

**INFORME DEL AGENTE DE CONTROL Y REVISION**  
**"FIDEICOMISO FINANCIERO CONCEPCIÓN SERIE I"**  
**MARZO 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 fideicomitidos 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

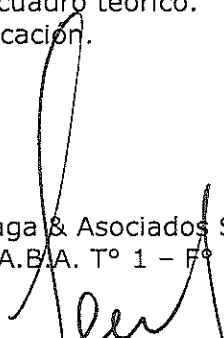
El presente informe deberá ser utilizado únicamente por Cohen S.A. y por la Comisión Nacional de Valores, no asumimos responsabilidad por su distribución o utilización por partes distintas a las aquí mencionadas.

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 abril 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

 **consejo**

Profesional de Ciencias Económicas  
de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires



Buenos Aires 26/04/2019

01 0 T. 79 Legalización: N° 841660

LEGALIZAMOS, de acuerdo con las facultades otorgadas a este CONSEJO PROFESIONAL por las leyes 466 (Art.2. inc. dyj) y 20.488 (Art.21 inc.i) la actuación profesional de fecha 22/04/2019 referida a VARIOS de fecha perteneciente a F.F.CONCEPCION S.I. 30-71588783-1 para ser presentada ante CNV

actuación se corresponde con la que el Dr.

Y DECLARAMOS QUE LA FIRMA INSERTA EN DICHA ZUBILLAGA DANIEL HORACIO

23-13404269-9 tiene registrada en la matrícula

CP T° 0127 F° 15 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 & S.A. Soc. 2 T° 1 F° 100

LA PRESENTE LEGALIZACION NO ES VALIDA SIN EL SELLO Y FIRMA DEL SECRETARIO DE LEGALIZACIONES DE LA CIUDAD AUTONOMA DE BUENOS AIRES



Dra. DIANA ENABEL FUENTES  
CONTADORA PUBLICA (J.F. KENNEDY)  
SECRETARIA DE LEGALIZACIONES

N° H 2928535



**RESUMEN DE LA CARTERA**

Inventario Inicio Cesiones de cartera	Valor Descontado <b>57.800.657</b>										
Bajas por Revolving / Cobranzas	35.369.200										
<b>Total Bajas</b>	<b>35.369.200</b>										
Recambio de créditos por revolving	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Fecha</th> <th>Valor Descontado</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>6/3/2019</td> <td>10.407.925</td> </tr> <tr> <td>20/3/2019</td> <td>10.073.519</td> </tr> <tr> <td>27/3/2019</td> <td>11.721.228</td> </tr> <tr> <td><b>Total</b></td> <td><b>32.202.671</b></td> </tr> </tbody> </table>	Fecha	Valor Descontado	6/3/2019	10.407.925	20/3/2019	10.073.519	27/3/2019	11.721.228	<b>Total</b>	<b>32.202.671</b>
Fecha	Valor Descontado										
6/3/2019	10.407.925										
20/3/2019	10.073.519										
27/3/2019	11.721.228										
<b>Total</b>	<b>32.202.671</b>										
<b>Total Recambio por Revolving</b>	<b>32.202.671</b>										
<b>Inventario de Créditos al cierre</b>	<b>54.634.128</b>										

Daniel H. Zubillaga

**DETALLE DE COBRANZA**

AL: 31-mar-19

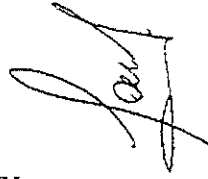
	(1) VALOR DESCONTADO	(2) INTERES	(3) VALOR NOMINAL	(4) PUNITORIOS	(5) TOTAL A RENDIR (3+4)
	35.369.200	2.312.714	37.681.914	-	37.681.914
	-	-	-	-	-
<b>REFINANCIACIONES</b>					
<b>TOTAL</b>	<b>35.369.200</b>	<b>2.312.714</b>	<b>37.681.914</b>	<b>-.-</b>	<b>37.681.914</b>



