

**INFORME RESULTANTE DE LA APLICACIÓN DE PROCEDIMIENTOS ACORDADOS
SOBRE EL FIDEICOMISO FINANCIERO CONCEPCION IV
NOVIEMBRE 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) 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
6 de Diciembre 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 30/11/2022

Inventario al Inicio		Valor Descontado	
			141.226.598
Bajas por Revolving			111.233.467
Bajas			-
Bajas por Cobranzas			17.672.624
			128.906.091
Total Bajas		111.233.467	
Recambio de créditos por revolving	Fecha	Valor Descontado	Tasa
	4/11/2022	45.480.779	46%
	24/11/2022	32.811.152	46%
	28/11/2022	40.222.135	46%
	Total	118.514.066	
Total Recambio por Revolving		118.514.066	
Inventario de Créditos al cierre		130.834.573	

DETALLE DE COBRANZA

AL: 30-nov-22

	(1) VALOR DESCONTADO	(2) INTERES	(3) VALOR NOMINAL
	17.672.624	915.281	18.587.904
TOTAL	17.672.624	915.281	18.587.904

COBRANZA DEL MES POR PROVINCIA
30-nov-22

PROVINCIA	VALOR DESCONTADO	INTERES	VALOR NOMINAL
BUENOS AIRES	8.229.159	429.803	8.658.962
C. Autonoma	3.325.342	205.485	3.530.827
CORRIENTES	218.272	11.893	230.165
ENTRE RIOS	211.812	11.095	222.907
LA PAMPA	221.409	10.695	232.104
LA RIOJA	566.206	23.794	590.000
NEUQUEN	748.296	26.604	774.900
SALTA	412.198	21.006	433.204
SAN LUIS	161.732	5.261	166.994
SANTA CRUZ	368.380	20.072	388.452
SANTA FE	393.885	22.014	415.899
TUCUMAN	2.815.933	127.557	2.943.491
	17.672.624	915.281	18.587.904

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
01/11/2022 AL 30/11/2022	18.587.904	18.587.904	119.206.189	0	118.514.066	(692.123)	6.496.571
	102.796.363	102.796.363	598.671.479	1.200.000	606.368.050	6.496.571	6.496.571

(*) 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
30/11/2022**

Días de Atraso	Cientes	Saldo Nominal	Saldo Descontado	Interés devengado a cobrar	Total Valor cedido + Int. Dev.	%	Previsión
0 - 31	90	140.976.032	130.834.573	4.112.969	134.947.542	100,00%	1.349.475
Total	90	140.976.032	130.834.573	4.112.969	134.947.542	100%	1.349.475

**ESTADO DE ATRASO POR CHEQUE
30/11/2022**

Días de Atraso	Créditos	Saldo Nominal	Saldo Descontado	Interés devengado a cobrar	Total Valor cedido + Int. Dev.	%	Previsión
0 - 31	139	140.976.032	130.834.573	4.112.969	134.947.542	100,00%	1.349.475
Total	139	140.976.032	130.834.573	4.112.969	134.947.542	100%	1.349.475

	Interés devengado del periodo
30/11/2022	6.605.732

**SALDOS Y DEVENGAMIENTO DEL PERIODO POR PROVINCIA
30/11/2022**

PROVINCIA	SALDO NOMINAL	SALDO DESCONTADO	INT DEV. DEL PERIODO	INT DEVENGADO A COBRAR
BUENOS AIRES	36.332.481	34.047.873	715.152	645.272
C. Autonoma	55.314.527	51.033.542	1.454.304	2.157.804
CHACO	2.175.099	1.993.765	34.418	62.321
CHUBUT	3.423.759	3.204.351	8.630	8.630
CORDOBA	3.307.933	3.077.097	89.764	126.515
CORRIENTES	2.631.617	2.459.503	10.694	6.633
ENTRE RIOS	15.629.238	14.696.441	169.216	165.706
JUJUY	504.900	488.992	1.273	1.273
LA PAMPA	400.000	354.630	19.097	28.734
MENDOZA	6.844.110	6.484.975	35.418	43.925
NEUQUEN	575.000	558.333	15.799	5.797
SALTA	1.961.471	1.824.055	22.724	27.562
LA RIOJA	-	-	11.153	-
SANTA CRUZ	-	-	6.854	-
SAN LUIS	1.366.994	1.307.812	11.022	12.916
SANTA FE	5.308.903	4.837.187	156.028	256.286
TUCUMAN	5.200.000	4.466.016	242.197	563.595
TOTAL	140.976.032	130.834.573	3.003.744	4.112.969

