

**INFORME RESULTANTE DE LA APLICACIÓN DE PROCEDIMIENTOS ACORDADOS
SOBRE EL FIDEICOMISO FINANCIERO CONCEPCION IV
JULIO 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
09 de Agosto 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 31/07/2022

Inventario al Inicio	Valor Descontado		
	189.712.744		
Bajas por Revolving	108.804.964		
Bajas por Cobranzas	20.119.333		
	128.924.297		
Total Bajas	108.804.964		
Recambio de créditos por revolving	Fecha	Valor Descontado	Tasa
	4/7/2022	31.528.643	46%
	14/7/2022	36.575.097	46%
	26/7/2022	47.448.754	46%
	Total	115.552.494	
Total Recambio por Revolving	115.552.494		
Inventario de Créditos al cierre	176.340.941		

DETALLE DE COBRANZA

AL: 31-jul-22

	(1) VALOR DESCONTADO	(2) INTERES	(3) VALOR NOMINAL
	20.119.333	926.770	21.046.103
TOTAL	20.119.333	926.770	21.046.103

COBRANZA DEL MES POR PROVINCIA
31-jul-22

PROVINCIA	VALOR DESCONTADO	INTERES	VALOR NOMINAL
BUENOS AIRES	13.302.296	604.589	13.906.885
ENTRE RIOS	953.370	46.630	1.000.000
MENDOZA	4.782.292	227.968	5.010.260
SALTA	572.156	24.828	596.984
SAN JUAN	238.973	11.027	250.000
SANTA FE	270.246	11.727	281.973
	20.119.333	926.770	21.046.103

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	58.547.836	513.896	513.896
01/07/2022 al 31/07/2022	21.046.103	21.046.103	113.952.752	115.552.494	1.599.741	2.113.638
	21.046.103	21.046.103	171.986.692	174.100.330	2.113.638	

**ESTADO DE ATRASO POR CLIENTE
 31/7/2022**

Días de Atraso	Clientes	Saldo Nominal	Saldo Descontado	Interés devengado a cobrar	Total Valor cedido + Int. Dev.	%	Previsión
0 - 31	90	192.239.889	176.340.941	6.247.121	182.588.062	100,00%	1.825.881
Total	90	192.239.889	176.340.941	6.247.121	182.588.062	100%	1.825.881

**ESTADO DE ATRASO POR CHEQUE
 31/7/2022**

Días de Atraso	Créditos	Saldo Nominal	Saldo Descontado	Interés devengado a cobrar	Total Valor cedido + Int. Dev.	%	Previsión
0 - 31	189	192.239.889	176.340.941	6.247.121	182.588.062	100,00%	1.825.881
Total	189	192.239.889	176.340.941	6.247.121	182.588.062	100%	1.825.881

	Interés devengado del periodo
31/7/2022	8.949.684

SALDOS Y DEVENGAMIENTO DEL PERIODO POR PROVINCIA
31/7/2022

PROVINCIA	SALDO NOMINAL	SALDO DESCONTADO	INT DEV. DEL PERIODO	INT DEVENGADO A COBRAR
BUENOS AIRES	72.190.406	66.283.325	2.435.232	2.669.008
CABA	61.693.689	56.436.312	1.819.198	2.235.785
CHUBUT	2.513.957	2.422.077	28.991	28.991
CORDOBA	693.655	625.772	27.100	40.213
CORRIENTES	5.600.000	4.801.490	113.929	147.200
ENTRE RIOS	10.610.770	9.764.325	129.895	102.169
JUJUY	200.000	179.710	7.814	11.595
LA RIOJA	150.000	144.707	945	945
MENDOZA	14.599.059	13.405.692	631.577	592.473
NEUQUEN	2.733.780	2.647.647	58.570	58.570
SALTA	12.095.900	11.132.698	89.763	76.221
SAN JUAN	246.400	227.147	15.928	14.284
SAN LUIS	249.715	228.315	9.756	14.477
SANTA FE	7.958.915	7.368.234	232.581	240.114
TUCUMAN	703.643	673.493	15.075	15.075
TOTAL	192.239.889	176.340.941	5.616.355	6.247.121