Daniel H. Zubillaga

**COBRANZA DEL MES POR PROVINCIA**  
**31-mar-19**

PROVINCIA	VALOR DESCONTADO	INTERES	VALOR NOMINAL	PUNITORIO	TOTAL
BUENOS AIRES	8.800.199	551.857	9.352.056	-	9.352.056
CAPITAL FEDERAL	13.836.594	901.859	14.738.452	-	14.738.452
CHACO	28.635	2.001	30.636	-	30.636
CHUBUT	114.896	8.093	122.989	-	122.989
CORDOBA	2.967.201	184.836	3.152.037	-	3.152.037
CORRIENTES	18.504	1.478	19.982	-	19.982
CATAMARCA	-	-	-	-	-
ENTRE RIOS	101.863	8.137	110.000	-	110.000
FORMOSA	468.356	31.644	500.000	-	500.000
JUJUY	46.705	3.575	50.280	-	50.280
LA PAMPA	31.491	2.356	33.847	-	33.847
LA RIOJA	1.395.452	104.548	1.500.000	-	1.500.000
MENDOZA	3.145.655	211.158	3.356.812	-	3.356.812
MISIONES	190.162	11.338	201.500	-	201.500
NEUQUEN	201.291	14.457	215.748	-	215.748
RIO NEGRO	454.241	29.867	484.108	-	484.108
SALTA	414.269	27.038	441.307	-	441.307
SAN JUAN	223.840	15.716	239.556	-	239.556
SAN LUIS	70.500	4.500	75.000	-	75.000
SANTA CRUZ	65.225	4.775	70.000	-	70.000
SANTA FE	2.144.996	148.512	2.293.508	-	2.293.508
SANTIAGO DEL ESTERO	443.321	29.179	472.500	-	472.500
TIERRA DEL FUEGO	-	-	-	-	-
TUCUMAN	205.806	15.791	221.597	-	221.597
	<b>35.369.200</b>	<b>2.312.714</b>	<b>37.681.914</b>	<b>-</b>	<b>37.681.914</b>



Daniel H. Zubillaga

**COBRANZA DEL MES POR DÍA**

<b>FECHA DE IMPUTACION</b>	<b>IMPORTE</b>	<b>TOTAL</b>
6/3/2019	10.873.817	10.873.817
15/3/2019	6.134.940	6.134.940
20/3/2019	10.175.488	10.175.488
27/3/2019	10.497.669	10.497.669
<b>TOTAL</b>	<b>37.681.914</b>	<b>37.681.914</b>

<b>COBRANZA NO IMPUTADA</b>	<b>-</b>
-----------------------------	----------

(\* ) La fecha de cobranza corresponde a la fecha de los revolving semanales y la fecha de depósito de los cheques en la Cuenta Fiduciaria.



Daniel H. Zubillaga



Fideicomiso Financiero  
"Concepción Serire I"  
Anexo V

Zubillaga & Asociados S.A.

### 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	14.774.941	(88.823)
01/02/2019 al 28/02/2019	44.016.922	6.764.225	34.938.223	(2.403.297)
01/03/2019 al 31/03/2019	37.681.914	6.134.940	32.202.671	(1.747.600)
	<b>96.562.600</b>	<b>12.899.165</b>	<b>81.915.836</b>	



Daniel H. Zubillaga

**FLUJO REAL VS COBRANZA ESPERADA**

MES	MENSUALES				ACUMULADOS			
	VN	VN	Superv - Deficit	% Cobr	Real	Teórico	Superv - Deficit	% Cobr
	Ingresado	Teórico	Mensual (VN)	(VN)	(VN)	(VN)	Mensual (VN)	Acum (VN)
ene-19	14.863.764	12.707.862	2.155.902	116,97%	14.863.764	12.707.862	2.155.902	116,97%
feb-19	37.681.914	46.035.324	(8.353.410)	81,85%	52.545.678	58.743.186	(6.197.508)	89,45%



