

*

* *

*

FIDEICOMISO FINANCIERO CONCEPCIÓN SERIE IV

Domicilio Legal: Complejo WO Barrio Parque Bureaux,
Ortiz de Ocampo 3302, módulo 4, pisos 1° y 2°
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

*

FIDUCIARIO: COHEN S.A.

Domicilio Legal: Complejo WO Barrio Parque Bureaux,
Ortiz de Ocampo 3302, módulo 4, pisos 1° y 2°
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

*

**ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS DE LIQUIDACIÓN
AL 30 DE JUNIO DE 2023**

*

Correspondientes al ejercicio económico irregular de 181 (ciento ochenta y un) días
iniciado el 1 de enero de 2023 y finalizado el 30 de junio de 2023
(Nota 3.1. a los estados contables fiduciarios)

*

* *

*

FIDEICOMISO FINANCIERO CONCEPCIÓN SERIE IV

ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS DE LIQUIDACIÓN AL 30 DE JUNIO DE 2023

Correspondientes al ejercicio económico irregular de 181 (ciento ochenta y un) días iniciado el 1 de enero de 2023 y finalizado el 30 de junio de 2023
Presentados en forma comparativa con el ejercicio anterior

ÍNDICE

Página

Estados Contables Fiduciarios de Liquidación

Objeto del Fideicomiso; Fecha contrato; Fecha del Suplemento de Prospecto; Información del Fiduciario, Fiduciante y Colocadores, Aprobación de la CNV; Plazo del Fideicomiso; Fecha cierre del ejercicio anual.	1
Estado de Situación Patrimonial Fiduciario de Liquidación	2
Estado de Resultados Fiduciario de Liquidación	3
Estado de Evolución del Patrimonio Neto Fiduciario de Liquidación	4
Estado de Flujo de Efectivo Fiduciario de Liquidación	5
Notas a los Estados Contables de Liquidación	6 a 14
Anexo a los Estados Contables Fiduciarios de Liquidación	15 a 16
Informe de los Auditores Independientes sobre los Estados Contables de Liquidación	

FIDEICOMISO FINANCIERO CONCEPCIÓN SERIE IV

1

Objeto principal:	La titulización de los bienes fideicomitidos.
Fecha del Contrato:	27 de mayo de 2022.
Fecha del Suplemento de Prospecto:	06 de Julio de 2022.
Fecha de firma del contrato de Extinción:	30 de Mayo de 2023
Información del Fiduciario y Organizador:	
- Denominación:	COHEN S.A.
- Domicilio:	Domicilio Legal: Complejo WO Barrio Parque Bureaux, Ortiz de Ocampo 3302, módulo 4, pisos 1° y 2°, C.A.B.A.
- Actividad principal:	Agente Integral de Compensación y Liquidación en CNV
- Inscripción:	Registro Público de Comercio bajo el N° 2819, Libro 86, Tomo A de fecha 26/08/77 de Sociedades Anónimas. Comisión Nacional de Valores. Registro de Fiduciario Financiero previsto por el Art. 6 del Capítulo XI de las NORMAS (N.T. 1997 -Texto Mod. R.G. N° 296) bajo el N° 43, mediante Resolución N° 14.850
Información del Fiduciante y Administrador:	
- Denominación:	Cooperativa de Vivienda, Crédito y Consumo Concepción Ltda.
- Domicilio:	Sarmiento 732 - 4° piso (1041), Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- Actividad principal:	Servicios financieros dirigidos a sus asociados, siguiendo las normas dictadas por el INAES.
-	
Información de los Colocadores:	
- Denominación:	COHEN S.A.
- Domicilio:	Domicilio Legal: Complejo WO Barrio Parque Bureaux, Ortiz de Ocampo 3302, módulo 4, pisos 1° y 2°, C.A.B.A.
- Inscripción:	Agente de Negociación, Liquidación y compensación integral - CNV N°21.
- Denominación:	Banco Mariva S.A.
- Domicilio:	Sarmiento 500, Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- Inscripción:	Agente de Liquidación y Compensación y Agente de Negociación – Integral, registro N° 49 CNV
- Denominación:	AdCap Securities Argentina S.A.
- Domicilio:	Juncal 1.311 – 5° Piso, C.A.B.A.
- Inscripción:	ALyC y AN propio - CNV N° 148.
- Denominación:	Banco De Servicios y Transacciones S.A (BST)
- Domicilio:	Av. Corrientes 1174, C.A.B.A.
- Inscripción:	Agente de Liquidación y Compensación y Agente de Negociación Integral registro N° 64 CNV
Aprobación de la CNV.:	El Fideicomiso ha sido creado bajo el Programa Global de Valores Fiduciarios denominado “Concepción” cuya Oferta Pública fue autorizada mediante Resolución del Directorio de la C.N.V. RESFC-2018-19477 de fecha 19 de abril de 2018, con levantamiento de condicionamientos de fecha 16 de enero de 2019. El presente fideicomiso fue autorizado por la Gerencia de Fideicomisos Financieros de la CNV el día 06 de Julio de 2022.
Plazo estimado del Fideicomiso:	Nota 1.4.
Ejercicio económico número:	2
Fecha de cierre del ejercicio:	31 de Diciembre

FIDEICOMISO FINANCIERO CONCEPCIÓN SERIE IV

2

ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL FIDUCIARIO DE LIQUIDACIÓN AL 30 DE JUNIO DE 2023

Correspondiente al ejercicio económico irregular de 181 (ciento ochenta y un) días
Iniciado el 1 de enero de 2023 y finalizado el 30 de junio de 2023, presentado en forma comparativa con el ejercicio anterior
Expresado en moneda homogénea de cierre (en pesos)

	30.06.23	31.12.22		30.06.23	31.12.22
	\$	\$		\$	\$
ACTIVO FIDUCIARIO			PASIVO FIDUCIARIO		
ACTIVO CORRIENTE FIDUCIARIO			PASIVO CORRIENTE FIDUCIARIO		
Caja y Bancos (Nota 4.1.)	316.633	2.547.884	Valores de deuda Fiduciaria (Nota 4.5. y Anexo I)	-*-	129.370.387
Inversiones (Nota 4.2. y Anexo I)	1.371.078	-*-	Deudas Fiscales (Nota 4.6. y Anexo I)	22.939	198.862
Créditos por cesión fiduciaria (Nota 4.3. y Anexo I)	-*-	183.479.459	Deudas Comerciales (Nota 4.7. y Anexo I)	1.664.772	5.872.097
Créditos fiscales (Nota 4.4. y Anexo I)	-*-	743.142	Otras Deudas (Nota 4.8. y Anexo I)	-*-	8.965.539
Total del Activo Corriente Fiduciario	1.687.711	186.770.485	Total del Pasivo Corriente Fiduciario	1.687.711	144.406.885
ACTIVO NO CORRIENTE FIDUCIARIO			PASIVO NO CORRIENTE FIDUCIARIO		
No existen	-*-	-*-	No existen	-*-	-*-
Total del Activo No Corriente Fiduciario	-*-	-*-	Total del Pasivo No Corriente Fiduciario	-*-	-*-
			Total del Pasivo Fiduciario	1.687.711	144.406.885
			PATRIMONIO NETO FIDUCIARIO	-*-	42.363.600
Total del Activo Fiduciario	1.687.711	186.770.485	Total del Pasivo y Patrimonio Neto Fiduciario	1.687.711	186.770.485

Las notas y los anexos que se acompañan forman parte integrante de estos estados contables fiduciarios.