BAJAS POR REVOLVING

PROVINCIA	SALDO NOMINAL	SALDO DESCONTADO	INT. DEV. DEL PERIODO	INT. DESCONTADO TEÓRICO
BUENOS AIRES	30.487.791	29.161.135	783.850	1.326.655
CABA	49.183.026	46.782.759	1.627.060	2.400.267
CHUBUT	900.000	875.047	24.953	24.953
CORDOBA	15.515.957	14.861.910	472.478	654.047
ENTRE RIOS	4.125.625	3.932.924	114.710	192.701
FORMOSA	564.500	543.673	10.155	20.827
LA RIOJA	1.225.000	1.160.159	41.684	64.841
MENDOZA	2.546.530	2.462.923	48.766	83.607
NEUQUEN	1.250.000	1.185.726	48.205	64.274
RIO NEGRO	1.000.000	947.068	34.027	52.932
SAN JUAN	2.003.611	1.926.174	39.561	77.438
SANTA FE	4.708.692	4.539.600	80.078	169.091
TUCUMAN	442.020	425.865	7.799	16.155
TOTAL	113.952.752	108.804.964	3.333.328	5.147.788

FLUJO FUTURO DE LA CARTERA
31-jul-22

Fecha de Vencimiento	Sdo. Nominal	Sdo. Descontado	Interés Devengado a Cobrar
202208	88.374.968	83.050.217	3.146.196
202209	74.558.761	67.639.290	2.661.884
202210	20.306.161	18.054.875	382.328
202211	3.200.000	2.732.186	20.164
202212	5.800.000	4.864.373	36.548
TOTAL	192.239.889	176.340.941	6.247.121

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
jul-22	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 19.901.523

Recálculo Aviso de Pago

VDF A

Capital al Inicio	Fecha de Pago	Monto a Pagar			
		Tasa	Intereses	Capital	Total
\$ 150.739.953	29-jul-22	51,75%	\$ 6.197.890	\$ 13.703.633	\$ 19.901.523

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	-	-	-	-	150.739.953	-	-
jul-22	13.703.633	5.389.470	13.703.633	6.197.890	137.036.320	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 45% 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

	jun-22	jul-22
Saldo Inicio	0,00	0,00
INGRESOS		
Cobranzas	0,00	21.046.102,76
Creacion Fondos de Gastos	0,00	200.000,00
Fondo de Líquidos Disponibles	0,00	20.592.094,08
Fondo Operativo de Garantía	0,00	0,00
Rendimiento Inversiones	0,00	32.905,92
Fondos Líquidos Disponibles	0,00	32.905,92
Fondo de Gastos	0,00	0,00
Fondo Operativo de Garantía	0,00	0,00
Otros Ingresos	0,00	75.370,00
TOTAL INGRESOS	0,00	41.946.472,76
EGRESOS		
Gastos	0,00	932.417,42
Pago de servicios	0,00	19.901.522,99
Inversiones	0,00	21.100.000,00
Fondos Líquidos Disponibles	0,00	21.100.000,00
Fondo de Gastos	0,00	0,00
Fondo Operativo de Garantía	0,00	0,00
Devolución Fondo de Líquidos Disponibles	0,00	0,00
Devolución Fondo Operativo de Garantía	0,00	0,00
Otros Egresos	0,00	0,00
TOTAL EGRESOS	0,00	41.933.940,40
SALDO DE CUENTA	0,00	12.532,36

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 Julio 2022	\$ 21.046.103	\$ 21.046.103	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	\$ 197.443.336
Créditos en Mora	\$ -
% relación	0,00%

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 9 de agosto 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 09/08/2022 referida a Varios perteneciente a FF CONCEPCION IV Otras (con domic. legal) CUIT 30-71766366-3, 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: jdwplg4

Legalización N° 815846

