

INFORME DEL AGENTE DE CONTROL Y REVISION
"FIDEICOMISO FINANCIERO CONCEPCIÓN SERIE I"
MAYO 2019

A los Señores Directores de
COHEN S.A.
FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO FINANCIERO
CONCEPCIÓN SERIE I – (30-71588783-1)
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 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.

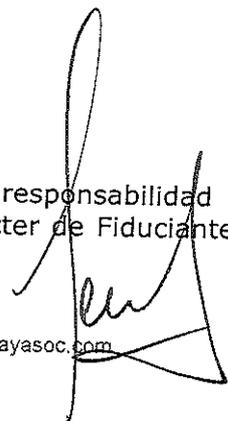
Información sujeta a análisis

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).

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) 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.

II) Manifestación:

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

1. De los procedimientos aplicados 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 en el punto 4) del apartado anterior los resultados se exponen en el Anexo VII) adjunto al presente informe.
5. De los procedimientos aplicados 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 en el punto 6) del apartado anterior, los resultados se exponen en el Anexo XI) adjunto al presente Informe.
7. De los procedimientos aplicados 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.

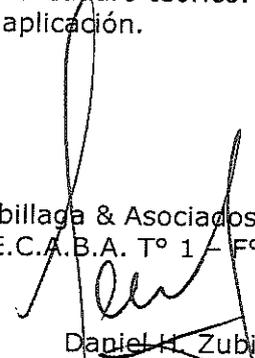
No tenemos responsabilidad en informar o presentar cuestiones legales, impositivas o jurídicas, ni de actualizar este informe por los eventos o circunstancias que ocurran con posterioridad a la fecha de realización del mismo.

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
21 de junio 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 27/06/2019 01 OT. 24 Legalización: N° 844494
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
21/06/2019 referida a VARIOS de fecha perteneciente
a F.F. CONCEPCION S.1 30-71588783-1 para ser presentada ante
CHV 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 00-127 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 SPA. Sec. DANIEL F. ZUNINO

N° H 3094039



LA PRESENTE LEGALIZACION NO ES VALIDA SIN EL SELLO Y FIRMA DEL SECRETARIO DE LEGALIZACIONES.



SECRETARIO DE LEGALIZACIONES

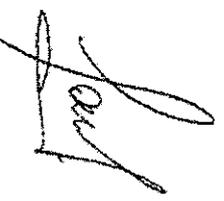
[Handwritten signature]



RESUMEN DE LA CARTERA

Inventario Inicio		Valor Descontado	
Cesiones de cartera		52.928.258	
Bajas por Revolving / Cobranzas		-	
Total Bajas		20.568.011	
Recambio de créditos por revolving			
	Fecha	Valor Descontado	
	1/5/2019	3.806.424	
	15/5/2019	5.310.058	
	22/5/2019	4.384.976	
	29/5/2019	7.309.499	
	Total	20.810.957	
Total Recambio por Revolving		20.810.957	
Inventario de Créditos al cierre		53.171.204	

"Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe especial de fecha 21/06/2019"


 Daniel H. Zubillaga

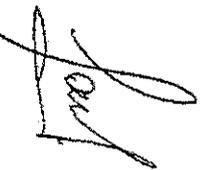
DETALLE DE COBRANZA

AL: 31-may-19

	(1) VALOR DESCONTADO	(2) INTERES	(3) VALOR NOMINAL	(4) PUNTORIOS	(5) TOTAL A RENDIR (3+4)
REFINANCIACIONES	20.568.011	1.922.492	22.490.504	-	22.490.504
TOTAL	20.568.011	1.922.492	22.490.504	-	22.490.504

"Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe especial de fecha 21/06/2019"

Daniel H. Zubillaga



COBRANZA DEL MES POR PROVINCIA
31-may-19

PROVINCIA	VALOR DESCONTADO	INTERES	VALOR NOMINAL	PUNITORIO	TOTAL
BUENOS AIRES	4.721.504	458.238	5.179.743	-	5.179.743
CAPITAL FEDERAL	8.157.666	754.479	8.912.146	-	8.912.146
CHACO	733.725	78.775	812.500	-	812.500
CHUBUT	161.481	13.519	175.000	-	175.000
CORDOBA	946.107	89.875	1.035.982	-	1.035.982
CORRIENTES	67.522	4.978	72.500	-	72.500
CATAMARCA	660.834	34.166	695.000	-	695.000
ENTRE RIOS	9.835	1.372	11.207	-	11.207
FORMOSA	-	-	-	-	-
JUJUY	-	-	-	-	-
LA PAMPA	-	-	-	-	-
LA RIOJA	-	-	-	-	-
MENDOZA	615.974	56.284	672.258	-	672.258
MISIONES	-	-	-	-	-
NEUQUEN	470.496	40.104	510.600	-	510.600
RIO NEGRO	50.915	6.214	57.129	-	57.129
SALTA	128.426	16.574	145.000	-	145.000
SAN JUAN	-	-	-	-	-
SAN LUIS	1.404.909	142.391	1.547.300	-	1.547.300
SANTA CRUZ	54.218	5.564	59.782	-	59.782
SANTA FE	1.811.614	159.362	1.970.976	-	1.970.976
SANTIAGO DEL ESTERO	-	-	-	-	-
TIERRA DEL FUEGO	30.424	3.956	34.380	-	34.380
TUCUMAN	542.362	56.638	599.000	-	599.000
	20.568.011	1.922.492	22.490.504	-	22.490.504