Firmado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 04/09/2023

PKF AUDISUR S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 5
Marcelo Horacio Katz
Contador Público UBA
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 146 - F° 82
Socio

COHEN S.A.
Fiduciario

Anna Cohen
Presidente

FIDEICOMISO FINANCIERO CONCEPCIÓN SERIE IV

3

ESTADO DE RESULTADOS FIDUCIARIO DE LIQUIDACIÓN AL 30 DE JUNIO DE 2023

Correspondiente al ejercicio económico irregular de 181 (ciento ochenta y un) días iniciado el 1 de enero de 2023 y finalizado el 30 de junio de 2023, presentado en forma comparativa con el ejercicio anterior
Expresado en moneda homogénea de cierre (en pesos)

Detalle	30.06.23	31.12.22
	\$	\$
Intereses Ganados por Actualización de Créditos	25.838.319	85.973.347
Intereses Ganados por Inversiones Transitorias	2.227.176	2.424.113
Deudores Incobrables – Recupero / (Cargo)	1.415.819	(2.664.912)
Intereses Títulos de Deuda	(16.494.589)	(65.144.057)
RECPAM del ejercicio generado por activos y pasivos operativos	(16.316.490)	(10.662.819)
Subtotal	(3.329.765)	9.925.672
GASTOS OPERATIVOS		
Honorarios	(5.034.302)	(5.545.123)
Impuesto sobre los Ingresos Brutos	(2.315.136)	(6.988.504)
Impuesto sobre los Débitos y Créditos Bancarios	(46)	(741.242)
Gastos, Comisiones e Intereses Bancarios	(368.657)	(316.547)
Gastos Varios	(33.109)	(95.640)
Gastos de Librería	(1.735)	-*-
Gastos BCBA y aranceles CNV	(133.968)	(351.318)
RECPAM del ejercicio (excepto generado por activos y pasivos operativos)	2.749.670	(2.689.306)
Resultado por Liquidación Anticipada	15.269.056	-*-
Resultado del Ejercicio – Ganancia/(Pérdida)	6.802.008	(6.802.008)

Las notas y los anexos que se acompañan forman parte integrante de estos estados contables fiduciarios.

Firmado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 04/09/2023

PKF AUDISUR S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 5
Marcelo Horacio Katz
Contador Público UBA
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 146 - F° 82
Socio

COHEN S.A.
Fiduciario

Anna Cohen
Presidente

FIDEICOMISO FINANCIERO CONCEPCIÓN SERIE IV

4

ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO FIDUCIARIO DE LIQUIDACIÓN AL 30 DE JUNIO DE 2023

Correspondiente al ejercicio económico irregular de 181 (ciento ochenta y un) días iniciado el 1 de enero de 2023 y finalizado el 30 de junio de 2023, presentados en forma comparativa con el ejercicio anterior

Expresado en moneda homogénea de cierre (en pesos)

Concepto	Capital Fiduciario	Ajuste del Capital Fiduciario	Total Capital Fiduciario	Resultados acumulados no asignados	Total Patrimonio Neto Fiduciario al 30.06.23	Total Patrimonio Neto Fiduciario al 31.12.22
Saldos al inicio	24.495.242	24.670.366	49.165.608	(6.802.008)	42.363.600	-*-
Desafectación Certificados de Participación	(24.495.242)	(24.670.366)	(49.165.608)	-*-	(49.165.608)	49.165.608
Resultado del Ejercicio – Ganancia/(Perdida)	-*-	-*-	-*-	6.802.008	6.802.008	(6.802.008)
Saldos al cierre del Ejercicio	-*-	-*-	-*-	-*-	-*-	42.363.600

Las notas y los anexos que se acompañan forman parte integrante de estos estados contables fiduciarios.

Firmado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 04/09/2023

PKF AUDISUR S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - Tº I - Fº 5
Marcelo Horacio Katz
Contador Público UBA
C.P.C.E.C.A.B.A. - Tº 146 - Fº 82
Socio

COHEN S.A.
Fiduciario

Anna Cohen
Presidente

FIDEICOMISO FINANCIERO CONCEPCIÓN SERIE IV

5

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO FIDUCIARIO DE LIQUIDACIÓN AL 30 DE JUNIO DE 2023

Correspondiente al ejercicio económico irregular de 181 (ciento ochenta y un) días iniciado el 1 de enero de 2023 y finalizado el 30 de junio de 2023, presentados en forma comparativa con el ejercicio anterior

Expresado en moneda homogénea de cierre (en pesos)

Detalle	30.06.23	31.12.22
	\$	\$
VARIACIÓN DEL EFECTIVO FIDUCIARIO		
Efectivo al inicio del ejercicio	2.547.884	-*-
Efectivo al cierre del ejercicio(1)	316.633	2.547.884
(Disminución)/Aumento neto de efectivo del ejercicio	(2.231.251)	2.547.884
CAUSAS DE VARIACIÓN DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES FIDUCIARIO		
<u>Actividades Operativas</u>		
Cobranzas Cartera	105.487.881	211.099.342
Pago Honorarios Fiduciario	(3.154.518)	(3.021.302)
Pago Honor Cont, Aud y As Imp	(1.727.377)	(798.362)
Pago de honorarios y gastos de escribanía y certificaciones	(39.487)	(209.911)
Pago de gastos de publicación y cotización	(31.970)	(263.046)
Pago de honorarios ARyC	(627.300)	(601.720)
Pago de gastos e impuestos bancarios	(619.739)	(4.369.638)
Pago de Impuesto sobre los Ingresos Brutos	(1.513.373)	(3.988.450)
Pago de Otros Gastos y Honorarios	(33.244)	(93.709)
RECPAM Contenido en Movimientos de Fondos Operativos	(20.234.029)	(26.833.795)
Efectivo Neto Generado por las Actividades Operativas	77.506.844	170.919.409
<u>Actividades de Inversión</u>		
Colocaciones en Fondos Comunes de Inversión	(100.218.424)	(177.242.382)
Rescates de Fondos Comunes de Inversión	100.733.271	179.427.040
RECPAM Contenido en Movimientos de Fondos de Inversión	(48.821)	(85.522)
Efectivo Neto Generado por las Actividades de Inversión	466.026	2.099.136
<u>Actividades de Financiación</u>		
Pago Amortización e Intereses de VDF	(97.853.885)	(200.370.159)
Constitución Fondo de Gastos	-*-	2.982.181
Reintegro parcial fondo de reserva	(2.434.030)	-*-
RECPAM Contenido en Movimientos de Fondos de Financiación	20.083.794	26.917.317
Efectivo Neto Utilizado en las Actividades de Financiación	(80.204.121)	(170.470.661)
(Disminución)/Aumento neto de efectivo del ejercicio	(2.231.251)	2.547.884

(1) Caja y Bancos.

