

INFORME DEL AGENTE DE CONTROL Y REVISIÓN
"FIDEICOMISO FINANCIERO CONCEPCIÓN SERIE I"
ENERO 2019

A los Señores Directores de
COHEN S.A.
FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO FINANCIERO
CONCEPCIÓN SERIE I – (30-71588783-1)
Domicilio Legal: 25 de Mayo 195 – 7mo. Piso
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 CONCEPCIÓN SERIE I**, 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 especial, 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.

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.C de la Resolución Técnica N°37 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 de dicho Consejo.

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) INFORMACION 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 transferidos al Fideicomiso, en formato digital.
2. Detalle de las cobranzas efectuadas durante el mes de análisis.
3. Importes depositados en las cuentas fiduciarias durante el mes de análisis.
4. Detalle de importes afectados al pago de servicio tales como (gastos, impuestos, rendimientos, sellos provinciales, fondo de liquidez, etc.), con su documentación respaldatoria.
5. Detalle aplicación de recursos (cobranza, intereses, etc).


II) PROCEDIMIENTOS ACORDADOS REALIZADOS:

1. Verificar que la cobranza informada por el Agente de Cobro pertenezca a las cuotas de los créditos cedidos al Fideicomiso.
2. Verificar que los montos informados como cobranzas, coincidan con los importes acreditados por el agente de cobro en la cuenta fiduciaria, para el mes bajo análisis.
3. 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.
4. Calcular los intereses devengados de la cartera en forma total, una vez aplicados los cobros del mes.
5. 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.
6. 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.
7. Recálculo de los devengamientos de los valores negociables fiduciarios.
8. Control y revisión de recursos recibidos y su aplicación.

III) HALLAZGOS:

De los procedimientos aplicados con el alcance descrito en el apartado anterior surgen los siguientes comentarios y observaciones respectivamente:

1. De los procedimientos aplicados con el alcance descrito en el punto 1), No surgen observaciones.
2. De acuerdo a lo informado como cobranzas por parte del Agente de Cobro, y lo verificado en los extractos de la cuenta fiduciaria, los resultados se exponen en el anexo V.

- 
3. De la aplicación del procedimiento detallado en el punto 3) del apartado anterior, el recálculo del estado de atrasos de la cartera al cierre del mes de análisis, se encuentra expuesto en el Anexo VII), adjunto al presente informe.
 4. De los procedimientos aplicados con el alcance descrito en el punto 4) del apartado anterior los resultados se exponen en el Anexo VII) adjunto al presente informe.
 5. De los procedimientos aplicados con el alcance descrito en el punto 5), y 7) del apartado anterior, los resultados se exponen en el Anexo X) adjunto al presente informe.
 6. De los procedimientos aplicados con el alcance descrito en el punto 6) del apartado anterior, los resultados se exponen en el Anexo XI) adjunto al presente Informe.
 7. De los procedimientos aplicados con el alcance descrito en el punto 8), del apartado anterior los resultados se exponen en el Anexo XII) adjunto al presente Informe.

Otras cuestiones

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.

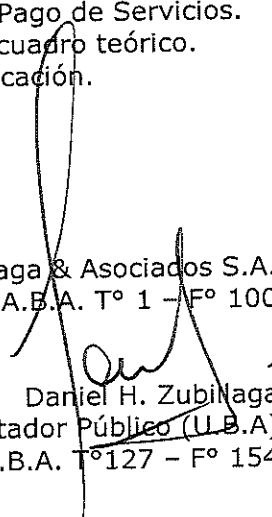
No tenemos responsabilidad en informar o presentar cuestiones legales, impositivas o jurídicas, ni de actualizar este informe por los eventos o circunstancias que ocurran con posterioridad a la fecha de realización del mismo.

