

**INFORME RESULTANTE DE LA APLICACIÓN DE PROCEDIMIENTOS ACORDADOS
SOBRE EL FIDEICOMISO FINANCIERO CONCEPCION IV
JUNIO 2022**

A los Señores Directores de

COHEN S.A.

FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO FINANCIERO

CONCEPCION SERIE IV (30-71766366-3)

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 IV**, 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 y sus modificatorias 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 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

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 los procedimientos aplicados en el punto 3) del apartado anterior, durante el período bajo análisis el fideicomiso se encontraba en el período de revolving pleno, por tanto no tuvo 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 Julio 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 30/06/2022

Inventario al Inicio	Valor Descontado		
	188.424.942		
Bajas por Revolving	57.260.034		
Bajas por Cobranzas	-		
	57.260.034		
Total Bajas	57.260.034		
Recambio de créditos por revolving	Fecha	Valor Descontado	Tasa
	7/6/2022	29.983.826	46%
	27/6/2022	28.564.010	46%
	Total	58.547.836	
Total Recambio por Revolving	58.547.836		
Inventario de Créditos al cierre	189.712.744		



DETALLE DE COBRANZA

AL: 30-jun-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
30-jun-22

PROVINCIA	VALOR DESCONTADO	INTERES	VALOR NOMINAL
BUENOS AIRES	-	-	-
CABA	-	-	-
CATAMARCA	-	-	-
CORDOBA	-	-	-
CORRIENTES	-	-	-
ENTRE RIOS	-	-	-
LA RIOJA	-	-	-
MENDOZA	-	-	-
MISIONES	-	-	-
NEUQUEN	-	-	-
SALTA	-	-	-
SANTA CRUZ	-	-	-
SANTA FE	-	-	-
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
01/06/2022 al 30/06/2022	0	0	58.033.940	58.457.836	423.896	423.896
	0	0	58.033.940	58.457.836	423.896	

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

**ESTADO DE ATRASO POR CLIENTE
 30/6/2022**

Días de Atraso	Clientes	Saldo Nominal	Saldo Descontado	Interés devengado a cobrar	Total Valor cedido + Int. Dev.	%	Previsión
Sin Atraso	106	203.410.788	189.712.744	3.371.996	193.084.740	100,00%	1.930.847
Total	106	203.410.788	189.712.744	3.371.996	193.084.740	100%	1.930.847

**ESTADO DE ATRASO POR CHEQUE
 30/6/2022**

Días de Atraso	Créditos	Saldo Nominal	Saldo Descontado	Interés devengado a cobrar	Total Valor cedido + Int. Dev.	%	Previsión
Sin Atraso	222	203.410.788	189.712.744	3.371.996	193.084.740	100,00%	1.930.847
Total	222	203.410.788	189.712.744	3.371.996	193.084.740	100%	1.930.847

	Interés devengado del periodo
30/6/2022	4.145.902



Daniel H. Zubillaga

**SALDOS Y DEVENGAMIENTO DEL PERIODO POR PROVINCIA
30/6/2022**

PROVINCIA	SALDO NOMINAL	SALDO DESCONTADO	INT DEV. DEL PERIODO	INT DEVENGADO A COBRAR
BUENOS AIRES	82.725.522	76.900.952	1.381.171	1.381.171
CABA	75.524.473	70.314.434	1.189.793	1.189.793
CORDOBA	10.298.372	9.785.035	194.682	194.682
CORRIENTES	2.400.000	2.069.304	33.271	33.271
ENTRE RIOS	5.125.625	4.886.293	96.895	96.895
FORMOSA	564.500	543.673	10.671	10.671
JUJUY	200.000	179.710	3.781	3.781
LA RIOJA	1.225.000	1.160.159	23.158	23.158
MENDOZA	11.833.650	11.040.393	223.705	223.705
NEUQUEN	1.250.000	1.185.726	16.068	16.068
RIO NEGRO	1.000.000	947.068	18.904	18.904
SALTA	596.984	572.156	11.285	11.285
SAN JUAN	2.500.011	2.392.293	47.260	47.260
SAN LUIS	249.715	228.315	4.721	4.721
SANTA FE	7.474.915	7.081.366	108.274	108.274
TUCUMAN	442.020	425.865	8.356	8.356
TOTAL	203.410.788	189.712.744	3.371.996	3.371.996

BAJAS POR REVOLVING

PROVINCIA	SALDO NOMINAL	SALDO DESCONTADO	INT. DEV. DEL PERIODO	INT. DESCONTADO TEÓRICO
BUENOS AIRES	29.360.288	28.970.536	389.752	389.752
CABA	11.479.540	11.368.706	110.834	110.834
CATAMARCA	109.479	107.824	1.656	1.656
CORDOBA	1.217.575	1.203.517	14.058	14.058
CORRIENTES	211.940	208.468	3.472	3.472
ENTRE RIOS	1.576.963	1.549.140	27.824	27.824
LA RIOJA	1.368.525	1.347.647	20.877	20.877
MENDOZA	2.698.443	2.657.293	41.150	41.150
MISIONES	120.383	118.562	1.821	1.821
NEUQUEN	1.725.940	1.697.663	28.277	28.277
SALTA	6.655.612	6.548.769	106.843	106.843
SANTA CRUZ	448.578	440.098	8.480	8.480
SANTA FE	960.674	942.693	17.981	17.981
TUCUMAN	100.000	99.118	882	882
TOTAL	58.033.940	57.260.034	773.906	773.906

FLUJO FUTURO DE LA CARTERA
30-jun-22

Fecha de Vencimiento	Sdo. Nominal	Sdo. Descontado	Interés Devengado a Cobrar
202207	91.526.084	87.746.405	1.646.380
202208	66.192.458	61.386.470	1.178.155
202209	40.748.997	36.329.694	516.673
202210	4.943.250	4.250.175	30.788
TOTAL	203.410.788	189.712.744	3.371.996



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
jun-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	-	-	-	-	-	-	-

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



Control y revisión de los recursos recibidos y su aplicación

	jun-22
Saldo Inicio	0,00
INGRESOS	
Cobranzas	0,00
Creacion Fondos de Gastos	0,00
Fondo de Líquidos Disponibles	0,00
Fondo Operativo de Garantía	0,00
Rendimiento Inversiones	0,00
Fondos Líquidos Disponibles	0,00
Fondo de Gastos	0,00
Fondo Operativo de Garantía	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 Garantía	0,00
Devolución Fondo de Líquidos Disponibles	0,00
Devolución Fondo Operativo de Garantía	0,00
Otros Egresos	0,00
TOTAL EGRESOS	0,00
SALDO DE CUENTA	0,00

COMENTARIOS

Durante el período bajo análisis la cuenta fiduciaria no se encontraba abierta.



Daniel H. Zubillaga

Fideicomiso Financiero
FF Concepcion Serie IV
Anexo XI

Zubillaga & Asociados S.A.

Control Eventos Especiales

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



Daniel H. Zubillaga