Las notas y los Anexos que se acompañan forman parte integrante de estos estados contables fiduciarios.

Firmado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 04/09/2023

COHEN S.A.
Fiduciario

PKF AUDISUR S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - Tº I - Fº 5
Marcelo Horacio Katz
Contador Público UBA
C.P.C.E.C.A.B.A. - Tº 146 - Fº 82
Socio

Anna Cohen
Presidente

FIDEICOMISO FINANCIERO CONCEPCIÓN SERIE IV

6

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS DE LIQUIDACIÓN

Correspondiente al ejercicio económico irregular de 181 (ciento ochenta y un) días iniciado el 1 de enero de 2023 y finalizado el 30 de junio de 2023, presentados en forma comparativa con el ejercicio anterior.

Expresado en moneda homogénea de cierre (en pesos)

NOTA 1- LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO

Los presentes estados contables fiduciarios han sido preparados en el marco de la liquidación del Fideicomiso Financiero Concepción Serie IV, y con el propósito de cumplir con las normas pertinentes.

Con fecha 30 de mayo de 2023, entre Cohen S.A. en su calidad de Fiduciario Financiero y/o Cedente, indistintamente, y Cooperativa de vivienda, Crédito y Consumo Concepción Ltda., en su calidad de Fiduciante y/o Beneficiario y/o Cesionario, en relación con el Fideicomiso Financiero Concepción Serie IV, celebraron el contrato de Retrocesión por Liquidación Anticipada del Fideicomiso Financiero, el que tuvo su origen en el contrato celebrado entre las mismas Partes con fecha 27 de mayo de 2022, a fin de proceder a practicar la liquidación anticipada del mismo.

A la fecha del Contrato de Retrocesión, se encontraban cancelados la totalidad de los saldos de capital e intereses de los Valores de Deuda Fiduciaria Clase "A" (VDFA), quedando Cooperativa de vivienda, Crédito y Consumo Concepción Ltda. como único Beneficiario de los Valores de Deuda Fiduciaria Clase "B" (VDFB) y Certificados de Participación (CP) emitidos por el Fideicomiso.

Como consecuencia de lo expresado las Partes han dispuesto la transferencia al único Beneficiario, de los Créditos, a fin de cancelar con ello la totalidad de las obligaciones subsistentes para con el único Beneficiario y posteriormente a la extinción del fideicomiso.

Cohen, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso Financiero retrocede y transfiere en propiedad a Concepción, en su carácter de Fiduciante y Beneficiario de los VDFB y de los CP los Créditos Transferidos.

La liquidación anticipada del Fideicomiso fue iniciada entonces, a partir del contrato celebrado entre las Partes, y según se indica más arriba.

NOTA 2- CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL FIDEICOMISO FINANCIERO CONCEPCIÓN SERIE IV

2.1. Constitución

Con fecha 27 de mayo de 2022 se firmó el contrato del **Fideicomiso Financiero Concepción Serie IV**, conforme lo establecido en el Capítulo 30 de la Ley N° 26.994, entre **Cooperativa de Vivienda, Crédito y Consumo Concepción LTDA** en calidad de Fiduciante y **Cohen S.A.**, en calidad de Fiduciario Financiero. Asimismo, con fecha 06 de julio de 2022 se emitió el Suplemento de Prospecto aprobado por la CNV.

El Fideicomiso se integró con créditos otorgados por el Fiduciante por un valor fideicomitado de hasta \$ 188.424.941 (pesos: ciento ochenta y ocho millones cuatrocientos veinticuatro mil novecientos cuarenta y uno), cuya propiedad el Fiduciante cedió y transfirió sin recurso al Fideicomiso.

Firmado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 04/09/2023

COHEN S.A.
Fiduciario

PKF AUDISUR S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 5
Marcelo Horacio Katz
Contador Público UBA
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 146 - F° 82
Socio

Anna Cohen
Presidente

FIDEICOMISO FINANCIERO CONCEPCIÓN SERIE IV

7

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS DE LIQUIDACIÓN

Correspondiente al ejercicio económico irregular de 181 (ciento ochenta y un) días iniciado el 1 de enero de 2023 y finalizado el 30 de junio de 2023, presentados en forma comparativa con el ejercicio anterior.

Expresado en moneda homogénea de cierre (en pesos)

NOTA 2- CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL FIDEICOMISO FINANCIERO CONCEPCIÓN SERIE IV (Cont.)

2.1. Constitución (Cont.)

Mediante oferta pública, autorizada el 06 de julio 2022 se emitieron el día 15 de julio 2022 Valores de Deuda Fiduciaria Clase “A” (en adelante indistintamente “VDF A”) por un valor nominal de \$ 150.739.953 (pesos: Ciento cincuenta millones setecientos treinta y nueve mil novecientos cincuenta y tres), Valores de Deuda Fiduciaria Clase “B” (en adelante indistintamente “VDF B”) por un valor nominal de \$ 13.189.746 (pesos: Trece millones ciento ochenta y nueve mil setecientos cuarenta y seis), y Certificados de Participación (en adelante indistintamente “CP”) por un valor nominal de \$ 24.495.242 (pesos: Veinticuatro millones cuatrocientos noventa y cinco mil doscientos cuarenta y dos).

Los Valores de Deuda Fiduciaria Clase “A” tenían derecho al cobro mensual de los siguientes Servicios, una vez repuesto el Fondo de Gastos y el Fondo de Reserva:

a) en concepto de interés, a una tasa variable nominal anual equivalente a la “Tasa de Interés”. Dicha tasa no fue inferior al mínimo del 45% ni superior al máximo del 58% nominal anual devengado durante el período de devengamiento de los VDFA. Para el cálculo del interés, se consideró como base un año de 360 días. Se aplicó sobre el saldo del capital impago.