Adjuntamos al presente informe:

- | | |
|-------------|---|
| Anexo I) | Resumen de la Cartera. |
| Anexo II) | Detalle de cobranza. |
| Anexo III) | Cobranza del Mes por Provincia. |
| Anexo IV) | Cobranza del Mes por Día de Pago. |
| Anexo V) | Fondos Ingresados VS. Cobranzas imputadas. |
| Anexo VI) | Cobranza Real vs Cobranza Esperada. |
| Anexo VII) | Estado de Situación de Deudores. |
| Anexo VIII) | Devengado del período por Provincia. |
| Anexo IX) | Flujo Futuro de la cartera. |
| Anexo X) | Análisis del Flujo de Fondos real y su impacto en el Pago de Servicios. |
| Anexo XI) | Pago de los títulos fiduciarios y comparación con el cuadro teórico. |
| Anexo XII) | Control y revisión de los recursos recibidos y su aplicación. |

Ciudad Autónoma de Buenos Aires
22 de Febrero de 2019.

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



Buenos Aires 25/02/2019 01 0 T. 46 Legalización: N° 839278
LEGALIZAMOS, de acuerdo con las facultades otorgadas a este CONSEJO PROFESIONAL
por las leyes 466 (Art. 2. inc. d y j) y 20.488 (Art. 21 inc. i) la actuación profesional de fecha
22/02/2019 referida a VARIOS de fecha perteneciente
a F.F. CONCEPCION S.I 30-71588783-1 para ser presentada ante
CNV y declaramos que la firma inserta en dicha
actuación se corresponde con la que el Dr. ZUBILLAGA DANIEL HORACIO
23-13404269-9 tiene registrada en la matrícula CP T° 0127 F° 154 que 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 tarea profesional, y que
firma en carácter de socio de ZUBILLAGA & ASOCIADOS S.A. Soc. T° 1 F° 100

N° H 2859031



LA PRESENTE LEGALIZACION NO ES VALIDA SI CARECE DEL
SELLO Y FIRMA DEL SECRETARIO DE LEGALIZACIONES.



Dr. MARCELO E. DEMAYO
CONTADOR PUBLICO (UBA)
SECRETARIO DE LEGALIZACIONES

CONSEJO PROFESIONAL DE CIENCIAS ECONOMICAS DE LA CIUDAD AUTONOMA DE BUENOS AIRES



RESUMEN DE LA CARTERA


Inventario Inicio Cesiones de cartera	Valor Descontado 64.868.713
Bajas por revolving	14.564.422
Total Bajas	14.564.422
Recambio de créditos por revolving	Valor Descontado
	16/1/2019 5.153.767
	23/1/2019 5.735.929
	30/1/2019 3.885.244
	Total 14.774.941
Total Recambio por Revolving	14.774.941
Inventario de Créditos al cierre	65.079.233

Daniel H. Zubillaga

DETALLE DE COBRANZA

AL: 31/01/2019

	(1) VALOR DESCONTADO	(2) INTERES	(3) VALOR NOMINAL	(4) PUNITORIOS	(5) TOTAL A RENDIR (3+4)
	14.564.422	299.342	14.863.764	-	14.863.764
	-	-	-	-	-
REFINANCIACIONES					
TOTAL	14.564.422	299.342	14.863.764	-.-	14.863.764



Daniel H. Zubillaga

**COBRANZA DEL MES POR PROVINCIA
31/01/2019**

PROVINCIA	VALOR DESCONTADO	INTERES	VALOR NOMINAL	PUNITORIO	TOTAL
BUENOS AIRES	4.509.744	90.545	4.600.289	-	4.600.289
CAPITAL FEDERAL	5.462.009	111.776	5.573.784	-	5.573.784
CHUBUT	-	-	-	-	-
CORDOBA	3.246.631	69.061	3.315.692	-	3.315.692
ENTRE RIOS	38.981	1.019	40.000	-	40.000
FORMOSA	-	-	-	-	-
JUJUY	89.090	1.187	90.277	-	90.277
LA PAMPA	-	-	-	-	-
MENDOZA	372.710	10.791	383.501	-	383.501
NEUQUEN	416.156	6.605	422.761	-	422.761
RIO NEGRO	-	-	-	-	-
SALTA	-	-	-	-	-
SAN JUAN	-	-	-	-	-
SAN LUIS	68.332	1.668	70.000	-	70.000
SANTA FE	271.502	4.893	276.395	-	276.395
SANTIAGO DEL ESTERO	-	-	-	-	-
TUCUMAN	89.269	1.796	91.065	-	91.065
	14.564.422	299.342	14.863.764	-	14.863.764