Daniel H. Zubillaga

Fideicomiso Financiero  
 "Concepción Serie I"  
 Anexo VII

**ESTADO DE ATRASO POR CLIENTE  
 31/3/2019**

Días de Atraso	Créditos	Saldo Nominal	Saldo Descontado	Interés devengado a cobrar	Total Valor cedido + Int. Dev.	%	Previsión
Sin Atraso	276	59.885.245	54.634.128	2.543.256	57.177.384	100,00%	571.774
<b>Total</b>	<b>276</b>	<b>59.885.245</b>	<b>54.634.128</b>	<b>2.543.256</b>	<b>57.177.384</b>	<b>100%</b>	<b>571.774</b>

**ESTADO DE ATRASO POR CRÉDITO  
 31/3/2019**

Días de Atraso	Créditos	Saldo Nominal	Saldo Descontado	Interés devengado a cobrar	Total Valor cedido + Int. Dev.	%	Previsión
Sin Atraso	558	59.885.245	54.634.128	2.543.256	57.177.384	100,00%	571.774
<b>Total</b>	<b>558</b>	<b>59.885.245</b>	<b>54.634.128</b>	<b>2.543.256</b>	<b>57.177.384</b>	<b>100%</b>	<b>571.774</b>

Interés devengado del periodo
31/3/2019
<b>1.864.737</b>



Daniel H. Zubillaga

DEVENGAMIENTO DEL PERIODO POR PROVINCIA  
31/3/2019

PROVINCIA	SALDO NOMINAL	SALDO DESCONTADO	INT DEV. DEL PERIODO	INT DEVENGADO A COBRAR
BUENOS AIRES	13.857.628	12.643.177	438.639	612.754
CAPITAL FEDERAL	23.175.071	21.140.586	747.967	1.020.647
CHACO	972.838	885.639	18.219	17.678
CHUBUT	195.000	180.389	4.989	1.878
CORDOBA	3.929.044	3.582.766	113.935	187.368
CORRIENTES	232.500	213.056	5.487	13.185
CATAMARCA	695.000	660.834	3.796	3.796
ENTRE RIOS	212.207	196.487	7.035	8.489
FORMOSA	460.000	424.426	19.424	33.068
JUJUY	107.200	101.345	2.788	1.610
LA PAMPA	236.469	221.170	4.417	5.105
LA RIOJA	310.533	287.373	41.045	22.305
MENDOZA	2.422.470	2.225.183	132.608	118.524
MISIONES	41.557	38.696	5.518	2.355
NEUQUEN	1.541.882	1.425.062	25.971	46.268
RIO NEGRO	188.429	169.703	10.823	5.257
SALTA	975.657	880.666	31.064	63.185
SAN JUAN	398.023	367.574	14.336	20.304
SAN LUIS	1.839.300	1.679.618	33.377	34.836
SANTA CRUZ	273.782	246.953	5.414	5.215
SANTA FE	5.610.338	5.049.593	143.138	239.220
SANTIAGO DEL ESTERO	392.939	359.791	19.049	28.744
TIERRA DEL FUEGO	34.380	30.424	876	2.515
TUCUMAN	1.782.998	1.623.618	34.822	48.949
<b>TOTAL</b>	<b>59.885.245</b>	<b>54.634.128</b>	<b>1.864.737</b>	<b>2.543.256</b>



Daniel H. Zubillaga

Fideicomiso Financiero  
 "Concepción Serire I"  
 Anexo IX

Zubillaga & Asociados S.A.

