

INFORME RESULTANTE DE LA APLICACIÓN DE PROCEDIMIENTOS ACORDADOS
SOBRE EL FIDEICOMISO FINANCIERO CONCEPCION III
ABRIL 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. De acuerdo a lo informado como cobranzas y lo verificado en los extractos de la cuenta fiduciaria, no surgen observaciones que formular. 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
19 de Mayo 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 30/04/2022

Inventario al Inicio		Valor Descontado	
			107.662.626
Bajas por Revolving			40.927.935
Bajas por Cobranzas			10.583.316
			51.511.251
Total Bajas			40.927.935
Recambio de créditos por revolving	Fecha	Valor Descontado	Tasa
	6/4/2022	43.939.473	42%
	Total	43.939.473	
Total Recambio por Revolving			43.939.473
Inventario de Créditos al cierre			100.090.847

DETALLE DE COBRANZA

AL: 30-abr-22

	(1) VALOR DESCONTADO	(2) INTERES	(3) VALOR NOMINAL
	10.583.316	720.195	11.303.510
TOTAL	10.583.316	720.195	11.303.510

COBRANZA DEL MES POR PROVINCIA
30-abr-22

PROVINCIA	VALOR DESCONTADO	INTERES	VALOR NOMINAL
BUENOS AIRES	6.818.827	457.603	7.276.430
CAPITAL FEDERAL	2.210.004	151.630	2.361.634
CHACO	155.818	11.763	167.581
CORDOBA	337.746	22.377	360.123
ENTRE RIOS	207.596	12.404	220.000
MENDOZA	688.058	51.942	740.000
MISIONES	165.267	12.476	177.743
	10.583.316	720.195	11.303.510

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
01/03/2022 al 31/03/2022	11.649.909	11.649.909	69.163.055	70.911.690	1.748.635	4.013.682
01/04/2022 al 30/04/2022	11.303.510	11.303.510	44.264.684	43.939.473	(325.211)	3.688.471
	22.953.420	22.953.420	179.480.564	183.169.035	3.688.471	

**ESTADO DE ATRASO POR CLIENTE
30/4/2022**

Días de Atraso	Cientes	Saldo Nominal	Saldo Descontado	Interés devengado a cobrar	Total Valor cedido + Int. Dev.	%	Previsión
Sin Atraso	76	110.192.317	100.090.847	5.017.540	105.108.388	100,00%	1.051.084
Total	76	110.192.317	100.090.847	5.017.540	105.108.388	100%	1.051.084

**ESTADO DE ATRASO POR CHEQUE
30/4/2022**

Días de Atraso	Créditos	Saldo Nominal	Saldo Descontado	Interés devengado a cobrar	Total Valor cedido + Int. Dev.	%	Previsión
Sin Atraso	166	110.192.317	100.090.847	5.017.540	105.108.388	100,00%	1.051.084
Total	166	110.192.317	100.090.847	5.017.540	105.108.388	100%	1.051.084

	Interés devengado del periodo
30/4/2022	5.476.118

SALDOS Y DEVENGAMIENTO DEL PERIODO POR PROVINCIA
30/4/2022

PROVINCIA	SALDO NOMINAL	SALDO DESCONTADO	INT DEV. DEL PERIODO	INT DEVENGADO A COBRAR
BUENOS AIRES	29.464.937	27.086.314	1.032.009	1.078.062
CAPITAL FEDERAL	42.662.951	38.607.966	1.431.523	2.053.202
CHACO	-	-	3.471	-
CHUBUT	700.003	649.258	24.164	37.858
CORDOBA	16.962.035	15.345.622	548.253	863.563
CORRIENTES	3.200.000	2.842.827	110.466	173.063
ENTRE RIOS	1.875.000	1.745.548	68.270	101.404
LA RIOJA	161.056	150.678	4.448	4.448
MENDOZA	10.443.505	9.365.626	351.996	473.397
MISIONES	-	-	3.681	-
NEUQUEN	536.611	498.350	17.143	23.728
RIO NEGRO	1.000.000	876.877	34.521	54.082
SALTA	1.141.219	1.015.295	40.297	93.097
SAN LUIS	1.850.000	1.735.047	51.090	51.090
TUCUMAN	195.000	171.440	6.732	10.546
TOTAL	110.192.317	100.090.847	3.728.065	5.017.540