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

"Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe especial de fecha 21/06/2019"


 Daniel H. Zubillaga

Fideicomiso Financiero
"Concepción Serire I"
Anexo IV

Zubillaga & Asociados S.A.

COBRANZA DEL MES POR DÍA

FECHA DE IMPUTACION	IMPORTE	TOTAL
1/5/2019	3.249.484	3.249.484
8/5/2019	7.101.667	7.101.667
15/5/2019	4.745.803	4.745.803
22/5/2019	3.849.001	3.849.001
29/5/2019	3.544.549	3.544.549
TOTAL	22.490.504	22.490.504

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.

"Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe especial de fecha 21/06/2019"

Daniel H. Zubillaga



Fondos Ingresados VS. Cobranzas imputadas

Periodos	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
01/05/2019 al 31/05/2019	22.490.504	6.558.322	20.810.957	5.527.356
	147.785.343	25.796.835	127.515.864	

"Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe especial de fecha 21/06/2019"



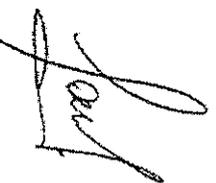
Daniel H. Zubillaga

FLUJO REAL VS COBRANZA ESPERADA

MES	MENSUALES				ACUMULADOS			
	VN	VN	Superv - Deficit	% Cobr	Real (VN)	Teórico (VN)	Superv - Deficit	% Cobr
	Ingresado	Teórico	Mensual (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	44.016.922	46.035.324	(2.018.402)	95,62%	58.880.686	58.743.186	137.500	100,23%
mar-19	37.681.914	33.626.745	4.055.169	112,06%	96.562.600	92.369.931	4.192.669	104,54%
abr-19	28.732.239	32.932.408	(4.200.169)	87,25%	125.294.839	125.302.339	(7.500)	99,99%
may-19	22.490.504	25.377.511	(2.887.007)	88,62%	147.785.343	150.679.850	(2.894.507)	98,08%

"Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe especial de fecha 21/06/2019"

Daniel H. Zubillaga



**ESTADO DE ATRASO POR CLIENTE
 31/5/2019**

Días de Atraso	Créditos	Saldo Nominal	Saldo Descontado	Interés devengado a cobrar	Total Valor cedido + Int. Dev.	%	Previsión
Sin Atraso	293	60.160.884	53.171.204	2.899.634	56.070.838	100,00%	560.708
Total	293	60.160.884	53.171.204	2.899.634	56.070.838	100%	560.708

**ESTADO DE ATRASO POR CRÉDITO
 31/5/2019**

Días de Atraso	Créditos	Saldo Nominal	Saldo Descontado	Interés devengado a cobrar	Total Valor cedido + Int. Dev.	%	Previsión
Sin Atraso	596	60.160.884	53.171.204	2.899.634	56.070.838	100,00%	560.708
Total	596	60.160.884	53.171.204	2.899.634	56.070.838	100%	560.708

Interés devengado del periodo	2.324.254
-------------------------------	-----------



DEVENGAMIENTO DEL PERIODO POR PROVINCIA
31/5/2019

PROVINCIA	SALDO NOMINAL	SALDO DESCONTADO	INT DEV. DEL PERIODO	INT DEVENGADO A COBRAR
BUENOS AIRES	15.246.322	13.551.918	579.321	773.459
CAPITAL FEDERAL	20.374.059	18.195.011	751.141	879.301
CHACO	743.989	639.241	48.656	17.923
CHUBUT	562.194	495.275	26.506	26.900
CORDOBA	5.118.513	4.244.177	185.589	212.258
CORRIENTES	-	-	731	-
CATAMARCA	825.000	758.150	34.573	58.361
ENTRE RIOS	1.469.789	1.342.425	61.895	82.839
FORMOSA	900.000	821.399	21.675	21.675
JUJUY	80.243	71.547	242	242
LA PAMPA	1.471.324	1.303.506	30.289	31.618
LA RIOJA	17.250	14.757	52	52
MENDOZA	1.151.687	1.017.039	48.232	51.134
MISIONES	364.391	319.234	14.432	23.664
NEUQUEN	539.610	489.353	32.210	22.806
RIO NEGRO	470.083	419.938	19.293	35.104
SALTA	830.916	725.006	25.773	49.773
SAN JUAN	644.670	571.783	25.306	28.713
SAN LUIS	120.000	107.328	60.902	5.972
SANTA CRUZ	524.285	473.018	21.474	34.670
SANTA FE	6.352.951	5.527.732	236.642	395.154
SANTIAGO DEL ESTERO	358.268	308.443	11.984	22.263
TIERRA DEL FUEGO	145.500	129.800	6.356	8.957
TUCUMAN	1.849.840	1.645.125	80.981	116.796
TOTAL	60.160.884	53.171.204	2.324.254	2.899.634