**FLUJO FUTURO DE LA CARTERA**  
**31-mar-19**

Fecha de Vencimiento	Sdo. Nominal	Sdo. Descontado	Interés Devengado a Cobrar
201903	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
201904	28.739.739	26.501.794	1.683.961
201905	25.377.511	23.155.972	676.911
201906	2.765.995	2.462.655	19.847
201907	2.272.500	1.919.722	136.249
201908	729.500	593.985	26.288
<b>TOTAL</b>	<b>59.885.245</b>	<b>54.634.128</b>	<b>2.543.256</b>



Daniel H. Zubillaga

**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	
feb-19	\$ 6.764.225	\$ 572.332	\$ 55.835	\$ -	\$ 170.954	\$ 6.076.774
mar-19	\$ 6.220.940	\$ -370.638	\$ 48.024	\$ -	\$ -834.956	\$ 5.804.646

**Recálculo Aviso de Pago**

**VDF A**

Capital al Inicio	Fecha de Pago	Tasa (*)	Monto a Pagar		Total
			Intereses	Básica	
\$ 50.000.000	26-feb-19	22,00%	\$ 1.911.774	\$ 4.165.000	\$ 6.076.774
\$ 45.835.000	26-mar-19	46,63%	\$ 1.639.646	\$ 4.165.000	\$ 5.804.646



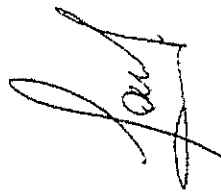
Daniel H. Zubillaga

**Pago de los títulos fiduciarios y comparación con el cuadro teórico**

MES	TEORICO SEGUN PROSPECTO		REAL		SALDO CAPITAL		% PAGO CAPITAL	
	CAPITAL	INTERÉS (*)	CAPITAL	INTERÉS	REAL	ACUM (**)	DIF	
Capital Inicio	-	-	-	-	33.333.333	-	-	-
feb-19	4.166.667	1.698.630	4.165.000	1.911.774	29.168.333	99,96%	(0,04%)	
mar-19	4.166.667	1.406.444	4.165.000	1.639.646	25.003.333	99,96%	(0,04%)	

(\*) 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 21% 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).



Daniel H. Zubillaga

**Control y revisión de los recursos recibidos y su aplicación**

	ene-19	feb-19	mar-19
Saldo Inicial	0,00	97.549,96	29.979,64
<b>INGRESOS</b>			
Cobranzas	0,00	6.764.224,57	6.220.940,15
Creación Fondos de Gastos	100.000,00	0,00	0,00
Fondo de Líquidos Disponibles	0,00	5.900.000,00	5.300.000,00
Fondo Operativo de Garantía	0,00	0,00	0,00
Rendimiento Inversiones	0,00	55.835,34	48.023,65
Fondos Líquidos Disponibles	0,00	55.835,34	48.023,65
Fondo de Gastos	0,00	0,00	0,00
Fondo Operativo de Garantía	0,00	0,00	0,00
Otros Ingresos	0,00	1.439,78	516,00
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>100.000,00</b>	<b>12.721.499,69</b>	<b>11.569.479,80</b>
<b>EGRESOS</b>			
Gastos	2.450,04	572.332,28	370.638,45
Pago de servicios	0,00	6.076.774,79	5.804.646,29
Inversiones	0,00	5.900.000,00	5.300.000,00
Fondos Líquidos Disponibles	0,00	5.900.000,00	5.300.000,00
Fondo de Gastos	0,00	0,00	0,00
Fondo Operativo de Garantía	0,00	0,00	0,00
Devolución Fondo de Líquidos Disponibles	0,00	0,00	0,00
Devolución Fondo Operativo de Garantía	0,00	0,00	0,00
Otros Egresos	0,00	239.962,94	0,00
<b>TOTAL EGRESOS</b>	<b>2.450,04</b>	<b>12.789.070,01</b>	<b>11.475.284,74</b>
<b>SALDO DE CUENTA</b>	<b>97.549,96</b>	<b>29.979,64</b>	<b>124.174,70</b>

**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

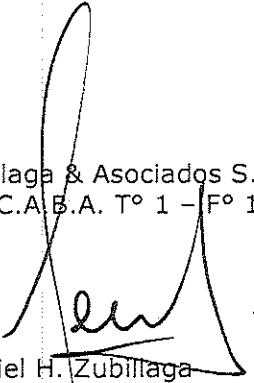


**RATIFICACIÓN DE FIRMA**

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 abril de 2019 que precede a los mencionados Anexos.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires  
22 de abril 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