La Tasa de Interés fue calculada cada un mes calendario por el Fiduciario en cada Fecha de Pago de Servicios de Interés de los Valores de Deuda Fiduciaria Clase A y comparadas en cada Fecha de Pago de Servicios contra el mínimo del 45% y el máximo del 58% nominal anual. En caso que en una Fecha de Pago de Servicios de Interés de los Valores de Deuda Fiduciaria Clase A las tasas mencionadas fuesen inferiores al mínimo del 45% o superiores al 58% nominal anual, se aplicaría el 45% y/o el 58% nominal anual respectivamente. El cálculo de los intereses fue realizado sobre saldos de capital y se tomó como base un año de 365 días.

b) en concepto de amortización, por hasta el monto indicado en el Cronograma de Pago de Servicios de los VDFA hasta la total cancelación de los mismos.

Los intereses correspondientes a los VDFA devengados en cada Período de Devengamiento, se pagaron a partir de la primer Fecha de Pago de Servicios y cada mes calendario hasta la cancelación del Capital de los VDFA.

Los VDFA tenían derecho, una vez cancelados íntegramente los VDFA, al cobro de los siguientes Servicios conforme el Cronograma de Pago de Servicios:

a) en concepto de intereses, en forma mensual y hasta la total cancelación de los VDFA, una tasa variable equivalente a la Tasa de Interés. Dicha tasa no podía ser inferior al mínimo del 45%, ni superior al máximo del 58% nominal anual, devengada durante cada Período de Devengamiento de los VDFA.

Firmado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 04/09/2023

COHEN S.A.
Fiduciario

PKF AUDISUR S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 5
Marcelo Horacio Katz
Contador Público UBA
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 146 - F° 82
Socio

Anna Cohen
Presidente

FIDEICOMISO FINANCIERO CONCEPCIÓN SERIE IV

8

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS DE LIQUIDACIÓN

Correspondiente al ejercicio económico irregular de 181 (ciento ochenta y un) días iniciado el 1 de enero de 2023 y finalizado el 30 de junio de 2023, presentados en forma comparativa con el ejercicio anterior.

Expresado en moneda homogénea de cierre (en pesos)

NOTA 2- CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL FIDEICOMISO FINANCIERO CONCEPCIÓN SERIE IV (Cont.)

2.1. Constitución (Cont.)

- b) en concepto de amortización, por hasta el monto indicado en el Cronograma de Pago de Servicios de los VDFB hasta la total cancelación de los mismos.

Los Certificados de Participación tenían derecho, una vez cancelados íntegramente los Valores de Deuda Fiduciaria, a cobrar Servicios según lo dispuesto en el Artículo 6.5 del Contrato de Fideicomiso. Una vez cubierto el valor nominal, el remanente sería considerado utilidad de los mismos. La suma de cien Pesos de valor nominal (\$100) quedó sin amortizar y sería cancelada junto con el último pago de servicios.

2.2. Finalidad

Este Fideicomiso Financiero se creó para la titulización de los bienes fideicomitidos, cuyos términos y condiciones generales se establecieron en el Contrato de Fideicomiso firmado entre las partes, conforme a lo establecido en el Libro Tercero, Título IV, Capítulo 30 del Código Civil y Comercial de la Nación, la Ley 24.441 y el Capítulo IV del Título V de las Normas de la C.N.V., y de todas las demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables.

Cohen S.A. actuó exclusivamente en carácter de Fiduciario y no a título personal, no respondiendo con sus bienes propios por las obligaciones contraídas en la ejecución del fideicomiso, las que fueron satisfechas únicamente con el Patrimonio Fideicomitado.

En tal carácter, el Fiduciario actuó con la prudencia y diligencia de un buen hombre de negocios y se encontró legitimado para ejercer todas las acciones que a su leal saber y entender, consideró necesarias o convenientes para adquirir, constituir, conservar, perfeccionar y defender el Patrimonio Fideicomitado.

2.3. Características de los Bienes Fideicomitados

El Fideicomiso se integró con los siguientes activos:

- (a) los derechos creditorios presentes y futuros que derivaron de los Cheques de Pago Diferido y las Facturas, respaldadas por los Cheques de Asociados. Los Cheques de Pago Diferido podían representar hasta el 100% de los Créditos Cedidos. Las Facturas no representaron más del 10% de los Créditos Cedidos;
- (b) los fondos en efectivo que fueron transferidos por el Fiduciante al Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso;
- (c) todos los fondos derivados de la conversión, voluntaria o involuntaria, de cualquiera de los conceptos anteriores a efectivo, otros activos líquidos y otros activos y toda la ganancia proveniente de cualquiera de los conceptos anteriores;

Firmado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 04/09/2023

COHEN S.A.
Fiduciario

PKF AUDISUR S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 5
Marcelo Horacio Katz
Contador Público UBA
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 146 - F° 82
Socio

Anna Cohen
Presidente

FIDEICOMISO FINANCIERO CONCEPCIÓN SERIE IV

9

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS DE LIQUIDACIÓN

Correspondiente al ejercicio económico irregular de 181 (ciento ochenta y un) días iniciado el 1 de enero de 2023 y finalizado el 30 de junio de 2023, presentados en forma comparativa con el ejercicio anterior.

Expresado en moneda homogénea de cierre (en pesos)

NOTA 2- CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL FIDEICOMISO FINANCIERO CONCEPCIÓN SERIE IV (Cont.)

2.3. Características de los Bienes Fideicomitidos (Cont.)

- (d) los Nuevos Créditos que el Fiduciante seleccionaría y serían efectivamente transferidos al Fideicomiso, conforme con lo establecido en el Artículo 2.5 del Contrato de Fideicomiso;
- (e) el producido de la inversión del Fondo de Gastos; y
- (f) el producido de la inversión de los Fondos Líquidos.

2.4. Plazo de Duración

La duración del Fideicomiso, se extendió hasta la fecha de los presentes estados contables fiduciarios de liquidación. Las partes firmaron el Contrato de Retrocesión por Liquidación Anticipada del mismo el día 30 de mayo de 2023.

2.5. Cuentas

2.5.1. Cuenta de Cobranzas

La Cuenta de Cobranza fue la cuenta fiduciaria en Pesos abierta en Banco Mariva S.A., a nombre del Fideicomiso y a la orden del Fiduciario, en la que se depositaron: (i) los fondos que se derivaron de las cobranzas durante el período de Revolving cuyos saldos se encontraron afectados por la cesión de saldos; y ii) en cada fecha de rendición que fueron aplicados conforme a lo establecido en el artículo 6.1 del contrato de fideicomiso.

