

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

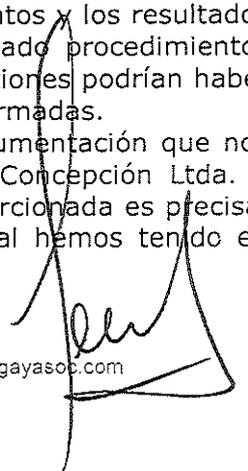
La preparación y presentación de la información sujeta a análisis es responsabilidad de Cooperativa de vivienda, crédito y consumo Concepción Ltda. En su carácter de Fiduciante y de Cohen S.A. en su carácter de Fiduciario.

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.

342840

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.

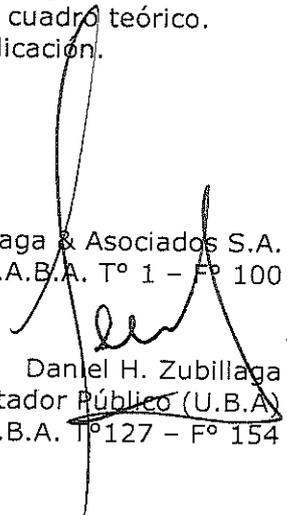
No tenemos responsabilidad en informar o presentar cuestiones legales, impositivas o jurídicas, ni de actualizar este informe por los eventos o circunstancias que ocurran con posterioridad a la fecha de realización del mismo.

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
20 de mayo 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

11. 63
(10)

11

11



Profesional de Ciencias Económicas
de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

consejo Profesional de Ciencias Económicas
de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires



Buenos Aires 22/05/2019 01 0 T. 79 Legalización: N° 842840
 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
 20/05/2019 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. 2 T° 1 F° 100

N° H 2993425



LA PRESENTE LEGALIZACION NO ES VALIDA SI NO SE PARECE DEL SELLO Y FIRMA DEL SECRETARIO DE LEGALIZACIONES AUTONOMICAS DE LA CIUDAD AUTONOMA DE BUENOS AIRES

Soc. 2 T° 1 F° 100



SECRETARIO DE LEGALIZACIONES AUTONOMICAS DE LA CIUDAD AUTONOMA DE BUENOS AIRES

USO EXCLUSIVO PARA LEGALIZACION

Este documento no es válido sin la obvia de legalización correspondiente.



RESUMEN DE LA CARTERA

Inventario Inicio Cesiones de cartera	Valor Descontado 54.634.128
Bajas por Revolving / Cobranzas	26.494.942
Total Bajas	26.494.942
Recambio de créditos por revolving	
	Fecha Valor Descontado
	3/4/2019 6.545.669
	17/4/2019 6.880.539
	24/4/2019 11.362.863
	Total 24.789.071
Total Recambio por Revolving	24.789.071
Inventario de Créditos al cierre	52.928.258

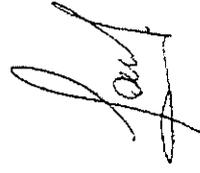


Daniel H. Zubillaga

DETALLE DE COBRANZA

AL: 30-abr-19

(1) VALOR DESCONTADO	(2) INTERES	(3) VALOR NOMINAL	(4) PUNITORIOS	(5) TOTAL A RENDIR (3+4)
26.494.942	2.237.297	28.732.239	-	28.732.239
-	-	-	-	-
26.494.942	2.237.297	28.732.239	--	28.732.239
REFINANCIACIONES				
TOTAL				



Daniel H. Zubillaga

COBRANZA DEL MES POR PROVINCIA
30-abr-19

PROVINCIA	VALOR DESCONTADO	INTERES	VALOR NOMINAL	PUNITORIO	TOTAL
BUENOS AIRES	5.885.715	466.264	6.351.979	-	6.351.979
CAPITAL FEDERAL	10.566.520	926.522	11.493.042	-	11.493.042
CHACO	151.914	8.424	160.338	-	160.338
CHUBUT	18.908	1.092	20.000	-	20.000
CORDOBA	2.147.128	196.930	2.344.058	-	2.344.058
CORRIENTES	145.534	14.466	160.000	-	160.000
CATAMARCA	-	-	-	-	-
ENTRE RIOS	186.652	14.348	201.000	-	201.000
FORMOSA	424.426	35.574	460.000	-	460.000
JUJUY	101.345	5.855	107.200	-	107.200
LA PAMPA	203.437	13.032	216.469	-	216.469
LA RIOJA	287.373	23.160	310.533	-	310.533
MENDOZA	1.609.209	141.002	1.750.212	-	1.750.212
MISIONES	38.696	2.861	41.557	-	41.557
NEUQUEN	886.940	69.342	956.282	-	956.282
RIO NEGRO	17.078	1.222	18.300	-	18.300
SALTA	574.621	55.036	629.657	-	629.657
SAN JUAN	332.300	27.014	359.314	-	359.314
SAN LUIS	274.709	17.291	292.000	-	292.000
SANTA CRUZ	-	-	-	-	-
SANTA FE	1.763.395	139.966	1.903.361	-	1.903.361
SANTIAGO DEL ESTERO	359.791	33.148	392.939	-	392.939
TIERRA DEL FUEGO	-	-	-	-	-
TUCUMAN	519.248	44.749	563.998	-	563.998
	26.494.942	2.237.297	28.732.239	-	28.732.239

(*) No se recibió la información de cobranzas del mes de análisis por parte del fiduciante.



