

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

A los Señores Directores de
COHEN S.A.
FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO FINANCIERO
CONCEPCION SERIE IV (30-71766366-3)
Domicilio Legal: Av. Córdoba 838 – 5º 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) 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
8 de Noviembre 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 31/10/2022

Inventario al Inicio		Valor Descontado	
		155.230.741	
Bajas por Revolving		94.685.713	
Bajas		-	
Bajas por Cobranzas		19.919.905	
		114.605.618	
Total Bajas		94.685.713	
Recambio de créditos por revolving	Fecha	Valor Descontado	Tasa
	4/10/2022	50.829.377	46%
	14/10/2022	49.772.098	46%
	Total	100.601.475	
Total Recambio por Revolving		100.601.475	
Inventario de Créditos al cierre		141.226.598	

DETALLE DE COBRANZA

AL: 31-oct-22

	(1) VALOR DESCONTADO	(2) INTERES	(3) VALOR NOMINAL
	19.919.905	824.241	20.744.146
TOTAL	19.919.905	824.241	20.744.146

COBRANZA DEL MES POR PROVINCIA
31-oct-22

PROVINCIA	VALOR DESCONTADO	INTERES	VALOR NOMINAL
BUENOS AIRES	8.160.396	411.598	8.571.994
C. Autonoma	5.054.792	160.897	5.215.689
CHUBUT	383.696	11.967	395.663
CORDOBA	1.752.689	54.666	1.807.355
ENTRE RIOS	2.384.252	96.936	2.481.188
MENDOZA	107.420	2.920	110.340
NEUQUEN	719.838	40.232	760.070
SALTA	18.513	1.487	20.000
TUCUMAN	1.338.309	43.538	1.381.847
	19.919.905	824.241	20.744.146

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
01/10/2022 al 31/10/2022	20.744.146	20.744.146	100.690.414	0	100.601.475	(88.939)	7.188.694
	84.208.459	84.208.459	479.465.290	1.200.000	487.853.984	7.188.694	

(*) 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
31/10/2022**

Días de Atraso	Cientes	Saldo Nominal	Saldo Descontado	Interés devengado a cobrar	Total Valor cedido + Int. Dev.	%	Previsión
0 - 31	104	153.253.254	141.226.598	6.395.239	147.621.837	100,00%	1.476.218
Total	104	153.253.254	141.226.598	6.395.239	147.621.837	100%	1.476.218

**ESTADO DE ATRASO POR CHEQUE
31/10/2022**

Días de Atraso	Créditos	Saldo Nominal	Saldo Descontado	Interés devengado a cobrar	Total Valor cedido + Int. Dev.	%	Previsión
0 - 31	186	153.253.254	141.226.598	6.395.239	147.621.837	100,00%	1.476.218
Total	186	153.253.254	141.226.598	6.395.239	147.621.837	100%	1.476.218

	Interés devengado del periodo
31/10/2022	7.504.108

**SALDOS Y DEVENGAMIENTO DEL PERIODO POR PROVINCIA
31/10/2022**

PROVINCIA	SALDO NOMINAL	SALDO DESCONTADO	INT DEV. DEL PERIODO	INT DEVENGADO A COBRAR
BUENOS AIRES	47.184.954	44.229.485	1.606.568	1.646.304
C. Autonoma	58.813.167	53.682.978	2.077.087	2.686.047
CHACO	820.000	706.840	27.902	27.902
CHUBUT	3.223.500	3.065.063	77.539	69.062
CORDOBA	9.183.158	8.489.741	288.392	299.367
CORRIENTES	3.430.165	2.950.458	132.851	399.021
ENTRE RIOS	222.907	211.812	60.744	7.585
FORMOSA	106.307	99.073	2.278	2.278
LA PAMPA	2.032.104	1.882.275	52.847	52.847
LA RIOJA	919.800	871.068	25.525	28.435
MENDOZA	5.081.478	4.795.332	120.268	118.321
NEUQUEN	4.137.200	3.929.965	119.728	103.444
SALTA	1.136.591	1.047.694	34.351	33.923
SAN LUIS	333.987	311.889	7.156	7.156
SANTA CRUZ	656.787	620.257	21.222	22.349
SANTA FE	5.327.658	4.749.214	183.225	265.805
TUCUMAN	10.643.491	9.583.456	414.138	625.394
TOTAL	153.253.254	141.226.598	5.251.821	6.395.239