BAJAS POR REVOLVING

PROVINCIA	SALDO NOMINAL	SALDO DESCONTADO	INT. DEV. DEL PERIODO	INT. DESCONTADO TEÓRICO
BUENOS AIRES	9.235.117	8.561.432	359.609	673.685
CAPITAL FEDERAL	14.094.725	12.950.977	571.834	1.143.749
CHUBUT	1.205.277	1.113.707	52.876	91.570
CORDOBA	6.824.661	6.303.669	265.217	520.992
ENTRE RIOS	1.032.549	965.138	40.441	67.411
LA PAMPA	52.830	48.696	1.520	4.134
MENDOZA	2.730.287	2.544.861	103.557	185.426
SALTA	2.396.287	2.197.021	93.244	199.265
SANTA FE	2.000.000	1.863.068	97.808	136.932
TUCUMAN	4.692.950	4.379.365	161.947	313.584
TOTAL	44.264.684	40.927.935	1.748.053	3.336.748

FLUJO FUTURO DE LA CARTERA
30-abr-22

Fecha de Vencimiento	Sdo. Nominal	Sdo. Descontado	Interés Devengado a Cobrar
202205	40.020.112	36.835.130	2.149.154
202206	62.901.466	57.051.142	2.517.067
202207	5.208.019	4.529.215	236.614
202208	1.133.747	933.454	64.464
202209	928.973	741.906	50.241
TOTAL	110.192.317	100.090.847	5.017.540

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
mar-22	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 10.699.507
abr-22	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 10.854.912

Recálculo Aviso de Pago

VDF A

Capital al Inicio	Fecha de Pago	Monto a Pagar			
		Tasa	Intereses	Capital	Total
\$ 88.000.000	29-mar-22	42,72%	\$ 2.883.801	\$ 8.000.000	\$ 10.883.801
\$ 80.000.000	29-abr-22	44,75%	\$ 3.040.402	\$ 8.000.000	\$ 11.040.402

Nota: Según informa el Fiduciario, en el pago de servicios del mes de Mayo se abonará la diferencia que existe en el cálculo de los avisos de pago del mes de Marzo y Abril por \$369.784.

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	-	-
mar-22	8.000.000	2.497.753	8.000.000	2.699.507	80.000.000	100,00%	-
abr-22	8.000.000	2.513.973	8.000.000	2.854.912	72.000.000	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 37% 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

	feb-22	mar-22	abr-22
Saldo Inicio	0,00	0,00	4.280,61
INGRESOS			
Cobranzas	0,00	11.649.909,48	11.303.510,43
Creacion Fondos de Gastos	0,00	0,00	0,00
Fondo de Liquidos Disponibles	0,00	10.671.945,95	10.912.284,12
Fondo Operativo de Garantia	0,00	0,00	0,00
Rendimiento Inversiones	0,00	63.054,05	82.715,88
Fondos Líquidos Disponibles	0,00	63.054,05	82.715,88
Fondo de Gastos	0,00	0,00	0,00
Fondo Operativo de Garantia	0,00	0,00	0,00
Otros Ingresos	0,00	688.000,00	500.000,00
TOTAL INGRESOS	<u>0,00</u>	<u>23.072.909,48</u>	<u>22.798.510,43</u>
EGRESOS			
Gastos	0,00	685.122,02	440.825,96
Pago de servicios	0,00	10.699.506,85	10.854.911,94
Inversiones	0,00	11.340.000,00	11.000.000,00
Fondos Líquidos Disponibles	0,00	11.340.000,00	11.000.000,00
Fondo de Gastos	0,00	0,00	0,00
Fondo Operativo de Garantia	0,00	0,00	0,00
Devolución Fondo de Liquidos Disponibles	0,00	0,00	0,00
Devolución Fondo Operativo de Garantia	0,00	0,00	0,00
Otros Egresos	0,00	344.000,00	500.000,00
TOTAL EGRESOS	<u>0,00</u>	<u>23.068.628,87</u>	<u>22.795.737,90</u>
SALDO DE CUENTA	0,00	4.280,61	7.053,14

COMENTARIOS

En el período bajo análisis se han invertido los fondos líquidos disponibles en un fondo común de inversión y fueron rescatados en el mismo período.

Control Eventos Especiales

1) Cuando al final de cada Período de Cobranza, las sumas acumuladas de las Cobranzas incluidos los dos Períodos de Cobranza inmediatamente anteriores, representen menos del ochenta por ciento (80%) del Flujo de Fondos Teórico acumulado.

	Flujo Fondos Teórico	Cobranzas	% relación
Período Cobranza Marzo 2022	\$ 11.649.909	\$ 11.649.909	100%
Período Cobranza Abril 2022	\$ 11.303.510	\$ 11.303.510	100%

2) Cuando los Créditos en Mora superen el diez por ciento (10%) de la cartera original, y no puedan ser reemplazados conforme al artículo 2.7 del Suplemento de Prospecto.

Cartera Original	\$ 114.010.568
Créditos en Mora	\$ -
% relación	0,00%

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 20 de mayo de 2022

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 19/05/2022 referida a Varios perteneciente a FF CONCEPCION III Otras (con domic. legal) CUIT 30-71746818-6, 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: gdd20vr

Legalización N° 732335

