



Building a better  
working world

Pistrelli, Henry Martin y Asociados S.R.L.  
25 de mayo 487 - C1002ABI  
Buenos Aires - Argentina

Tel: +54 11 4318 1600  
Fax: +54 11 4510 2220  
ey.com

## INFORME DE CONTADOR PÚBLICO INDEPENDIENTE COMO AGENTE DE CONTROL Y REVISIÓN SOBRE CUPONES DEL FIDEICOMISO FINANCIERO CMR FALABELLA LXX

Señores

**Banco Patagonia S.A.**

CUIT: 30-50000661-3

Domicilio Legal: Avenida de Mayo 701 Piso 13

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Att: Marcelo A. Iadarola

### I. Objeto del encargo

A vuestro pedido, y en nuestro carácter de contadores públicos y agentes de control y revisión del Fideicomiso Financiero CMR FALABELLA LXX (en adelante "el Fideicomiso") con CUIT 30-71588623-1, cuyo fiduciario es Banco Patagonia S.A. (en adelante "la Sociedad"), emitimos el presente informe especial requerido por el artículo 27 y 28 de la Sección XII. del Capítulo IV. del Título V. de las normas de la Comisión Nacional de Valores ("CNV") ["NORMAS (TO 2013 y mod.)], en relación con los cupones del Fideicomiso correspondientes al mes de noviembre de 2018.

### II. Responsabilidad de la Dirección de Falabella y Banco Patagonia S.A.

La Dirección de CMR Falabella S.A. (en adelante también "Falabella" o "el Fiduciante") es responsable de la preparación y presentación de la información objeto del encargo descrita a continuación, para cumplir con los requerimientos establecidos por el artículo 27 y 28 de la Sección XII. del Capítulo IV. del Título V. de las normas CNV:

- a) Archivo "FD70Nov Consolidado.txt" (en adelante "Cobranzas Noviembre") provisto por Falabella el día 6/12/2018, cuyo resumen se incluye en el Anexo A punto I y cuyo contenido se incluye en Anexo B punto I, ambos adjuntos.

Asimismo, los Anexos A y B adjuntos han sido preparados por y son de exclusiva responsabilidad de Falabella y son firmados al solo efecto de su identificación con el presente informe.

La Dirección de Banco Patagonia S.A. (en adelante también "Banco Patagonia" o "el Fiduciario") es responsable de la preparación y presentación de la información objeto del encargo descrita a continuación, para cumplir con los requerimientos establecidos por el artículo 27 y 28 de la Sección XII. del Capítulo IV. del Título V. de las normas CNV:

- b) Archivo "Falabella 70 - Caja Cobranzas.xls" (en adelante "Transferencias según Patagonia") provisto por Banco Patagonia el día 10/12/2018, cuyo resumen se incluye en el Anexo C punto I adjunto.

Asimismo, el Anexo C adjunto ha sido preparado por y es de exclusiva responsabilidad de Banco Patagonia y es firmado al solo efecto de su identificación con el presente informe.



Building a better  
working world

### III. Responsabilidad del Contador Público

Nuestra responsabilidad consiste en la emisión del presente informe especial, basado en nuestra tarea profesional, que se detalla en el párrafo IV, para cumplir con los requerimientos de la Comisión Nacional de Valores mencionados en el párrafo I.

### IV. Tarea profesional

Nuestra tarea profesional fue desarrollada en conformidad con las normas sobre informes especiales establecidas en la sección VII.C de la segunda parte de la Resolución Técnica N°37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (en adelante "RT 37") y por el artículo 27 y 28 de la Sección XII. del Capítulo IV. del Título V. de las normas CNV, y consistió en la aplicación de ciertos procedimientos necesarios para verificar el cumplimiento de las normas pertinentes de la CNV. La RT 37 exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos nuestra tarea de forma tal que nos permita emitir el presente informe especial.

En consecuencia, nuestro trabajo no constituye una auditoría, una revisión de estados contables, ni otro encargo de aseguramiento, y por lo tanto, no damos ningún asesoramiento en los términos previstos en la RT 37 para esos servicios.

Los procedimientos detallados a continuación han sido aplicados sobre los registros y documentación que nos fueron suministrados por Falabella y Banco Patagonia. Nuestra tarea se basó en 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.

#### Los procedimientos realizados consistieron únicamente en:

##### 1. Saldos al inicio del mes

Cotejar los saldos de inicio del mes de noviembre de 2018 con nuestro Informe del Agente de Control y Revisión sobre los cupones del Fideicomiso Financiero CMR FALABELLA LXX correspondiente al mes de octubre de 2018, emitido el día 23 de noviembre de 2018.

