

**INFORME RESULTANTE DE LA APLICACIÓN DE PROCEDIMIENTOS ACORDADOS  
SOBRE EL FIDEICOMISO FINANCIERO CONCEPCION IV  
SEPTIEMBRE 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.

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 Contador Público**

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 realizados:**

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) Hallazgos:**

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  
13 de Octubre 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 30/09/2022**

Inventario al Inicio	<b>Valor Descontado</b>		
	<b>160.664.752</b>		
Bajas por Revolving	118.096.394		
Bajas	-		
Bajas por Cobranzas	19.818.744		
	<b>137.915.138</b>		
<b>Total Bajas</b>	<b>118.096.394</b>		
Recambio de créditos por revolving	<b>Fecha</b>	<b>Valor Descontado</b>	<b>Tasa</b>
	5/9/2022	37.135.276	46%
	16/9/2022	45.001.910	46%
	23/9/2022	50.343.942	46%
	<b>Total</b>	<b>132.481.127</b>	
<b>Total Recambio por Revolving</b>	<b>132.481.127</b>		
<b>Inventario de Créditos al cierre</b>	<b>155.230.742</b>		

**DETALLE DE COBRANZA**

**AL: 30-sep-22**

	<b>(1) VALOR DESCONTADO</b>	<b>(2) INTERES</b>	<b>(3) VALOR NOMINAL</b>
	19.818.744	1.432.977	21.251.721
<b>TOTAL</b>	<b>19.818.744</b>	<b>1.432.977</b>	<b>21.251.721</b>

**COBRANZA DEL MES POR PROVINCIA**  
**30-sep-22**

<b>PROVINCIA</b>	<b>VALOR DESCONTADO</b>	<b>INTERES</b>	<b>VALOR NOMINAL</b>
BUENOS AIRES	11.546.060	769.713	12.315.773
CABA	3.566.799	309.141	3.875.941
CORDOBA	383.857	44.843	428.700
ENTRE RIOS	3.361.155	215.350	3.576.504
MENDOZA	68.283	2.498	70.781
SALTA	19.319	681	20.000
SANTA FE	873.270	90.752	964.022
	<b>19.818.744</b>	<b>1.432.977</b>	<b>21.251.721</b>

**CONCILIACION DE MOVIMIENTOS**

Períodos	Cobranza imputada	Depósitos en la cuenta Fiduciaria	Baja de Créditos x revolving	Baja de Créditos (*)	Créditos Incorporados x revolving	Diferencia mensual	Diferencia acumulada
01/06/2022 al 30/06/2022	0	0	58.033.940	0	58.547.836	513.896	513.896
01/07/2022 al 31/07/2022	21.046.103	21.046.103	113.952.752	0	115.552.494	1.599.741	2.113.638
01/08/2022 al 31/08/2022	21.166.489	21.166.489	80.339.138	1.200.000	80.671.052	(868.087)	1.245.551
01/09/2022 al 30/09/2022	21.251.721	21.251.721	126.449.046	0	132.481.127	6.032.081	7.277.632
	<b>63.464.313</b>	<b>63.464.313</b>	<b>378.774.877</b>	<b>1.200.000</b>	<b>387.252.509</b>	<b>7.277.632</b>	

(\*) En el período de Agosto 2022 se produjo el rechazo de dos cheques, que según ha informado el Fiduciario fueron devueltos al Fiduciante y los mismos no han sido reemplazo.

**ESTADO DE ATRASO POR CLIENTE  
 30/9/2022**

Días de Atraso	Clientes	Saldo Nominal	Saldo Descontado	Interés devengado a cobrar	Total Valor cedido + Int. Dev.	%	Previsión
0 - 31	88	166.928.402	155.230.741	5.720.073	160.950.815	100,00%	1.609.508
<b>Total</b>	<b>88</b>	<b>166.928.402</b>	<b>155.230.741</b>	<b>5.720.073</b>	<b>160.950.815</b>	<b>100%</b>	<b>1.609.508</b>

**ESTADO DE ATRASO POR CHEQUE  
 30/9/2022**

Días de Atraso	Créditos	Saldo Nominal	Saldo Descontado	Interés devengado a cobrar	Total Valor cedido + Int. Dev.	%	Previsión
0 - 31	185	166.928.402	155.230.741	5.720.073	160.950.815	100,00%	1.609.508
<b>Total</b>	<b>185</b>	<b>166.928.402</b>	<b>155.230.741</b>	<b>5.720.073</b>	<b>160.950.815</b>	<b>100%</b>	<b>1.609.508</b>

	Interés devengado del periodo
<b>30/9/2022</b>	<b>7.465.053</b>

**SALDOS Y DEVENGAMIENTO DEL PERIODO POR PROVINCIA  
30/9/2022**

PROVINCIA	SALDO NOMINAL	SALDO DESCONTADO	INT DEV. DEL PERIODO	INT DEVENGADO A COBRAR
BUENOS AIRES	51.341.319	48.199.467	1.159.229	1.365.109
CABA	43.722.134	40.655.978	871.878	1.158.850
CHUBUT	505.663	486.550	6.956	6.956
CORDOBA	5.540.011	5.139.712	130.250	182.238
CORRIENTES	5.068.695	4.353.376	191.638	484.053
ENTRE RIOS	14.028.286	13.178.060	406.767	658.116
FORMOSA	1.950.000	1.851.699	34.405	34.405
LA RIOJA	3.947.344	3.699.010	116.887	116.887
MENDOZA	7.442.848	6.902.259	231.109	367.953
NEUQUEN	1.565.717	1.485.887	48.699	48.699
SALTA	5.875.900	5.298.770	222.535	488.141
SANTA CRUZ	127.799	118.780	1.127	1.127
SANTA FE	9.698.992	9.119.776	314.576	362.541
TUCUMAN	16.113.694	14.741.418	444.998	444.998
<b>TOTAL</b>	<b>166.928.402</b>	<b>155.230.741</b>	<b>4.181.055</b>	<b>5.720.073</b>