2.5.2. Cuenta de Gastos

El Fiduciante aportó inicialmente la suma de pesos doscientos mil (\$ 200.000) con imputación a un fondo de gastos (el “Fondo de Gastos”). Dicho monto se mantuvo durante la vida del Fideicomiso Financiero y hasta el momento de la liquidación del mismo. El Fondo de Gastos se destinó a cancelar los Gastos del Fideicomiso en el supuesto en que no existiesen fondos suficientes en la Cuenta de Cobranzas para atender dicho concepto o que el Fiduciante no hubiera aportado los fondos necesarios de conformidad con lo previsto en el Artículo 2.12. del contrato de fideicomiso.

En cualquier momento en que el Fondo de Gastos se redujera hasta representar un importe menor al monto indicado, se debieron transferir los fondos depositados en la Cuenta de Cobranzas, el monto necesario para restablecer el Fondo de Gastos en dicho límite. A la Fecha de Vencimiento del Fideicomiso el saldo remanente en el Fondo de Gastos debió ser transferido al Fiduciante, o a la Cuenta de Cobranzas, si se hubieran detraído fondos de las mismas. A su vez, en cualquier momento en que el Fiduciario libere fondos del Fondo de Gastos, dichos fondos liberados debieron ser transferidos al Fiduciante. La devolución del Fondo de Gastos se debió realizar hasta el límite de lo retenido al momento de la Colocación.

Firmado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 04/09/2023

COHEN S.A.
Fiduciario

PKF AUDISUR S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 5
Marcelo Horacio Katz
Contador Público UBA
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 146 - F° 82
Socio

Anna Cohen
Presidente

FIDEICOMISO FINANCIERO CONCEPCIÓN SERIE IV

10

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS DE LIQUIDACIÓN

Correspondiente al ejercicio económico irregular de 181 (ciento ochenta y un) días iniciado el 1 de enero de 2023 y finalizado el 30 de junio de 2023, presentados en forma comparativa con el ejercicio anterior.

Expresado en moneda homogénea de cierre (en pesos)

NOTA 2- CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL FIDEICOMISO FINANCIERO CONCEPCIÓN SERIE IV (Cont.)

2.5. Cuentas (Cont.)

2.5.3. Cuenta de Fondo de Garantía

El fondo operativo en garantía se integró con Facturas y Cheques de Pago Diferido provenientes de la operación de cesión de créditos realizada por los Asociados al Fiduciante, cedidas inicialmente por el Fiduciante a valor nominal por un importe equivalente a un mínimo de Pesos cinco millones setecientos cincuenta mil (\$5.750.000), a fin de facilitar la adquisición de Nuevos Créditos por parte del Fiduciario (el “Fondo Operativo en Garantía”).

El Fondo Operativo en Garantía fue aplicado por el Fiduciario, durante el Período de Revolving, a la adquisición de Nuevos Créditos, en los términos del artículo 2.5 del contrato de fideicomiso. A la Fecha de Vencimiento del Fideicomiso Financiero, el saldo remanente en el Fondo Operativo en Garantía debió ser transferido al Fiduciante a su valor nominal. El Fiduciario podía disponer del Fondo Operativo en Garantía para cubrir cualquier circunstancia no originada en mora o incobrabilidad.

2.6. Gastos del Fideicomiso

Constituyeron Gastos del Fideicomiso, todos los gastos, ordinarios o extraordinarios, en los que debió incurrir el Fiduciario a los efectos del cumplimiento del Fideicomiso Financiero. Se entendió por gastos ordinarios, sin que ello sea limitativo, los siguientes: (i) todos los Impuestos del Fideicomiso, honorarios, aranceles, comisiones, cargas y demás gastos y erogaciones en que se hubiere incurrido para la celebración del Fideicomiso Financiero y su mantenimiento; (ii) las retribuciones acordadas a favor del Fiduciario en el artículo 9.1 del presente Contrato de Fideicomiso; (iii) los honorarios de los asesores legales del Fideicomiso Financiero que se devengaron durante la vida del Fideicomiso Financiero; (iv) los honorarios iniciales de los Asesores Impositivos del Fideicomiso Financiero y los que se devengaron durante la vida del Fideicomiso Financiero por asesoramiento y liquidación de Impuestos del Fideicomiso; (v) los honorarios del Auditor Externo del Fideicomiso Financiero; (vi) los honorarios de los agentes del Fideicomiso Financiero; (vii) los honorarios y gastos de escribanía; (viii) los honorarios del Agente de Calificación en caso de corresponder; (ix) los derechos y aranceles que percibieran la CNV, la Caja de Valores S.A. el MAE, BYMA y/o cualquier mercado autorizado donde listen y/o negocien los Valores Fiduciarios, de corresponder; (x) aranceles y gastos de registro, de corresponder; (xi) los gastos y comisiones bancarias ocasionados por la apertura y mantenimiento de las cuentas fiduciarias y las comisiones por transferencias interbancarias; (xii) en su caso, los costos de las notificaciones previstas en el artículo 2.2 y el otorgamiento de poderes; (xiii) en su caso, las costas

Firmado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 04/09/2023

COHEN S.A.
Fiduciario

PKF AUDISUR S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 5
Marcelo Horacio Katz
Contador Público UBA
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 146 - F° 82
Socio

Anna Cohen
Presidente

FIDEICOMISO FINANCIERO CONCEPCIÓN SERIE IV

11

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS DE LIQUIDACIÓN

Correspondiente al ejercicio económico irregular de 181 (ciento ochenta y un) días iniciado el 1 de enero de 2023 y finalizado el 30 de junio de 2023, presentados en forma comparativa con el ejercicio anterior.

Expresado en moneda homogénea de cierre (en pesos)

NOTA 2- CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL FIDEICOMISO FINANCIERO CONCEPCIÓN SERIE IV (Cont.)

2.6. Gastos del Fideicomiso (cont.)

generadas como consecuencia de procedimientos judiciales o extrajudiciales relativos a los Bienes Fideicomitados, o para hacer efectivo su cobro, percepción y preservación; (xiv) los costos de los informes que debe preparar el Fiduciario conforme lo dispuesto en el presente Contrato de Fideicomiso; (xv) los honorarios del Administrador, de corresponder, incluyendo los gastos relacionados con la recaudación, administración y recupero de los Créditos Cedidos y, de corresponder los Gastos Reembolsables y los gastos relacionados con el archivo de los documentos; (xvi) los honorarios del Agente de Control y Revisión; (xvii) los gastos por publicación en los sistemas de información del mercado autorizado donde se listen y/o negocien los Valores Fiduciarios; (xviii) los gastos de Asambleas de Tenedores y de extinción y liquidación del Fideicomiso Financiero, y (xix) todos los demás gastos ordinarios en que debiera incurrir el Fiduciario para la conservación, administración y defensa del Patrimonio Fideicomitado.

