

**INFORME RESULTANTE DE LA APLICACIÓN DE PROCEDIMIENTOS ACORDADOS**  
**SOBRE EL FIDEICOMISO FINANCIERO CONCEPCION III**  
**MAYO 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 fideicomitados 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  
23 de Junio 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 31/05/2022**

Inventario al Inicio	<b>Valor Descontado</b>		
	<b>100.090.847</b>		
Bajas por Revolving	57.250.865		
Bajas por Cobranzas	10.766.110		
	<b>68.016.975</b>		
<b>Total Bajas</b>	<b>57.250.865</b>		
Recambio de créditos por revolving	<b>Fecha</b>	<b>Valor Descontado</b>	<b>Tasa</b>
	13/5/2022	61.424.277	42%
	<b>Total</b>	<b>61.424.277</b>	
<b>Total Recambio por Revolving</b>	<b>61.424.277</b>		
<b>Inventario de Créditos al cierre</b>	<b>93.498.149</b>		

**DETALLE DE COBRANZA**

**AL: 31-may-22**

	<b>(1) VALOR DESCONTADO</b>	<b>(2) INTERES</b>	<b>(3) VALOR NOMINAL</b>
	10.766.110	789.038	11.555.148
<b>TOTAL</b>	<b>10.766.110</b>	<b>789.038</b>	<b>11.555.148</b>

**COBRANZA DEL MES POR PROVINCIA**  
**31-may-22**

<b>PROVINCIA</b>	<b>VALOR DESCONTADO</b>	<b>INTERES</b>	<b>VALOR NOMINAL</b>
BUENOS AIRES	2.819.167	200.857	3.020.024
CAPITAL FEDERAL	5.890.985	436.309	6.327.294
ENTRE RIOS	1.166.575	83.425	1.250.000
MENDOZA	336.388	23.612	360.000
NEUQUEN	314.920	21.691	336.611
SALTA	238.074	23.145	261.219
	<b>10.766.110</b>	<b>789.038</b>	<b>11.555.148</b>

**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
01/05/2022 al 31/05/2022	11.555.148	11.555.148	62.610.330	61.424.277	(1.186.054)	2.502.417
	<b>34.508.568</b>	<b>34.508.568</b>	<b>242.090.894</b>	<b>244.593.312</b>	<b>2.502.417</b>	

**ESTADO DE ATRASO POR CLIENTE  
 31/5/2022**

Días de Atraso	Clientes	Saldo Nominal	Saldo Descontado	Interés devengado a cobrar	Total Valor cedido + Int. Dev.	%	Previsión
Sin Atraso	83	102.834.674	93.498.149	4.208.584	97.706.733	100,00%	977.067
<b>Total</b>	<b>83</b>	<b>102.834.674</b>	<b>93.498.149</b>	<b>4.208.584</b>	<b>97.706.733</b>	<b>100%</b>	<b>977.067</b>

**ESTADO DE ATRASO POR CHEQUE  
 31/5/2022**

Días de Atraso	Créditos	Saldo Nominal	Saldo Descontado	Interés devengado a cobrar	Total Valor cedido + Int. Dev.	%	Previsión
Sin Atraso	176	102.834.674	93.498.149	4.208.584	97.706.733	100,00%	977.067
<b>Total</b>	<b>176</b>	<b>102.834.674</b>	<b>93.498.149</b>	<b>4.208.584</b>	<b>97.706.733</b>	<b>100%</b>	<b>977.067</b>

	Interés devengado del periodo
<b>31/5/2022</b>	<b>5.339.547</b>

**SALDOS Y DEVENGAMIENTO DEL PERIODO POR PROVINCIA  
 31/5/2022**

PROVINCIA	SALDO NOMINAL	SALDO DESCONTADO	INT DEV. DEL PERIODO	INT DEVENGADO A COBRAR
BUENOS AIRES	41.113.797	37.741.984	1.058.357	1.347.335
CAPITAL FEDERAL	27.925.683	24.960.536	853.844	1.458.836
CHUBUT	571.000	539.462	11.827	11.827
CORDOBA	10.723.616	9.754.401	287.947	488.620
CORRIENTES	1.811.940	1.620.051	61.464	147.995
ENTRE RIOS	2.578.692	2.368.373	69.233	53.411
FORMOSA	332.342	305.572	6.884	6.884
LA PAMPA	64.115	60.574	1.328	1.328
LA RIOJA	242.000	223.064	5.012	5.012
MENDOZA	10.167.954	9.225.385	274.209	453.558
MISIONES	667.473	620.863	13.825	13.825
NEUQUEN	-	-	3.486	-
RIO NEGRO	1.000.000	876.877	35.671	89.753
SALTA	1.684.000	1.542.544	38.847	34.880
SANTA FE	3.757.061	3.487.023	77.817	77.817
TUCUMAN	195.000	171.440	6.956	17.502
<b>TOTAL</b>	<b>102.834.674</b>	<b>93.498.149</b>	<b>2.806.706</b>	<b>4.208.584</b>

