a Cobrar
202203	46.394.533	44.736.635	555.852
202204	52.170.041	49.150.856	525.704
202205	20.076.614	18.196.335	240.526
202206	1.210.000	1.024.820	16.708
202207	1.210.000	983.050	16.708
TOTAL	121.061.188	114.091.696	1.355.497



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-22	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -

Recálculo Aviso de Pago

VDF A

Capital al Inicio	Fecha de Pago	Monto a Pagar			
		Tasa	Intereses	Capital	Total

Nota: durante el período bajo análisis no se realizaron pago de servicios.

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	-	-	-	-	88.000.000	-	-

Nota: durante el período bajo análisis no se realizaron pago de servicios.



Control y revisión de los recursos recibidos y su aplicación

	feb-22
Saldo Inicio	0,00
INGRESOS	
Cobranzas	0,00
Creacion Fondos de Gastos	0,00
Fondo de Líquidos Disponibles	0,00
Fondo Operativo de Garantia	0,00
Rendimiento Inversiones	0,00
Fondos Líquidos Disponibles	0,00
Fondo de Gastos	0,00
Fondo Operativo de Garantia	0,00
Otros Ingresos	0,00
TOTAL INGRESOS	0,00
EGRESOS	
Gastos	0,00
Pago de servicios	0,00
Inversiones	0,00
Fondos Líquidos Disponibles	0,00
Fondo de Gastos	0,00
Fondo Operativo de Garantia	0,00
Devolución Fondo de Líquidos Disponibles	0,00
Devolución Fondo Operativo de Garantia	0,00
Otros Egresos	0,00
TOTAL EGRESOS	0,00
SALDO DE CUENTA	0,00

COMENTARIOS

Durante el período bajo análisis no se realizaron movimientos en la cuenta fiduciaria.

Fideicomiso Financiero
FF Concepcion Serie III
Anexo XI

Zubillaga & Asociados S.A.

Control Eventos Especiales

Nota: En el período bajo análisis el fideicomiso no se encuentra en Oferta Pública.

"Anexo identificado con nuestro informe de fecha 29/03/2022"



Daniel H. Zubillaga