BAJAS POR REVOLVING

PROVINCIA	SALDO NOMINAL	SALDO DESCONTADO	INT. DEV. DEL PERIODO	INT. DESCONTADO TEÓRICO
BUENOS AIRES	30.399.080	28.701.058	784.247	1.698.022
C. Autonoma	20.410.135	19.521.830	499.313	888.306
CHUBUT	110.000	102.854	3.680	7.146
CORDOBA	1.623.096	1.471.044	35.456	152.052
CORRIENTES	1.868.695	1.621.190	29.623	247.506
ENTRE RIOS	11.547.098	10.793.808	138.951	753.290
FORMOSA	1.950.000	1.851.699	63.896	98.301
LA RIOJA	3.617.544	3.394.148	109.418	223.396
MENDOZA	7.332.508	6.794.839	170.689	537.668
NEUQUEN	805.647	766.049	14.847	39.598
SALTA	5.855.900	5.280.257	88.560	575.643
SANTA FE	8.138.863	7.751.351	107.551	387.512
TUCUMAN	7.031.847	6.635.586	206.057	396.261
TOTAL	100.690.414	94.685.713	2.252.287	6.004.700

FLUJO FUTURO DE LA CARTERA
31-oct-22

Fecha de Vencimiento	Sdo. Nominal	Sdo. Descontado	Interés Devengado a Cobrar
202211	91.615.272	85.761.522	3.848.071
202212	55.228.684	49.881.221	2.305.849
202301	6.409.298	5.583.855	241.319
TOTAL	153.253.254	141.226.598	6.395.239

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
ago-22	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 20.339.874
sep-22	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 19.779.034
oct-22	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 19.278.194

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
\$ 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
\$ 109.629.062	31-oct-22	58,00%	\$ 5.574.563	\$ 13.703.632	\$ 19.278.194

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%	-
ago-22	13.703.632	5.237.416	13.703.632	6.636.242	123.332.688	100,00%	-
sep-22	13.703.632	4.713.674	13.703.632	6.075.402	109.629.056	100,00%	-
oct-22	13.703.632	4.325.092	13.703.632	5.574.562	95.925.424	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	ago-22	sep-22	oct-22
Saldo Inicio	0,00	0,00	12.521,79	-716,94	1.442,29
INGRESOS					
Cobranzas	0,00	21.046.102,76	22.366.488,76	21.251.721,04	20.744.146,30
Creacion Fondos de Gastos	0,00	200.000,00	0,00	0,00	0,00
Fondo de Liquidos Disponibles	0,00	20.592.094,08	20.795.000,00	19.795.000,00	20.603.760,90
Fondo Operativo de Garantia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rendimiento Inversiones	0,00	32.905,92	0,00	0,00	0,00
Fondos Líquidos Disponibles	0,00	32.905,92	0,00	0,00	0,00
Fondo de Gastos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Fondo Operativo de Garantia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Otros Ingresos	0,00	75.370,00	7.200,00	0,00	0,00
TOTAL INGRESOS	0,00	41.946.472,76	43.168.688,76	41.046.721,04	41.347.907,20
EGRESOS					
Gastos	0,00	932.427,99	1.602.053,58	1.325.527,80	1.917.957,71
Pago de servicios	0,00	19.901.522,99	20.339.873,91	19.779.034,00	19.278.194,41
Inversiones	0,00	21.100.000,00	20.040.000,00	19.940.000,00	20.150.000,00
Fondos Líquidos Disponibles	0,00	21.100.000,00	20.040.000,00	19.940.000,00	20.150.000,00
Fondo de Gastos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Fondo Operativo de Garantia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Devolución Fondo de Liquidos Disponibles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Devolución al Fiduciante	0,00	0,00	1.200.000,00	0,00	0,00
Otros Egresos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL EGRESOS	0,00	41.933.950,97	43.181.927,49	41.044.561,80	41.346.152,12
SALDO DE CUENTA	0,00	12.521,79	-716,94	1.442,29	3.197,37

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 Septiembre	\$ 21.251.722	\$ 21.251.722	100%
Período Cobranza Octubre 2022	\$ 20.744.146	\$ 20.744.146	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, 16 de noviembre 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 08/11/2022 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: ixvqws9

Legalización N° 914475