##### 2. Cobranzas al 30 de noviembre de 2018

- a) Cotejar la información incluida en el campo "NumOp" del archivo "Cobranzas Noviembre" con la información incluida en el campo "NumOp" del archivo "Inventario Inicial" detallado en el punto II.a) de nuestro Informe del Agente de Control y Revisión sobre los cupones del Fideicomiso Financiero CMR FALABELLA LXX correspondiente al mes de noviembre de 2017, emitido el 28 de febrero de 2018.
- b) Comprobar la corrección de la suma aritmética de los saldos incluidos en el campo "Cobrado" de los archivos "Cobranzas Noviembre".
- c) Cotejar el total de cobranzas, informado por el Fiduciante con el total de las Transferencias en la Cuenta Fiduciaria informado por el Fiduciario. Verificar la transferencia de las cobranzas dentro de los plazos establecidos por el artículo 22 de la Sección XI. del Capítulo IV. del Título V. de las normas de la CNV ["NORMAS (TO 2013 y mod.)], mediante la comparación de las cobranzas diarias informadas por el Fiduciante con los depósitos recibidos informados por el Fiduciario.





Building a better  
working world

### 3. Saldos al 30 de noviembre de 2018

- a) Verificar para cada cupón del fideicomiso el Saldo de Cartera al 30-11 (Fecha de Corte) mediante el siguiente cálculo aritmético: "Saldo de Cartera a Fecha de Corte" de nuestro Informe del Agente de Control y Revisión sobre los cupones del Fideicomiso Financiero CMR FALABELLA LXX correspondiente al mes de octubre menos "Cobranzas noviembre 2018", más "Anulaciones noviembre 2018" del archivo "Cobranzas noviembre".

### 4. Estado de mora de la cartera al 30 de noviembre de 2018

- a) Estratificar la cartera en función de la "Mora" por períodos de 30 días.

### 5. Comparación del flujo de fondos teórico versus el flujo de fondos real

Efectuar una comparación entre las cobranzas verificadas en el punto IV.2 con las esperadas en el "Flujo de Fondos Teórico" del Suplemento del Prospecto del Fideicomiso Financiero CMR FALABELLA LXX de fecha 27 de diciembre de 2017.

### 6. Eventos especiales

- a) Verificar, en función a la publicación del aviso de pago correspondiente y a lo informado por el fiduciario, que en diciembre de 2018 se hubiera efectuado el pago de los Valores de Deuda Fiduciaria conforme lo establecido en el Suplemento del Prospecto del Fideicomiso Financiero CMR FALABELLA LXX de fecha 27 de diciembre de 2017, en caso de corresponder.
- b) Comparar el pago de servicios efectivamente realizado con el "Cuadro de Pago de Servicios" teórico del Suplemento del Prospecto del Fideicomiso Financiero CMR FALABELLA LXX de fecha 27 de diciembre de 2017, en caso de corresponder.
- c) Informar, en función a lo comunicado por el fiduciario, que no se haya recibido notificación alguna por parte de la CNV o de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires cancelando la autorización a hacer oferta pública o cotizar los valores fiduciarios.
- d) Verificar, en función a lo informado por el Fiduciante y el Fiduciario, la ocurrencia de los eventos especiales definidos en el Suplemento del Prospecto del Fideicomiso Financiero CMR FALABELLA LXX de fecha 27 de diciembre de 2017 (Art. 4.12).

### 7. Control y revisión de los recursos recibidos y su aplicación

Verificar la aplicación de las cobranzas mediante el siguiente cálculo aritmético: saldo de cuenta al inicio del período bajo análisis, más transferencias recibidas del Fiduciante en el mes, menos pago de servicios, menos pago de gastos, más reposición de fondos, menos inversión de fondos líquidos.



Building a better  
working world

## V. Manifestación profesional

Sobre la base del trabajo realizado, cuyo alcance se describe en el párrafo precedente, informamos que de los procedimientos realizados sobre la información objeto del encargo, no surgieron hallazgos que afecten el cumplimiento por parte de la Sociedad con los requerimientos de las normas pertinentes de la CNV mencionadas.

a) De las verificaciones mencionadas en el punto IV.1, IV.2 y IV.3 surgen los siguientes importes:

Concepto	Total importe en pesos
Saldo de Cartera al 31-10-2018 (*)	<b>63.170.512,13</b>
Cobranzas noviembre 2018	(30.387.545,55)
Anulaciones noviembre 2018	-
<b>Saldo de Cartera al 30-11-2018</b>	<b>32.782.966,58</b>