Daniel H. Zubillaga

COBRANZA DEL MES POR DÍA

FECHA DE IMPUTACION	IMPORTE	TOTAL
3/4/2019	5.654.425	5.654.425
10/4/2019	6.339.348	6.339.348
17/4/2019	5.819.495	5.819.495
24/4/2019	10.918.971	10.918.971
TOTAL	28.732.239	28.732.239

COBRANZA NO IMPUTADA

-

(*) 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

Fondos Ingresados VS. Cobranzas imputadas

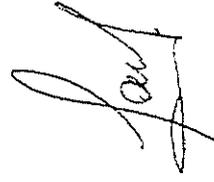
Períodos	Cobranza imputada	Depósitos en la cuenta Fiduciaria	Créditos Incorporados	Diferencias
01/01/2019 al 31/01/2019	14.863.764	0	14.774.941	(88.823)
01/02/2019 al 28/02/2019	44.016.922	6.764.225	34.938.223	(2.403.297)
01/03/2019 al 31/03/2019	37.681.914	6.134.940	32.202.671	(1.747.600)
01/04/2019 al 30/04/2019	28.732.239	6.339.348	24.789.071	648.580
	125.294.839	19.238.513	106.704.907	



Daniel H. Zubillaga

FLUJO REAL VS COBRANZA ESPERADA

MES	MENSUALES				ACUMULADOS					
	VN		VN		Superv - Deficit		Teórico		% Cobr	
	Ingresado	Teórico	Mensual (VN)	% Cobr (VN)	Real (VN)	Mensual (VN)	Mensual (VN)	Acum (VN)	% Cobr	
ene-19	14.863.764	12.707.862	2.155.902	116,97%	14.863.764	2.155.902	12.707.862	2.155.902	116,97%	
feb-19	44.016.922	46.035.324	(2.018.402)	95,62%	58.880.686	(2.018.402)	58.743.186	137.500	100,23%	
mar-19	37.681.914	33.626.745	4.055.169	112,06%	96.562.600	4.055.169	92.369.931	4.192.669	104,54%	
abr-19	28.732.239	32.932.408	(4.200.169)	87,25%	125.294.839	(4.200.169)	125.302.339	(7.500)	99,99%	



Daniel H. Zubillaga

**ESTADO DE ATRASO POR CLIENTE
 30/4/2019**

Días de Atraso	Créditos	Saldo Nominal	Saldo Descontado	Interés devengado a cobrar	Total Valor cedido + Int. Dev.	%	Previsión
Sin Atraso	293	58.961.451	52.914.762	2.495.848	55.410.610	99,97%	554.106
0 - 31	1	15.000	13.496	1.381	14.877	0,03%	744
Total	294	58.976.451	52.928.258	2.497.229	55.425.487	100%	554.850

**ESTADO DE ATRASO POR CRÉDITO
 30/4/2019**

Días de Atraso	Créditos	Saldo Nominal	Saldo Descontado	Interés devengado a cobrar	Total Valor cedido + Int. Dev.	%	Previsión
Sin Atraso	582	58.968.951	52.921.405	2.496.578	55.417.983	99,99%	554.180
0 - 31		7.500	6.853	647	7.500	0,01%	375
Total	582	58.976.451	52.928.258	2.497.225	55.425.483	100%	554.555

30/4/2019	Interés devengado del periodo	2.191.267
-----------	-------------------------------	-----------



Daniel H. Zubillaga

Fideicomiso Financiero
"Concepción Serire I"
Anexo VIII

DEVENGAMIENTO DEL PERIODO POR PROVINCIA
30/4/2019

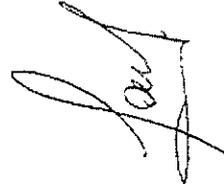
PROVINCIA	SALDO NOMINAL	SALDO DESCONTADO	INT DEV. DEL PERIODO	INT DEVENGADO A COBRAR
BUENOS AIRES	15.439.009	13.760.715	505.239	651.729
CAPITAL FEDERAL	20.409.644	18.428.762	788.514	882.639
CHACO	1.042.093	933.102	38.788	48.043
CHUBUT	712.194	634.089	13.128	13.913
CORDOBA	3.523.956	3.144.990	126.106	116.544
CORRIENTES	72.500	67.522	5.528	4.247
CATAMARCA	1.520.000	1.418.983	54.158	57.954
ENTRE RIOS	867.196	781.882	28.176	22.317
FORMOSA	-	-	2.506	-
JUJUY	-	-	4.245	-
LA PAMPA	31.600	28.207	9.256	1.329
LA RIOJA	-	-	855	-
MENDOZA	1.461.445	1.319.525	81.664	59.186
MISIONES	364.391	319.234	9.738	9.232
NEUQUEN	809.600	735.686	53.774	30.700
RIO NEGRO	497.212	446.182	17.989	22.024
SALTA	771.956	683.852	32.425	40.574
SAN JUAN	248.709	218.980	10.117	3.407
SAN LUIS	1.597.300	1.450.757	69.915	87.460
SANTA CRUZ	366.567	330.022	13.545	18.760
SANTA FE	6.714.360	5.966.937	218.620	317.874
SANTIAGO DEL ESTERO	298.000	254.978	14.684	10.279
TIERRA DEL FUEGO	179.880	160.224	4.042	6.557
TUCUMAN	2.048.840	1.843.630	88.254	92.454
TOTAL	58.976.451	52.928.258	2.191.267	2.497.225