Gastos extraordinarios fueron aquellas erogaciones imprevistas en las cuales razonablemente el Fiduciario estuviera obligado a incurrir (incluyendo sin limitar, las penalidades establecidas en el artículo 3.1, ante último párrafo, del presente Contrato de Fideicomiso), las que deberían ser afrontadas por el Fideicomiso Financiero y suficientemente justificadas por el Fiduciario. El Fiduciante podía asumir con fondos propios cualquier Gasto del Fideicomiso.

NOTA 3 - NORMAS CONTABLES

3.1. Lineamientos contables

Los presentes estados contables fiduciarios, fueron preparados conforme con las normas contables de exposición y valuación contenidas en las Resoluciones Técnicas N° 6, 8, 9, 16, 17, 18, 19 y 20 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (F.A.C.P.C.E.), aprobadas por Resoluciones del C.P.C.E.C.A.B.A., cumpliendo a la vez con las Normas dictadas por la CNV y por los lineamientos comprendidos en el Contrato de Fideicomiso.

Hasta la fecha de autorización de la Comisión Nacional de Valores (CNV) para hacer oferta pública de sus Valores Fiduciarios otorgada el 06 de julio de 2022, el Fideicomiso no había operado con los Activos Fideicomitados. La fecha de corte del presente Fideicomiso ha sido fijada con fecha 15 de junio de 2022.

Los presentes estados contables fiduciarios de liquidación al 30 de junio de 2023 se presentan en forma comparativa con el cierre del último ejercicio, reexpresado en moneda homogénea de cierre del presente ejercicio, tal como lo establecen las normas contables vigentes.

Firmado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 04/09/2023

COHEN S.A.
Fiduciario

PKF AUDISUR S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 5
Marcelo Horacio Katz
Contador Público UBA
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 146 - F° 82
Socio

Anna Cohen
Presidente

FIDEICOMISO FINANCIERO CONCEPCIÓN SERIE IV

12

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS DE LIQUIDACIÓN

Correspondiente al ejercicio económico irregular de 181 (ciento ochenta y un) días iniciado el 1 de enero de 2023 y finalizado el 30 de junio de 2023, presentados en forma comparativa con el ejercicio anterior.

Expresado en moneda homogénea de cierre (en pesos)

NOTA 3 - NORMAS CONTABLES

3.2. Unidad de medida (Cont.)

Los estados contables han sido preparados en moneda homogénea, de conformidad con las Normas Contables Profesionales Argentinas de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE).

Durante el primer semestre de 2018, diversos factores macroeconómicos produjeron una reversión de la tendencia inflacionaria, resultando en índices de inflación que excedieron el 100% acumulado en tres años, y en proyecciones de inflación que confirmaron dicha tendencia. Por otra parte, los indicadores cualitativos de alta inflación previstos en el punto 3.1 de la RT N° 17 mostraron evidencias coincidentes.

Por lo expuesto, atendiendo a la importancia de que todas las entidades apliquen los requerimientos del ajuste por inflación desde la misma fecha y utilizando el mismo índice de precios, la FACPCE ha dictado la Res. JG 539/18, aprobada por el CPCECABA, mediante resolución 107/2018 indicando, entre otras cuestiones, que la Argentina debe ser considerada una economía inflacionaria en los términos de la RT N° 17 a partir del 1° de julio de 2018.

Con fecha 4 de diciembre de 2018 la Ley 27.468 derogó el Decreto 1127/02 y sus modificatorias reestableciendo la presentación de los estados contables expresados en moneda homogénea ante los diferentes organismos de control.

Por su parte, con fecha 28 de diciembre de 2018 la IGJ publica la RG 10/18 reestableciendo la presentación ante dicho organismos de los estados contables expresados en moneda homogénea y en esa misma fecha la CNV emite la RG 777/18 mediante la cual se adecua el procedimiento para la presentación obligatoria en moneda homogénea de los estados contables

Por lo expuesto, los presentes estados contables fiduciarios han sido preparados en moneda homogénea de acuerdo con las normas contables vigentes. El índice utilizado es el publicado por la FACPCE según Resolución JG 539/18.

3.3. Criterios de valuación y exposición

a) Créditos por cesión fiduciaria

Los créditos por cesión fiduciaria han sido valuados al valor descontado a la fecha de cierre del ejercicio finalizado el 31.12.22, del flujo de fondos futuro utilizando la tasa de descuento determinada al momento de la medición inicial de la cartera, netos de la previsión por incobrabilidad estimada a dicha fecha, en función a los días de atraso en el pago. Al 30.06.23 la cartera fue retrocedida debido a la liquidación anticipada del Fideicomiso.

b) Inversiones

Las inversiones en cuota partes de Fondos Comunes de Inversión han sido valuadas a su último valor de cotización al cierre del ejercicio.

Firmado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 04/09/2023

COHEN S.A.
Fiduciario

PKF AUDISUR S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 5
Marcelo Horacio Katz
Contador Público UBA
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 146 - F° 82
Socio

Anna Cohen
Presidente

FIDEICOMISO FINANCIERO CONCEPCIÓN SERIE IV

13

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS DE LIQUIDACIÓN

Correspondiente al ejercicio económico irregular de 181 (ciento ochenta y un) días iniciado el 1 de enero de 2023 y finalizado el 30 de junio de 2023, presentados en forma comparativa con el ejercicio anterior.

Expresado en moneda homogénea de cierre (en pesos)

NOTA 3 - NORMAS CONTABLES (Cont.)

3.3. Criterios de valuación y exposición (Cont.)

- c) **Impuesto a las ganancias**
En virtud a lo dispuesto por la Ley 27.440 los fideicomisos financieros con oferta pública no resultan sujetos pasivos del Impuesto a las Ganancias, por tanto deben determinar el resultado y distribuirlo a sus beneficiarios conforme la participación de cada uno de ellos.
- d) **Valores de Deuda Fiduciaria**
Se exponen a su valor nominal, con más los intereses devengados al cierre del ejercicio al 31.12.22. Al 30.06.23 los Valores de Deuda Fiduciaria se encuentran cancelados.
- e) **Cuentas a pagar**
Las cuentas a pagar incluidas en el pasivo fiduciario, se exponen a su valor nominal, con más, de corresponder, los intereses devengados al cierre del ejercicio.
- f) **Patrimonio Neto**
Las cuentas se encuentran reexpresadas, de acuerdo con los lineamientos expuestos en la Nota 2.2. El Capital Fiduciario, se ha mantenido a su valor nominal, exponiendo su reexpresión en la cuenta Ajuste de Capital Fiduciario según se detalla en el Estado de Evolución del Patrimonio Neto Fiduciario.
- g) **Cuentas del Estado de Resultados**
Las cuentas de resultado se exponen en moneda homogénea.