Daniel H. Zubillaga

COBRANZA DEL MES POR DÍA DE PAGO

FECHA DE IMPUTACION	IMPORTE	TOTAL
15/1/2019	1.038.524	1.038.524
16/1/2019	177.840	177.840
17/1/2019	315.909	315.909
18/1/2019	647.111	647.111
21/1/2019	3.143.071	3.143.071
22/1/2019	250.000	250.000
23/1/2019	333.333	333.333
24/1/2019	885.000	885.000
25/1/2019	1.138.312	1.138.312
28/1/2019	2.189.430	2.189.430
29/1/2019	630.000	630.000
30/1/2019	1.019.333	1.019.333
31/1/2019	940.000	940.000
1/2/2019	85.000	85.000
4/2/2019	1.814.814	1.814.814
5/2/2019	256.088	256.088
TOTAL	14.863.764	14.863.764

COBRANZA NO IMPUTADA

COBRANZA NO IMPUTADA	-
-----------------------------	----------

(*) La fecha de cobranza corresponde a la misma fecha de vencimiento, que es la fecha en la que realiza el depósito del Cheque.

(**) Se toman en cuentan fecha de pago posteriores a la fecha de corte, debido a que los recambios de cartera semanal pueden incluir los primeros días mes siguientes a la fecha de análisis.



Daniel H. Zubillaga

Fondos Ingresados VS. Cobranzas imputadas

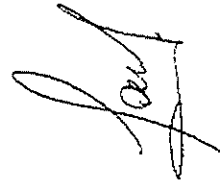
Períodos	Cobranza imputada	Depósitos en la cuenta Fiduciaria	Créditos Incorporados	Diferencias
01/01/2019 al 31/01/2019	14.863.764	0	15.954.552	1.090.787
	14.863.764	0	15.954.552	



Daniel H. Zubillaga

FLUJO REAL VS COBRANZA ESPERADA

MES	MENSUALES					ACUMULADOS		
	VN	VN	Superv - Deficit Mensual (VN)	% Cobr (VN)	Real (VN)	Teórico (VN)	Superv - Deficit Mensual (VN)	% Cobr Acum (VN)
	Ingresado	Teórico						
ene-19	14.863.764	12.707.862	2.155.902	1,169651	14.863.764	12.707.862	2.155.902	116,97%



Daniel H. Zubillaga

Fideicomiso Financiero
 "Concepción Serire I"
 Anexo VII

**ESTADO DE ATRASO POR CLIENTE
 31/01/2019**

Días de Atraso	Créditos	Saldo Nominal	Saldo Descontado	Interés devengado a cobrar	Total Valor cedido + Int. Dev.	%	Provisión
0	325	68.648.513	65.079.233	1.692.703	66.771.936	100,00%	667.719
Total	325	68.648.513	65.079.233	1.692.703	66.771.936	100%	667.719