**BAJAS POR REVOLVING**

PROVINCIA	SALDO NOMINAL	SALDO DESCONTADO	INT. DEV. DEL PERIODO	INT. DESCONTADO TEÓRICO
BUENOS AIRES	37.235.104	34.432.387	1.199.455	2.802.717
CABA	40.561.724	37.760.756	803.123	2.800.968
CHACO	9.831.283	9.509.793	179.206	321.490
CHUBUT	1.380.000	1.286.336	46.706	93.664
CORDOBA	3.761.633	3.554.151	113.792	207.482
CORRIENTES	800.000	696.153	26.214	103.847
ENTRE RIOS	11.303.001	10.712.527	344.724	590.474
MENDOZA	9.141.340	8.420.606	224.870	720.735
NEUQUEN	777.199	741.938	8.815	35.261
SALTA	8.493.747	8.019.514	224.793	474.233
SANTA CRUZ	109.214	103.433	4.129	5.781
SANTA FE	1.507.792	1.365.713	56.452	142.079
TIERRA DEL FUEGO	145.655	138.129	5.323	7.526
TUCUMAN	1.401.354	1.354.958	46.396	46.396
<b>TOTAL</b>	<b>126.449.046</b>	<b>118.096.394</b>	<b>3.283.998</b>	<b>8.352.652</b>

**FLUJO FUTURO DE LA CARTERA**  
**30-sep-22**

<b>Fecha de Vencimiento</b>	<b>Sdo. Nominal</b>	<b>Sdo. Descontado</b>	<b>Interés Devengado a Cobrar</b>
202210	110.410.523	104.073.949	4.056.054
202211	43.094.566	39.727.322	970.083
202212	11.596.000	9.834.752	677.816
202301	1.827.312	1.594.718	16.120
<b>TOTAL</b>	<b>166.928.402</b>	<b>155.230.741</b>	<b>5.720.073</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>
jul-22	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 19.901.523
ago-22	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 20.339.874
sep-22	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 19.779.034

**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>
\$ 150.739.953	29-jul-22	51,75%	\$ 6.197.890	\$ 13.703.633	\$ 19.901.523
\$ 137.036.320	29-ago-22	57,02%	\$ 6.636.248	\$ 13.703.626	\$ 20.339.874
\$ 123.332.694	29-sep-22	58,00%	\$ 6.075.402	\$ 13.703.632	\$ 19.779.034

### 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	<b>100,00%</b>	-
ago-22	13.703.632	5.237.416	13.703.632	6.636.242	123.332.688	<b>100,00%</b>	-
sep-22	13.703.632	4.713.674	13.703.632	6.075.402	109.629.056	<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 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	ago-22	sep-22
Saldo Inicio	0,00	0,00	12.521,79	-716,94
<b>INGRESOS</b>				
<b>Cobranzas</b>	0,00	21.046.102,76	22.366.488,76	21.251.721,04
<b>Creacion Fondos de Gastos</b>	0,00	200.000,00	0,00	0,00
<b>Fondo de Liquidos Disponibles</b>	0,00	20.592.094,08	20.795.000,00	19.795.000,00
<b>Fondo Operativo de Garantia</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Rendimiento Inversiones</b>	0,00	32.905,92	0,00	0,00
Fondos Líquidos Disponibles	0,00	32.905,92	0,00	0,00
Fondo de Gastos	0,00	0,00	0,00	0,00
Fondo Operativo de Garantia	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Otros Ingresos</b>	0,00	75.370,00	7.200,00	0,00
<b>TOTAL INGRESOS</b>	0,00	41.946.472,76	43.168.688,76	41.046.721,04
<b>EGRESOS</b>				
<b>Gastos</b>	0,00	932.427,99	1.602.053,58	1.325.527,80
<b>Pago de servicios</b>	0,00	19.901.522,99	20.339.873,91	19.779.034,00
<b>Inversiones</b>	0,00	21.100.000,00	20.040.000,00	19.940.000,00
Fondos Líquidos Disponibles	0,00	21.100.000,00	20.040.000,00	19.940.000,00
Fondo de Gastos	0,00	0,00	0,00	0,00
Fondo Operativo de Garantia	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Devolución Fondo de Liquidos Disponibles</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Devolución al Fiduciante</b>	0,00	0,00	1.200.000,00	0,00
<b>Otros Egresos</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL EGRESOS</b>	0,00	41.933.950,97	43.181.927,49	41.044.561,80
<b>SALDO DE CUENTA</b>	0,00	12.521,79	-716,94	1.442,29

### 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 Agosto	\$ 22.366.489	\$ 21.166.489	95%
Período Cobranza Septiembre	\$ 21.251.722	\$ 21.251.722	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, 13 de octubre 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 13/10/2022 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](http://www.consejo.org.ar/certificaciones/validar.htm) declarando el siguiente código: updpebl*

Legalización N° 882334