NOTA 4 - COMPOSICIÓN DE LOS RUBROS DEL ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL FIDUCIARIO

	30.06.23	31.12.22
	\$	\$
4.1. Caja y Bancos		
Banco Mariva	16.974	2.547.884
Banco Industrial	299.659	-*-
Total	316.633	2.547.884
4.2. Inversiones		
FCI Mariva (110.140,07813935 cuotas a \$12,448490 c/u)	1.371.078	-*-
Total	1.371.078	-*-
4.3. Créditos por Cesión Fiduciaria		
Créditos por Cesión Fiduciaria	-*-	179.821.691
Intereses a Cobrar	-*-	5.511.096
Previsión Deudores Incobrables	-*-	(1.853.328)
Total	-*-	183.479.459

Firmado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 04/09/2023

COHEN S.A.
Fiduciario

PKF AUDISUR S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 5
Marcelo Horacio Katz
Contador Público UBA
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 146 - F° 82
Socio

Anna Cohen
Presidente

FIDEICOMISO FINANCIERO CONCEPCIÓN SERIE IV

14

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS DE LIQUIDACIÓN

Correspondiente al ejercicio económico irregular de 181 (ciento ochenta y un) días iniciado el 1 de enero de 2023 y finalizado el 30 de junio de 2023, presentados en forma comparativa con el ejercicio anterior.

Expresado en moneda homogénea de cierre (en pesos)

NOTA 4 - COMPOSICIÓN DE LOS RUBROS DEL ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL FIDUCIARIO (Cont.)

	30.06.23	31.12.22
	\$	\$
4.4. Créditos fiscales		
Saldo a favor IIBB	-*-	743.142
Total	-*-	743.142
4.5. Valores de Deuda Fiduciaria		
Valores de Deuda Fiduciaria Clase "A" – Capital	-*-	103.244.073
Valores de Deuda Fiduciaria Clase "B" – Capital	-*-	19.874.484
Valores de Deuda Fiduciaria Clase "A" – Interés	-*-	492.178
Valores de Deuda Fiduciaria Clase "B" – Interés	-*-	5.759.652
Total	-*-	129.370.387
4.6. Deudas Fiscales		
Ret Gcias a Pagar	11.130	-*-
Ingresos Brutos – Saldo a Pagar	11.809	198.862
Total	22.939	198.862
4.7. Deudas Comerciales		
Deuda con el Fiduciante	1.484.963	5.095.554
Honorarios Auditor a pagar	75.625	184.871
Provisión de Gastos	104.184	591.672
Total	1.664.772	5.872.097
4.8. Otras Deudas		
Fondo para Gastos	-*-	301.363
Fondo de Reserva	-*-	8.664.176
Total	-*-	8.965.539

NOTA 5 - REGISTROS CONTABLES

En cumplimiento del artículo 37 apartado iv) de la Resolución N° 622/2013 de la Comisión Nacional de Valores, informamos que los registros contables correspondientes al Patrimonio Fideicomitado se llevan en forma separada de los correspondientes a los registros del patrimonio del Fiduciario.

NOTA 6 - HECHOS POSTERIORES

No existen otros acontecimientos u operaciones ocurridas que no hayan sido informadas en los presentes estados contables fiduciarios que puedan afectar significativamente la situación patrimonial del Fideicomiso ni los resultados del ejercicio.

Firmado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 04/09/2023

COHEN S.A.
Fiduciario

PKF AUDISUR S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 5
Marcelo Horacio Katz
Contador Público UBA
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 146 - F° 82
Socio

Anna Cohen
Presidente

FIDEICOMISO FINANCIERO CONCEPCIÓN SERIE IV

15

Anexo I

VENCIMIENTOS DE CRÉDITOS Y PASIVOS FIDUCIARIOS DE LIQUIDACION AL 30 DE JUNIO DE 2023

Correspondiente al ejercicio económico irregular de 181 (ciento ochenta y un) días iniciado el 1 de enero de 2023 y finalizado el 30 de junio de 2023, presentados en forma comparativa con el ejercicio anterior.

Expresado en moneda homogénea de cierre (en pesos)

	Créditos por Cesión Fiduciaria \$	Créditos fiscales \$	Inversiones \$	Valores de Deuda Fiduciaria \$	Deudas Fiscales \$	Deudas Comerciales \$	Otras Deudas \$
A vencer							
1er. Trimestre	_*-	_*-	_*-	_*-	22.939	179.809	_*-
2do. Trimestre	_*-	_*-	_*-	_*-	_*-	_*-	_*-
3er. Trimestre	_*-	_*-	_*-	_*-	_*-	_*-	_*-
4to. Trimestre	_*-	_*-	_*-	_*-	_*-	_*-	_*-
A más de un año	_*-	_*-	_*-	_*-	_*-	_*-	_*-
Subtotal	_*-	_*-	_*-	_*-	22.939	179.809	_*-
De plazo vencido	_*-	_*-	_*-	_*-	_*-	_*-	_*-
Sin plazo establecido	_*-	_*-	1.371.078	_*-	_*-	1.484.963	_*-
Total	_*-	_*-	1.371.078	_*-	22.939	1.664.772	_*-
Que no devengan interés	_*-	_*-	_*-	_*-	22.939	1.664.772	_*-
A tasa variable	_*-	_*-	_*-	_*-	_*-	_*-	_*-
A tasa fija	_*-	_*-	_*-	_*-	_*-	_*-	_*-
Total al 30.06.23	_*-	_*-	1.371.078	_*-	22.939	1.664.772	_*-
Total al 31.12.22	179.821.691	743.142	_*-	129.370.387	198.862	5.872.097	8.965.539

Firmado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 04/09/2023

COHEN S.A.
Fiduciario

PKF AUDISUR S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 5
Marcelo Horacio Katz
Contador Público UBA
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 146 - F° 82
Socio

Anna Cohen
Presidente

FIDEICOMISO FINANCIERO CONCEPCIÓN SERIE IV

16

Anexo II

PREVISIONES FIDUCIARIAS DE LIQUIDACION AL 30 DE JUNIO DE 2023

Correspondiente al ejercicio económico irregular de 181 (ciento ochenta y un) días iniciado el 1 de enero de 2023 y finalizado el 30 de junio de 2023, presentados en forma comparativa con el ejercicio anterior.