	Interés devengado del periodo
31/01/2019	1.992.045



Daniel H. Zubillaga

DEVENGAMIENTO DEL PERIODO POR PROVINCIA
31/01/2019

PROVINCIA	SALDO NOMINAL	SALDO DESCONTADO	INT DEV. DEL PERIODO	INT DEVENGADO A COBRAR
BUENOS AIRES	10.832.501	10.172.458	357.648	267.103
CAPITAL FEDERAL	46.031.429	43.820.320	1.246.797	1.135.022
CHUBUT	59.997	57.137	1.479	1.479
CORDOBA	3.130.029	2.958.971	146.240	77.179
ENTRE RIOS	-	-	1.019	-
FORMOSA	950.000	883.342	23.425	23.425
JUJUY	-	-	1.187	-
LA PAMPA	34.847	32.085	859	859
MENDOZA	3.324.420	3.152.573	92.763	81.972
NEUQUEN	84.171	79.211	8.681	2.075
RIO NEGRO	81.000	74.250	1.997	1.997
SALTA	81.000	76.473	1.997	1.997
SAN JUAN	215.314	196.207	5.309	5.309
SAN LUIS	350.000	331.556	10.299	8.630
SANTA FE	3.007.766	2.815.597	79.057	74.164
SANTIAGO DEL ESTERO	440.439	404.315	10.860	10.860
TUCUMAN	25.600	24.737	2.428	631
TOTAL	68.648.513	65.079.233	1.992.045	1.692.703



Daniel H. Zubillaga

Fideicomiso Financiero
 "Concepción Serire I"
 Anexo IX

Zubillaga & Asociados S.A.

**FLUJO FUTURO DE LA CARTERA
 31/01/2019**

Fecha de Vencimiento	Sdo. Nominal	Sdo. Descontado	Interés Devengado a Cobrar
201901	-	-	-
TOTAL	-	-	-
201902	43.879.422	42.086.326	1.081.958
201903	15.420.482	14.463.299	380.231
201904	8.615.609	7.881.576	212.440
201905	733.000	648.032	18.074
TOTAL	68.648.513	65.079.233	1.692.703



Daniel H. Zubillaga

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
ene-19	-	-	-	-	-	-	-

Nota: Durante el período bajo análisis no se efectuaron pagos de servicios



Daniel H. Zubillaga

Control y revisión de los recursos recibidos y su aplicación

	ene-19
Saldo Inicio	0
INGRESOS	
Cobranzas	0
Creación Fondos de Gastos	100.000
Fondo de Líquidos Disponibles	0
Fondo Operativo de Garantía	0
Rendimiento Inversiones	0
Fondos Líquidos Disponibles	0
Fondo de Gastos	0
Fondo Operativo de Garantía	0
Otros Ingresos	0
TOTAL INGRESOS	100.000
EGRESOS	
Gastos	2.450
Pago de servicios	0
Inversiones	0
Fondos Líquidos Disponibles	0
Fondo de Gastos	0
Fondo Operativo de Garantía	0
Devolución Fondo de Líquidos Disponibles	0
Devolución Fondo Operativo de Garantía	0
TOTAL EGRESOS	2.450
SALDO DE CUENTA	97.550

COMENTARIOS

De acuerdo a lo establecido en el artículo 8.6 de la sección VIII del Suplemento del Prospecto, Los fondos depositados en el Fondo de Gastos y los Fondos Líquidos podrán ser invertidos en Pesos según lo disponga el Fiduciario, en depósitos en caja de ahorro, cuenta corriente o a plazo fijo en entidades financieras en la Argentina o en el exterior.



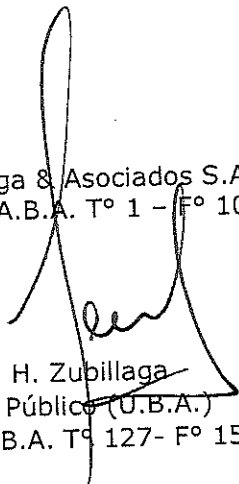
Daniel H. Zubillaga

RATIFICACIÓN DE FIRMA

Por la presente se ratifica la firma que obra en los *Anexos I a XII* que anteceden, cuyo contenido también se ratifica, y que reemplaza la correspondiente firma ológrafa colocada en el *Informe del Agente de Control y Revisión* de fecha 22 de Febrero de 2019 que precede a los mencionados Anexos.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires
22 de Febrero de 2019.

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