BAJAS POR REVOLVING

PROVINCIA	SALDO NOMINAL	SALDO DESCONTADO	INT. DEV. DEL PERIODO	INT. DESCONTADO TEÓRICO
BUENOS AIRES	39.631.793	37.201.338	1.144.075	2.430.455
C. Autonoma	46.571.273	43.351.887	1.442.325	3.219.387
CHUBUT	3.223.500	3.065.063	89.375	158.437
CORDOBA	10.179.758	9.556.901	360.241	622.857
CORRIENTES	3.200.000	2.732.186	76.625	467.814
FORMOSA	106.307	99.073	4.957	7.235
LA PAMPA	2.052.754	1.927.729	92.510	125.025
LA RIOJA	329.800	304.862	9.144	24.938
MENDOZA	5.843.159	5.538.583	194.762	304.576
NEUQUEN	3.362.300	3.181.669	93.789	180.631
SALTA	377.080	352.368	16.633	24.712
SANTA CRUZ	268.335	251.877	7.327	16.458
SANTA FE	1.560.129	1.368.425	48.172	191.703
TUCUMAN	2.500.000	2.301.507	22.055	198.493
TOTAL	119.206.189	111.233.467	3.601.988	7.972.722

FLUJO FUTURO DE LA CARTERA
30-nov-22

Fecha de Vencimiento	Sdo. Nominal	Sdo. Descontado	Interés Devengado a Cobrar
202212	81.053.540	75.807.850	3.258.144
202301	45.654.168	42.328.106	769.710
202302	8.506.823	7.663.224	59.250
202303	5.761.500	5.035.393	25.865
TOTAL	140.976.032	130.834.573	4.112.969

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
nov-22	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 18.124.086

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
\$ 95.925.430	29-nov-22	58,00%	\$ 4.420.454	\$ 13.703.632	\$ 18.124.086

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%	-
nov-22	13.703.632	3.429.662	13.703.632	4.420.454	82.221.792	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	nov-22
Saldo Inicio	0,00	0,00	12.521,79	-716,94	1.442,29	3.197,37
INGRESOS						
Cobranzas	0,00	21.046.102,76	22.366.488,76	21.251.721,04	20.744.146,30	18.587.904,40
Creacion Fondos de Gastos	0,00	200.000,00	0,00	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	18.180.000,00
Fondo Operativo de Garantia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rendimiento Inversiones	0,00	32.905,92	0,00	0,00	0,00	0,00
Fondos Liquidos Disponibles	0,00	32.905,92	0,00	0,00	0,00	0,00
Fondo de Gastos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Fondo Operativo de Garantia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Otros Ingresos	0,00	75.370,00	7.200,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL INGRESOS	0,00	41.946.472,76	43.168.688,76	41.046.721,04	41.347.907,20	36.767.904,40
EGRESOS						
Gastos	0,00	932.427,99	1.602.053,58	1.325.527,80	1.917.957,71	616.472,58
Pago de servicios	0,00	19.901.522,99	20.339.873,91	19.779.034,00	19.278.194,41	18.124.085,79
Inversiones	0,00	21.100.000,00	20.040.000,00	19.940.000,00	20.150.000,00	18.030.000,00
Fondos Liquidos Disponibles	0,00	21.100.000,00	20.040.000,00	19.940.000,00	20.150.000,00	18.030.000,00
Fondo de Gastos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Fondo Operativo de Garantia	0,00	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	0,00
Devolución al Fiduciante	0,00	0,00	1.200.000,00	0,00	0,00	0,00
Otros Egresos	0,00	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	36.770.558,37
SALDO DE CUENTA	0,00	12.521,79	-716,94	1.442,29	3.197,37	543,40

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 Octubre 2022	\$ 20.744.146	\$ 20.744.146	100%
Período Cobranza Noviembre	\$ 18.587.904	\$ 18.587.904	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, 12 de diciembre 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 06/12/2022 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: zxgrjlo*

Legalización N° 937897