Expresado en moneda homogénea de cierre (en pesos)

Rubros	Saldo al comienzo del ejercicio	Aumentos (*)	Disminuciones	Saldo al cierre del ejercicio
Deducidas del Activo:				
Activo Corriente:				
Créditos Cedidos	1.853.328	-*-	1.853.328	-*-
Activo No Corriente:				
Créditos Cedidos	-*-	-*-	-*-	-*-
Total al 30.06.23	1.853.328	-*-	1.853.328	-*-
Total al 31.12.22		1.853.328		1.853.328

(*) Neto del efecto del Recpam

Firmado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 04/09/2023

PKF AUDISUR S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 5
Marcelo Horacio Katz
Contador Público UBA
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 146 - F° 82
Socio

COHEN S.A.
Fiduciario

Anna Cohen
Presidente

INFORME DE AUDITORÍA SOBRE ESTADOS CONTABLES DE LIQUIDACION EMITIDO POR LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores
Directores de

Cohen S.A.

C.U.I.T. N°: 30-55854331-7

Fiduciario del “Fideicomiso Financiero Concepción Serie IV”

C.U.I.T. N°: 30-71766366-3

Domicilio Legal: Complejo WO Barrio Parque Bureaux,

Ortiz de Ocampo 3302, módulo 4, pisos 1° y 2°

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Informe sobre la auditoría de los estados contables

Opinión

Hemos auditado los estados contables de liquidación de **Fideicomiso Financiero Concepción Serie IV**, que comprenden el estado de situación patrimonial al 30 de junio de 2023, los estados de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujo de efectivo correspondientes al ejercicio irregular finalizado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados contables de liquidación que incluyen un resumen de las políticas contables significativas incluidas en las notas 1 a 6 y anexos I y II.

En nuestra opinión, los estados contables de liquidación adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación patrimonial de **Fideicomiso Financiero Concepción Serie IV** al 30 de junio de 2023, así como sus resultados, la evolución de su patrimonio neto y el flujo de su efectivo correspondientes al ejercicio irregular finalizado en esa fecha, de conformidad con las Normas Contables Profesionales Argentinas.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las normas de auditoría establecidas en la sección III.A de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) adoptada por la Resolución C.D. N°46/2021 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CPCECABA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección “Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados contables fiduciarios de liquidación” de nuestro informe. Somos independientes de Fideicomiso Financiero Concepción Serie IV y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con los requerimientos del Código de Ética del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y de la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE adoptada por la Resolución C.D. N°46/2021 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CPCECABA). Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para nuestra opinión

Énfasis sobre empresa en funcionamiento

Sin modificar nuestra opinión, llamamos la atención respecto de la información contenida en las notas 1 - Liquidación del Fideicomiso y 2.4 – Plazo de duración, a los Estados Contables de liquidación adjuntos, que describe que los estados contables fiduciarios han sido preparados en el marco de la liquidación del Fideicomiso Financiero Concepción Serie IV, y con el propósito de cumplir con las normas pertinentes.

Tel + 5411 5235-6393 • Fax + 5411 5235-6300 • Email pkf@pkfargentina.com.ar • www.pkfargentina.com.ar
PKF Audisur • Sarmiento 663 3er piso • C1041AAM • Buenos Aires • Argentina

PKF Audisur es una firma miembro de la red de firmas legalmente independientes PKF International Limited y no acepta ninguna responsabilidad por las acciones o inacciones de parte de cualquier otra firma miembro.

Con fecha 30 de mayo de 2023, entre Cohen S.A. en su calidad de Fiduciario Financiero y/o Cedente, indistintamente, y Cooperativa de vivienda, Crédito y Consumo Concepción Ltda., en su calidad de Fiduciante y/o Beneficiario y/o Cesionario, en relación con el Fideicomiso Financiero Concepción Serie IV, celebraron el contrato de Retrocesión por Liquidación Anticipada del Fideicomiso Financiero, el que tuvo su origen en el contrato celebrado entre las mismas Partes con fecha 27 de mayo de 2022, a fin de proceder a practicar la liquidación anticipada del mismo.

La duración del Fideicomiso, se extendió hasta la fecha de los estados contables fiduciarios de liquidación.

Responsabilidad de la Dirección del Fiduciario en relación con los estados contables fiduciarios de liquidación

La Dirección del Fiduciario del Fideicomiso Financiero Concepción Serie IV es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados contables de liquidación adjuntos de conformidad con las Normas Contables Profesionales Argentinas, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de estados contables libres de incorrección significativa.

En la preparación de los estados contables de liquidación, la Dirección del Fiduciario es responsable de la evaluación de la capacidad de Fideicomiso Financiero Concepción Serie IV para no continuar como empresa en funcionamiento, revelando, las cuestiones relacionadas con este aspecto y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento. En este sentido, la Dirección del Fiduciario decidió la liquidación del fideicomiso siendo los presentes estados contables los últimos que serán emitidos.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados contables fiduciarios de liquidación

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados contables de liquidación en su conjunto están libres de incorrección significativa y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE adoptada por la Resolución C.D. N°46/2021 del CPCECABA siempre detecte una incorrección significativa cuando exista. Las incorrecciones se consideran significativas si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados contables de liquidación.

Como parte de una auditoría de conformidad con la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE adoptada por la Resolución C.D. 46/2021 del CPCECABA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- a) Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección significativa en los estados contables de liquidación, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos elementos de juicio suficientes y adecuados para proporcionar una base para nuestra opinión.
- b) Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fideicomiso.

- c) Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Dirección del Fiduciario del Fideicomiso Financiero Concepción Serie IV.
- d) Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la Dirección del Fiduciario del Fideicomiso Financiero Concepción Serie IV, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en los elementos de juicio obtenidos, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre significativa relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas importantes sobre la capacidad del Fideicomiso Financiero Concepción Serie IV para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre significativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la información expuesta en los estados contables o, si dicha información expuesta no es adecuada, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en los elementos de juicio obtenidos hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones sucedidos fueron causa de que el Fideicomiso no continúe como una empresa en funcionamiento, de acuerdo con la decisión de la Dirección del Fiduciario sobre la liquidación del fideicomiso, siendo los presentes estados contables los últimos que serán emitidos.
- e) Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados contables de liquidación, incluida la información revelada, y si los estados contables de liquidación representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.
- f) Nos comunicamos con la Dirección del Fiduciario del Fideicomiso Financiero Concepción Serie IV en relación con, entre otras cuestiones, la estrategia general de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno identificada en el transcurso de la auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

- a) Con base en nuestro examen descripto, informamos que los estados contables de liquidación citados surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con las normas legales vigentes.
- b) Adicionalmente informamos que, al 30 de junio de 2023 no surgen de las registraciones contables deudas devengadas a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino (SIPA).
- c) Hemos aplicado los procedimientos sobre prevención del lavado de activos de origen delictivo y financiación del terrorismo previsto en la Resolución N° 420/11 de la FACPCE adoptada por la Resolución C.D. N°77/2011 del CPCECABA.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 04 de septiembre de 2023.

PKF AUDISUR S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 5
Marcelo Horacio Katz
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 146 F° 82
Socio