Daniel H. Zubillaga

FLUJO FUTURO DE LA CARTERA
31-may-19

Fecha de Vencimiento	Sdo. Nominal	Sdo. Descontado	Interés Devengado a Cobrar
201905	2.894.507	2.594.813	299.693
TOTAL	2.894.507	2.594.813	299.693
201906	14.361.671	13.118.813	924.731
201907	27.915.960	24.936.434	1.298.941
201908	8.851.820	7.653.227	257.231
201909	4.486.926	3.715.043	96.685
201911	550.000	396.433	7.451
201912	1.100.000	756.441	14.901
TOTAL	60.160.884	53.171.204	2.899.634



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
may-19	\$ 6.558.322	\$ -548.037	\$ 72.887	\$ -	\$ -1.032.460	\$ -	\$ 6.146.786

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
\$ 37.505.000	28-may-19	60,27%	\$ 1.981.786	\$ 4.165.000	\$ 6.146.786



Daniel H. Zubillaga

Pago de los títulos fiduciarios y comparación con el cuadro teórico

MES	BONO A						SALDO CAPITAL		% PAGO CAPITAL	
	TEORICO SEGUN PROSPECTO		REAL		REAL	INTERÉS	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	1.911.774	99,96%	(0,04%)		
mar-19	4.166.667	1.406.444	4.165.000	1.639.646	25.003.333	1.639.646	99,96%	(0,04%)		
abr-19	4.166.667	1.415.638	4.165.000	1.944.358	20.838.333	1.944.358	99,96%	(0,04%)		
may-19	4.166.667	1.315.244	4.165.000	1.981.786	16.673.333	1.981.786	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	may-19
Saldo Inicio	0,00	97.549,96	29.979,64	124.174,70	65.784,15
INGRESOS					
Cobranzas	0,00	6.764.224,57	6.220.940,15	6.339.347,96	6.558.322,02
Creación Fondos de Gastos	100.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Fondo de Líquidos Disponibles	0,00	5.900.000,00	5.300.000,00	5.600.000,00	5.800.000,00
Fondo Operativo de Garantía	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rendimiento Inversiones	0,00	55.835,34	48.023,65	55.935,11	72.886,82
Fondos Líquidos Disponibles	0,00	55.835,34	48.023,65	55.935,11	72.886,82
Fondo de Gastos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Fondo Operativo de Garantía	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Otros Ingresos	0,00	1.439,78	516,00	0,00	0,00
TOTAL INGRESOS	100.000,00	12.721.499,69	11.569.479,80	11.995.283,07	12.431.208,84
EGRESOS					
Gastos	2.450,04	572.332,28	370.638,45	344.315,57	548.037,47
Pago de servicios	0,00	6.076.774,79	5.804.646,29	6.109.358,05	6.146.786,39
Inversiones	0,00	5.900.000,00	5.300.000,00	5.600.000,00	5.800.000,00
Fondos Líquidos Disponibles	0,00	5.900.000,00	5.300.000,00	5.600.000,00	5.800.000,00
Fondo de Gastos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Fondo Operativo de Garantía	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Devolución Fondo de Líquidos Disponibles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Devolución Fondo Operativo de Garantía	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Otros Egresos	0,00	239.962,94	0,00	0,00	0,00
TOTAL EGRESOS	2.450,04	12.789.070,01	11.475.284,74	12.053.673,62	12.494.823,86
SALDO DE CUENTA	97.549,96	29.979,64	124.174,70	65.784,15	2.169,13

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.



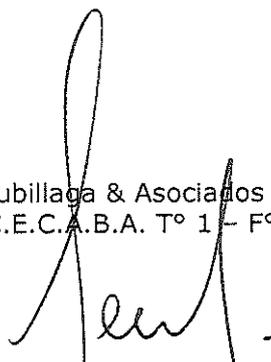
Daniel H. Zubillaga

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 21 de junio de 2019 que precede a los mencionados Anexos.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires
21 de junio 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