Daniel H. Zubillaga

FLUJO FUTURO DE LA CARTERA
30-abr-19

Fecha de Vencimiento	Sdo. Nominal	Sdo. Descontado	Interés Devengado a Cobrar
201904	7.500	6.853	647
TOTAL	7.500	6.853	647
201905	25.377.511	23.155.972	1.633.516
201906	12.364.293	11.263.874	341.642
201907	16.902.440	14.922.684	407.566
201908	3.145.707	2.634.629	95.125
201909	1.179.000	944.246	18.728
TOTAL	58.976.451	52.928.258	2.497.225



Daniel H. Zubillaga

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

Mes	Monto a Distribuir					Total Para el pago
	Cobranza	Gastos	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
abr-19	\$ 6.339.348	\$ -344.316	\$ 55.935	\$ -	\$ -630.241	\$ 6.109.358

Recálculo Aviso de Pago

VDF A

Capital al Inicio	Fecha de Pago	Monto a Pagar			Total
		Tasa (*)	Intereses	Básica	
\$ 50.000.000	26-feb-19	49,84%	\$ 1.911.775	\$ 4.165.000	\$ 6.076.775
\$ 45.835.000	26-mar-19	46,63%	\$ 1.639.646	\$ 4.165.000	\$ 5.804.646
\$ 41.670.000	26-abr-19	54,94%	\$ 1.944.358	\$ 4.165.000	\$ 6.109.358



Daniel H. Zubillaga

Pago de los títulos fiduciarios y comparación con el cuadro teórico

MES	BONO A						% PAGO CAPITAL	
	TEORICO SEGUN PROSPECTO		REAL		SALDO CAPITAL REAL	ACUM (**)	DIF	
	CAPITAL	INTERÉS (*)	CAPITAL	INTERÉS				
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%)	
abr-19	4.166.667	1.415.638	4.165.000	1.944.358	20.838.333	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	abr-19
Saldo Inicial	0,00	97.549,96	29.979,64	124.174,70
INGRESOS				
Cobranzas	0,00	6.764.224,57	6.220.940,15	6.339.347,96
Creación Fondos de Gastos	100.000,00	0,00	0,00	0,00
Fondo de Líquidos Disponibles	0,00	5.900.000,00	5.300.000,00	5.600.000,00
Fondo Operativo de Garantía	0,00	0,00	0,00	0,00
Rendimiento Inversiones	0,00	55.835,34	48.023,65	55.935,11
Fondos Líquidos Disponibles	0,00	55.835,34	48.023,65	55.935,11
Fondo de Gastos	0,00	0,00	0,00	0,00
Fondo Operativo de Garantía	0,00	0,00	0,00	0,00
Otros Ingresos	0,00	1.439,78	516,00	0,00
TOTAL INGRESOS	100.000,00	12.721.499,69	11.569.479,80	11.995.283,07
EGRESOS				
Gastos	2.450,04	572.332,28	370.638,45	344.315,57
Pago de servicios	0,00	6.076.774,79	5.804.646,29	6.109.358,05
Inversiones	0,00	5.900.000,00	5.300.000,00	5.600.000,00
Fondos Líquidos Disponibles	0,00	5.900.000,00	5.300.000,00	5.600.000,00
Fondo de Gastos	0,00	0,00	0,00	0,00
Fondo Operativo de Garantía	0,00	0,00	0,00	0,00
Devolución Fondo de Líquidos Disponibles	0,00	0,00	0,00	0,00
Devolución Fondo Operativo de Garantía	0,00	0,00	0,00	0,00
Otros Egresos	0,00	239.962,94	0,00	0,00
TOTAL EGRESOS	2.450,04	12.789.070,01	11.475.284,74	12.053.673,62
SALDO DE CUENTA	97.549,96	29.979,64	124.174,70	65.784,15

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.



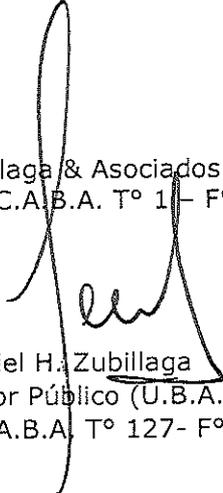
Daniel H. Zubillaga

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 20 de mayo de 2019 que precede a los mencionados Anexos.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires
20 de mayo 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

