

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

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 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
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	Valor Descontado		
	73.545.568		
Bajas por Revolving	57.804.079		
Bajas por Cobranzas	8.877.910		
	66.681.989		
Total Bajas	57.804.079		
Recambio de créditos por revolving	Fecha	Valor Descontado	Tasa
	1/9/2022	20.323.530	42%
	15/9/2022	24.233.179	42%
	27/9/2022	17.738.380	42%
	Total	62.295.089	
Total Recambio por Revolving	62.295.089		
Inventario de Créditos al cierre	69.158.668		

DETALLE DE COBRANZA

AL: 30-sep-22

	(1) VALOR DESCONTADO	(2) INTERES	(3) VALOR NOMINAL
	8.877.910	812.371	9.690.281
TOTAL	8.877.910	812.371	9.690.281

COBRANZA DEL MES POR PROVINCIA
30-sep-22

PROVINCIA	VALOR DESCONTADO	INTERES	VALOR NOMINAL
BUENOS AIRES	4.858.197	521.166	5.379.363
CABA	2.124.370	130.218	2.254.588
CORRIENTES	95.655	3.420	99.075
MENDOZA	657.655	42.345	700.000
SANTA FE	915.366	103.134	1.018.500
TIERRA DEL F	226.667	12.088	238.755
	8.877.910	812.371	9.690.281

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
01/02/2022 al 28/02/2022	0	0	66.052.826	0	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	0	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	0	43.939.473	(325.211)	3.688.471
01/05/2022 al 31/05/2022	11.555.148	11.555.148	62.610.330	0	61.424.277	(1.186.054)	2.502.417
01/06/2022 al 30/06/2022	11.773.810	11.773.810	39.041.762	538.740	40.683.812	1.103.310	3.605.728
01/07/2022 al 31/07/2022	12.154.386	12.154.386	42.231.941	0	42.372.983	141.042	3.746.769
01/08/2022 al 31/08/2022	9.498.974	9.498.974	36.729.903	0	37.991.966	1.262.063	5.008.832
01/09/2022 al 30/09/2022	9.690.281	9.690.281	62.051.752	0	62.295.089	243.337	5.252.169
	77.626.019	77.626.019	422.146.253	538.740	427.937.162	5.252.169	

(*) En el período de Junio 2022 se produjo el rechazo de un cheque, que según ha informado el Fiduciario fue devuelto al Fiduciante y el mismo no ha sido reemplazo dado que la cartera en dicho mes se encontraba sobreintegrada.

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

Días de Atraso	Cientes	Saldo Nominal	Saldo Descontado	Interés devengado a cobrar	Total Valor cedido + Int. Dev.	%	Previsión
0 - 31	87	74.514.809	69.158.668	2.178.008	71.336.676	100,00%	713.367
Total	87	74.514.809	69.158.668	2.178.008	71.336.676	100%	713.367

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

Días de Atraso	Cheques	Saldo Nominal	Saldo Descontado	Interés devengado a cobrar	Total Valor cedido + Int. Dev.	%	Previsión
0 - 31	169	74.514.809	69.158.668	2.178.008	71.336.676	100,00%	713.367
Total	169	74.514.809	69.158.668	2.178.008	71.336.676	100%	713.367

	Interés devengado del periodo
30/9/2022	3.118.796

**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	26.270.712	24.544.489	547.059	461.297
CABA	17.826.326	16.657.371	405.054	605.869
CHACO	96.723	91.826	714	714
CORDOBA	4.178.597	3.959.265	85.803	85.803
CORRIENTES	1.600.000	1.370.784	57.057	195.156
ENTRE RIOS	3.973.981	3.461.355	89.953	109.891
FORMOSA	245.775	230.220	8.484	12.444
LA PAMPA	681.943	648.163	21.643	21.643
LA RIOJA	656.312	616.286	11.328	11.328
MENDOZA	6.526.071	6.013.590	154.837	213.674
NEUQUEN	401.161	376.696	6.924	6.924
SALTA	2.000.000	1.838.904	69.041	101.260
SANTA FE	475.000	436.740	30.461	32.248
SANTIAGO DEL ESTERO	977.500	904.388	32.619	32.619
TIERRA DEL FUEGO	-	-	4.121	-
TUCUMAN	8.604.708	8.008.591	287.138	287.138
TOTAL	74.514.809	69.158.668	1.812.238	2.178.008