(\*) De conformidad con nuestro Informe del Agente de Control y Revisión sobre los cupones del Fideicomiso Financiero CMR FALABELLA LXX al mes de octubre de 2018

b) Del procedimiento mencionado en el punto IV.2.b) y c) surge el siguiente cuadro:



Building a better  
working world

Fecha	Cobranzas Falabella	Transferencias en Cuenta Fiduciaria	Diferencia	Diferencia Acumulada
1/11/2018	546.104,15	990.645,84	444.541,69	444.541,69
2/11/2018	923.867,26	546.104,15	(377.763,11)	66.778,58
3/11/2018	516.053,75	-	(516.053,75)	(449.275,17)
4/11/2018	246.960,33	-	(246.960,33)	(696.235,50)
5/11/2018	1.219.267,66	1.686.881,34	467.613,68	(228.621,82)
6/11/2018	716.071,90	-	(716.071,90)	(944.693,72)
7/11/2018	928.492,50	1.935.339,56	1.006.847,06	62.153,34
8/11/2018	1.121.697,98	928.492,50	(193.205,48)	(131.052,14)
9/11/2018	881.794,06	1.121.697,98	239.903,92	108.851,78
10/11/2018	510.061,83	-	(510.061,83)	(401.210,05)
11/11/2018	225.179,43	-	(225.179,43)	(626.389,48)
12/11/2018	667.018,04	-	(667.018,04)	(1.293.407,52)
13/11/2018	800.086,24	2.284.053,36	1.483.967,12	190.559,60
14/11/2018	793.869,34	800.086,24	6.216,90	196.776,50
15/11/2018	534.865,06	793.869,34	259.004,28	455.780,78
16/11/2018	496.829,97	534.865,06	38.035,09	493.815,87
17/11/2018	342.130,99	-	(342.130,99)	151.684,88
18/11/2018	151.953,44	-	(151.953,44)	(268,56)
19/11/2018	148.958,31	-	(148.958,31)	(149.226,87)
20/11/2018	5.672.402,77	6.355.821,25	683.418,48	534.191,61
21/11/2018	363.383,39	456.454,23	93.070,84	627.262,45
22/11/2018	776.632,98	363.383,39	(413.249,59)	214.012,86
23/11/2018	308.851,00	-	(308.851,00)	(94.838,14)
24/11/2018	294.503,10	-	(294.503,10)	(389.341,24)
25/11/2018	111.691,34	-	(111.691,34)	(501.032,58)
26/11/2018	5.868.002,87	-	(5.868.002,87)	(6.369.035,45)
27/11/2018	268.442,88	-	(268.442,88)	(6.637.478,33)
28/11/2018	231.340,43	-	(231.340,43)	(6.868.818,76)
29/11/2018	215.772,99	-	(215.772,99)	(7.084.591,75)
30/11/2018	4.505.259,56	-	(4.505.259,56)	(11.589.851,31)
<b>Total</b>	<b>30.387.545,55</b>	<b>18.797.694,24</b>	<b>(11.589.851,31)</b>	<b>(11.589.851,31)</b>
Exceso/ (Déficit) transferencia mes anterior				(951.832,71)
Exceso/ (Déficit) transferencia mes actual				(11.589.851,31)
<b>Diferencia</b>				<b>(12.541.684,02)</b>





Building a better  
working world

c) Del procedimiento efectuado en el punto IV.4 surge el siguiente cuadro:

Días de Mora	Cantidad (*)	%	% Acum.	Saldo de Cartera	%	% Acum.
Al Día	15.651	30,98%	30,98%	11.568.005,70	35,29%	35,29%
1 - 30	6.522	12,91%	43,88%	4.636.549,19	14,14%	49,43%
31 - 60	5.235	10,36%	54,24%	3.209.072,03	9,79%	59,22%
61 - 90	3.647	7,22%	61,46%	2.232.475,22	6,81%	66,03%
91 - 120	3.715	7,35%	68,81%	2.208.012,29	6,74%	72,76%
121 - 150	3.217	6,37%	75,18%	1.923.933,03	5,87%	78,63%
151 - 180	2.724	5,39%	80,57%	1.665.251,87	5,08%	83,71%
180 - 360	9.816	19,43%	100,00%	5.339.667,25	16,29%	100,00%
> 360	-	0,00%	100,00%	-	0,00%	100,00%
<b>Totales</b>	<b>50.527</b>	<b>100,00%</b>		<b>32.782.966,58</b>	<b>100,00%</b>	

d) Del procedimiento efectuado en el punto IV.5 y IV.6.d) surge el siguiente cuadro:

Nov - 2018	Flujo Teórico			Flujo Real			
	Capital	Interés	Total	Capital e Interés	Punitivos	Anulaciones	Total
Más de 120 días	-	-	-	1.542.688,59	-	-	1.542.688,59
Hasta 90 días	-	-	-	5.244.558,73	-	-	5.244.558,73
Hasta 60 días	-	-	-	5.585.072,14	-	-	5.585.072,14
Hasta 30 días	-	-	-	5.452.625,94	-	-	5.452.625,94
Adelantos	-	-	-	515.378,96	-	-	515.378,96
Al día	21.379.070	411.829	21.790.899	12.047.221,19	-	-	12.047.221,19
<b>Total</b>	<b>21.379.070</b>	<b>411.829</b>	<b>21.790.899</b>	<b>30.387.545,55</b>	-	-	<b>30.387.545,55</b>
<b>Total Acumulado</b>	<b>338.133.590</b>	<b>3.815.238</b>	<b>341.948.829</b>	<b>321.341.636,43</b>	-	-	<b>321.341.636,43</b>
<b>Flujo Real/Teórico</b>							<b>94%</b>
<b>Flujo Real/Saldo de Cartera al 31-10-2018</b>							<b>48%</b>
<b>Flujo Real/Pago Teórico de Diciembre</b>							<b>0%</b>

e) De las verificaciones efectuadas en los puntos IV.6.a) y IV.6 b) surge el siguiente cuadro:

	Pago Teórico			Pago Real			Pago Real/ Teórico
	Capital	Interés	Total	Capital	Interés	Total	
Dic - 2018	-	-	-	12.770.990,03	308.632,00	13.079.622,03	0%
<b>Total Acumulado</b>	<b>276.500.039</b>	<b>28.113.980</b>	<b>304.614.019</b>	<b>276.500.039,00</b>	<b>38.670.426,00</b>	<b>315.070.465,00</b>	<b>103%</b>

f) En relación a los procedimientos efectuados conforme al punto IV.6.c) y IV.6.d), no hemos recibido comunicación fehaciente alguna del fiduciario del fideicomiso informando novedades.



Building a better  
working world

g) Del procedimiento efectuado en el punto IV.7 surge el siguiente cuadro:

Saldo de la cuenta recaudadora al 31 de octubre 2018	1.183.649,75
Transferencias recibidas del Fiduciante en noviembre 2018	18.797.694,24
Pago de Servicios de noviembre 2018	(23.484.011,14)
Pago de Gastos de noviembre 2018	(67.756,58)
Reconstitución de Gastos	(21.538,90)
Transferencia de cuentas de inversión	3.624.715,30
<b>Saldo de la cuenta recaudadora al 30 de noviembre 2018</b>	<b>32.752,67</b>
Saldo de la cuenta recaudadora según extracto	32.752,67

#### VI. Restricciones de uso del informe

Nuestro informe ha sido preparado exclusivamente para uso de la Dirección de Banco Patagonia S.A., su publicación en el sitio WEB de la Sociedad fiduciaria y para su eventual presentación ante la CNV en relación con la función de agente de control y revisión de los activos del Fideicomiso Financiero CMR FALABELLA LXX mencionados en el párrafo l y, por lo tanto, no debe ser utilizado, hacerse referencia a él o ser distribuido con ningún otro propósito.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 19 de diciembre de 2018.

Por Pistrelli, Henry Martín Asesores S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A T°1-F°12

Pablo De Gregorio  
Socio

Contador Público (U.N.R.)  
CPCECABA T° 290-F°46



Buenos Aires 27/12/2018 01 0 T. 57 Legalización: N° 237085  
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  
19/12/2018 referida a VARIOS de fecha perteneciente  
a CMR FALABELLA LXX 30-71588623-1 para ser presentada ante  
CHV y declaramos que la firma inserta en dicha  
actuación se corresponde con la que el Dr. DE GREGORIO PABLO MIGUEL  
20-20298438-0 tiene registrada en la matrícula CP T° 0290 F° 046 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 PISTRELLI, HENRY MARTIN PSESOR Soc. 2 T° 1 F° 12