**BAJAS POR REVOLVING**

PROVINCIA	SALDO NOMINAL	SALDO DESCONTADO	INT. DEV. DEL PERIODO	INT. DESCONTADO TEÓRICO
BUENOS AIRES	15.129.440	13.922.966	618.248	1.206.474
CAPITAL FEDERAL	22.645.154	20.663.844	969.409	1.981.310
CHUBUT	700.003	649.258	12.888	50.745
CORDOBA	12.711.345	11.534.043	514.413	1.177.302
CORRIENTES	1.600.000	1.423.255	90.214	176.745
ENTRE RIOS	625.000	578.973	12.226	46.027
LA RIOJA	161.056	150.678	5.930	10.378
MENDOZA	6.108.332	5.632.151	205.745	476.180
NEUQUEN	200.000	183.430	11.047	16.570
SALTA	880.000	777.221	28.859	102.779
SAN LUIS	1.850.000	1.735.047	63.863	114.953
<b>TOTAL</b>	<b>62.610.330</b>	<b>57.250.865</b>	<b>2.532.841</b>	<b>5.359.465</b>

**FLUJO FUTURO DE LA CARTERA**  
**31-may-22**

<b>Fecha de Vencimiento</b>	<b>Sdo. Nominal</b>	<b>Sdo. Descontado</b>	<b>Interés Devengado a Cobrar</b>
202206	38.410.564	34.991.625	2.413.837
202207	44.002.307	40.395.957	1.225.910
202208	16.992.830	15.231.127	433.677
202209	3.428.973	2.879.440	135.159
<b>TOTAL</b>	<b>102.834.674</b>	<b>93.498.149</b>	<b>4.208.584</b>

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

<b>Monto a Distribuir</b>						
<b>Mes</b>	<b>Cobranza</b>	<b>Gastos</b>	<b>Rendimiento</b>	<b>F. Liquidez</b>	<b>Otros</b>	<b>Total Para el pago</b>
mar-22	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 10.699.507
abr-22	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 10.854.912
may-22	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 11.243.866

**Recálculo Aviso de Pago**

**VDF A**

<b>Capital al Inicio</b>	<b>Fecha de Pago</b>	<b>Monto a Pagar</b>			
		<b>Tasa</b>	<b>Intereses</b>	<b>Capital</b>	<b>Total</b>
\$ 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
\$ 72.000.000	30-may-22	47,00%	\$ 2.874.082	\$ 8.000.000	\$ 10.874.082

Nota: Según informa el Fiduciario, en el pago de servicios del mes de Mayo se abonó la diferencia que existía 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**

<b>BONO A</b>							
<b>MES</b>	<b>TEORICO SEGUN PROSPECTO</b>		<b>REAL</b>		<b>SALDO CAPITAL</b>	<b>% PAGO CAPITAL</b>	
	<b>CAPITAL</b>	<b>INTERÉS (*)</b>	<b>CAPITAL</b>	<b>INTERÉS</b>	<b>REAL</b>	<b>ACUM (**)</b>	<b>DIF</b>
Saldo Inicial	-	-	-	-	88.000.000	-	-
mar-22	8.000.000	2.497.753	8.000.000	2.699.507	80.000.000	<b>100,00%</b>	-
abr-22	8.000.000	2.513.973	8.000.000	2.854.912	72.000.000	<b>100,00%</b>	-
may-22	8.000.000	2.262.575	8.000.000	2.874.082	64.000.000	<b>100,00%</b>	-

(\*) 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	may-22
Saldo Inicio	0,00	0,00	4.280,61	7.053,14
<b>INGRESOS</b>				
<b>Cobranzas</b>	0,00	11.649.909,48	11.303.510,43	11.555.148,00
<b>Creacion Fondos de Gastos</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Fondo de Líquidos Disponibles</b>	0,00	10.671.945,95	10.912.284,12	11.838.497,68
<b>Fondo Operativo de Garantía</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Rendimiento Inversiones</b>	0,00	63.054,05	82.715,88	156.502,32
Fondos Líquidos Disponibles	0,00	63.054,05	82.715,88	156.502,32
Fondo de Gastos	0,00	0,00	0,00	0,00
Fondo Operativo de Garantía	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Otros Ingresos</b>	0,00	688.000,00	500.000,00	0,00
<b>TOTAL INGRESOS</b>	0,00	23.072.909,48	22.798.510,43	23.550.148,00
<b>EGRESOS</b>				
<b>Gastos</b>	0,00	685.122,02	440.825,96	1.130.589,74
<b>Pago de servicios</b>	0,00	10.699.506,85	10.854.911,94	11.243.866,30
<b>Inversiones</b>	0,00	11.340.000,00	11.000.000,00	11.180.000,00
Fondos Líquidos Disponibles	0,00	11.340.000,00	11.000.000,00	11.180.000,00
Fondo de Gastos	0,00	0,00	0,00	0,00
Fondo Operativo de Garantía	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Devolución Fondo de Líquidos Disponibles</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Devolución Fondo Operativo de Garantía</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Otros Egresos</b>	0,00	344.000,00	500.000,00	0,00
<b>TOTAL EGRESOS</b>	0,00	23.068.628,87	22.795.737,90	23.554.456,04
<b>SALDO DE CUENTA</b>	0,00	4.280,61	7.053,14	2.745,10

**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 Abril 2022	\$ 11.303.510	\$ 11.303.510	100%
Período Cobranza Mayo 2022	\$ 11.555.148	\$ 11.555.148	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, 23 de junio 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 23/06/2022 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](http://www.consejo.org.ar/certificaciones/validar.htm) declarando el siguiente código: hknngtdw*

Legalización N° 767230