BAJAS POR REVOLVING

PROVINCIA	SALDO NOMINAL	SALDO DESCONTADO	INT. DEV. DEL PERIODO	INT. DESCONTADO TEÓRICO
BUENOS AIRES	19.849.802	18.377.372	448.375	1.472.430
CABA	20.563.382	19.064.915	418.437	1.498.467
CHUBUT	964.000	926.285	5.546	37.715
CORDOBA	1.466.000	1.346.386	43.991	119.614
CORRIENTES	828.683	796.651	10.009	32.033
ENTRE RIOS	3.146.595	2.985.189	116.241	161.406
LA RIOJA	2.337.543	2.278.368	59.175	59.175
MENDOZA	8.210.091	7.661.031	120.501	549.061
SALTA	530.000	476.332	15.856	53.668
SAN LUIS	211.132	197.770	6.317	13.362
SANTA FE	3.944.524	3.693.780	62.111	250.743
TOTAL	62.051.752	57.804.079	1.306.558	4.247.673

FLUJO FUTURO DE LA CARTERA
30-sep-22

Mes de Vencimiento	Sdo. Nominal	Sdo. Descontado	Interés Devengado a Cobrar
202210	40.378.566	37.902.619	1.601.453
202211	21.490.704	20.017.253	389.225
202212	8.348.772	7.568.827	83.274
202301	4.296.767	3.669.969	104.056
TOTAL	74.514.809	69.158.668	2.178.008

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

Mes	Cobranza	Gastos	Monto a Distribuir				Total Para el pago
			Rendimiento	F. Liquidez	Otros		
mar-22	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 10.699.507
abr-22	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 10.854.912
may-22	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 11.243.866
jun-22	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 10.472.329
jul-22	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 10.163.288
ago-22	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 9.916.055
sep-22	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 9.596.712

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
\$ 72.000.000	30-may-22	47,00%	\$ 2.874.082	\$ 8.000.000	\$ 10.874.082
\$ 64.000.000	29-jun-22	47,00%	\$ 2.472.329	\$ 8.000.000	\$ 10.472.329
\$ 56.000.000	29-jul-22	47,00%	\$ 2.163.288	\$ 8.000.000	\$ 10.163.288
\$ 48.000.000	29-ago-22	47,00%	\$ 1.916.055	\$ 8.000.000	\$ 9.916.055
\$ 40.000.000	29-sep-22	47,00%	\$ 1.596.712	\$ 8.000.000	\$ 9.596.712

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%	-
may-22	8.000.000	2.262.575	8.000.000	2.874.082	64.000.000	100,00%	-
jun-22	8.000.000	1.946.301	8.000.000	2.472.329	56.000.000	100,00%	-
jul-22	8.000.000	1.703.014	8.000.000	2.163.288	48.000.000	100,00%	-
ago-22	8.000.000	1.508.384	8.000.000	1.916.055	40.000.000	100,00%	-
sep-22	8.000.000	1.256.986	8.000.000	1.596.712	32.000.000	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

	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sep-22
Saldo Inicio	4.280,61	7.053,14	2.745,10	7.421,87	13.938,69	2.010,97
INGRESOS						
Cobranzas	11.303.510,43	11.555.148,00	12.722.550,22	12.154.386,09	9.498.973,99	9.690.281,14
Creacion Fondos de Gastos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Fondo de Líquidos Disponibles	10.912.284,12	11.838.497,68	10.795.296,24	10.313.169,16	10.185.000,00	9.620.000,00
Fondo Operativo de Garantía	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rendimiento Inversiones	82.715,88	156.502,32	152.985,62	167.830,84	0,00	0,00
Fondos Líquidos Disponibles	82.715,88	156.502,32	152.985,62	167.830,84	0,00	0,00
Fondo de Gastos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Fondo Operativo de Garantía	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Otros Ingresos	500.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL INGRESOS	22.798.510,43	23.550.148,00	23.670.832,08	22.635.386,09	19.683.973,99	19.310.281,14
EGRESOS						
Gastos	440.825,96	1.130.589,74	1.265.086,44	635.581,60	379.846,92	232.806,41
Pago de servicios	10.854.911,94	11.243.866,30	10.472.328,77	10.163.287,67	9.916.054,79	9.596.712,33
Inversiones	11.000.000,00	11.180.000,00	10.980.000,00	11.830.000,00	9.400.000,00	9.480.000,00
Fondos Líquidos Disponibles	11.000.000,00	11.180.000,00	10.980.000,00	11.830.000,00	9.400.000,00	9.480.000,00
Fondo de Gastos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Fondo Operativo de Garantía	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rechazo de Cheque	0,00	0,00	538.740,10	0,00	0,00	0,00
Reintegro Aforo al Fiduciante	0,00	0,00	410.000,00	0,00	0,00	0,00
Otros Egresos	500.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL EGRESOS	22.795.737,90	23.554.456,04	23.666.155,31	22.628.869,27	19.695.901,71	19.309.518,73
SALDO DE CUENTA	7.053,14	2.745,10	7.421,87	13.938,69	2.010,97	2.773,38

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 Agosto	\$ 9.498.974	\$ 9.498.974	100%
Período Cobranza Septiembre	\$ 9.690.281	\$ 9.690.281	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, 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 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: b40rxgl

Legalización N° 882332