N° H 2754356

fts

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



C. 099  
Dr. MARCELO E. DEMAYO  
CONTADOR PUBLICO (UBA)  
SECRETARIO DE LEGALIZACIONES

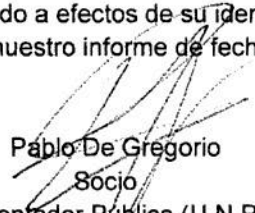


**I. Resumen de los archivos "Cobranzas Noviembre"**

Cobranzas Noviembre				
Archivo	Cobranzas	Punitorios	Anulaciones	Cobranzas netas
cobros-20181101-serie70	546.104,15	0	0	546.104,15
cobros-20181102-serie70	923.867,26	0	0	923.867,26
cobros-20181103-serie70	516.053,75	0	0	516.053,75
cobros-20181104-serie70	246.960,33	0	0	246.960,33
cobros-20181105-serie70	1.219.267,66	0	0	1.219.267,66
cobros-20181106-serie70	716.071,90	0	0	716.071,90
cobros-20181107-serie70	928.492,50	0	0	928.492,50
cobros-20181108-serie70	1.121.697,98	0	0	1.121.697,98
cobros-20181109-serie70	881.794,06	0	0	881.794,06
cobros-20181110-serie70	510.061,83	0	0	510.061,83
cobros-20181111-serie70	225.179,43	0	0	225.179,43
cobros-20181112-serie70	667.018,04	0	0	667.018,04
cobros-20181113-serie70	800.086,24	0	0	800.086,24
cobros-20181114-serie70	793.869,34	0	0	793.869,34
cobros-20181115-serie70	534.865,06	0	0	534.865,06
cobros-20181116-serie70	496.829,97	0	0	496.829,97
cobros-20181117-serie70	342.130,99	0	0	342.130,99
cobros-20181118-serie70	151.953,44	0	0	151.953,44
cobros-20181119-serie70	148.958,31	0	0	148.958,31
cobros-20181120-serie70	5.672.402,77	0	0	5.672.402,77
cobros-20181121-serie70	363.383,39	0	0	363.383,39
cobros-20181122-serie70	776.632,98	0	0	776.632,98
cobros-20181123-serie70	308.851,00	0	0	308.851,00
cobros-20181124-serie70	294.503,10	0	0	294.503,10
cobros-20181125-serie70	111.691,34	0	0	111.691,34
cobros-20181126-serie70	5.868.002,87	0	0	5.868.002,87
cobros-20181127-serie70	268.442,88	0	0	268.442,88
cobros-20181128-serie70	231.340,43	0	0	231.340,43
cobros-20181129-serie70	215.772,99	0	0	215.772,99
cobros-20181130-serie70	4.505.259,56	0	0	4.505.259,56
<b>Total</b>	<b>30.387.545,55</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>30.387.545,55</b>

  
 Mario Lee

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 19/12/18

  
 Pablo De Gregorio  
 Socio  
 Contador Público (U.N.R.)  
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 290-F°46

I. **Archivos "Cobranzas Noviembre"**

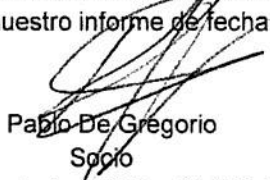
- i. CodCli: es la identificación de los clientes en forma numérica (Código de Cliente).
- ii. NumOp: es la identificación de las operaciones en forma numérica (Número de Operación).
- iii. NCuota: es la identificación numérica de la cuota (Número de Cuota).
- iv. Fecha Vto: es la fecha de vencimiento de la cuota.
- v. Fecha Pago: es la fecha en la que se realizó el pago.
- vi. Cobrado: es el importe de capital más interés en pesos que se cobró en el período.
- vii. Moneda: identifica la moneda en que está expresado el crédito.
- viii. Fecha Rend: es la fecha en la cual se transfirió el pago (Fecha de Rendición).
- ix. Punitorios: son los intereses punitorios.
- x. Sentido Pago: es el tipo de cobro, "+" significa Pago, "-" significa Anulación.

4



Marro Lee

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 19/12/18



Pablo De Gregorio  
Socio  
Contador Público (U.N.R.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 290-F°46

**I. "Transferencias según Patagonia"**

De la verificación de la aplicación de las cobranzas recibidas por el Fideicomiso Financiero CMR FALABELLA LXX en el mes de noviembre surge el siguiente cuadro:


Transferencias de noviembre 2018	18.797.694,24
Pago de Servicios de noviembre 2018	(23.484.011,14)
Pago de Gastos de noviembre 2018	(67.756,58)
Reconstitución de Gastos	(21.538,90)
Transferencia de cuentas de inversión	3.624.715,30
Saldo de la cuenta recaudadora al 30 de noviembre 2018	32.752,67

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 19/12/18

  
Pablo De Gregorio  
Socio

Contador Público (U.N.R.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 290-F°46


  
LEONARDO F. GONZALEZ  
JEFE DE LA UNIDAD DE  
ADMINISTRACION FIDUCIARIA