



Building a better  
working world

Pistrelli, Henry Martín y Asociados S.R.L.  
25 de mayo 487 - C1002AB1  
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 LXXI

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 LXXI (en adelante "el Fideicomiso") con CUIT 30-71594675-7, 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 agosto 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 "FD71Agosto.TXT" (en adelante "Cobranzas Agosto") provistos por Falabella el día 4/9/2018, 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 71- Caja Cobranzas.xls" (en adelante "Transferencias según Patagonia") provisto por Banco Patagonia el día 10/9/2018, 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 agosto de 2018 con nuestro Informe del Agente de Control y Revisión sobre los cupones del Fideicomiso Financiero CMR FALABELLA LXXI correspondiente al mes de julio de 2018, emitido el día 30 de agosto de 2018.

##### 2. Cobranzas al 31 de agosto de 2018

- a) Cotejar la información incluida en el campo "NumOp" de los archivos "Cobranzas Agosto" 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 LXXI correspondiente al mes de enero de 2018, emitido el 30 de marzo de 2018.
- b) Comprobar la corrección de la suma aritmética de los saldos incluidos en el campo "Cobrado" de los archivos "Cobranzas Agosto".
- 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 31 de agosto de 2018

- a) Verificar para cada cupón del fideicomiso el Saldo de Cartera al 31-08 (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 LXXI correspondiente al mes de julio menos "Cobranzas agosto 2018", más "Anulaciones agosto 2018" del archivo "Cobranzas agosto".

### 4. Estado de mora de la cartera al 31 de agosto 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 LXXI de fecha 28 de febrero de 2018.

### 6. Eventos especiales

- a) Verificar, en función a la publicación del aviso de pago correspondiente y a lo informado por el fiduciario, que en septiembre 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 LXXI de fecha 28 de febrero de 2018, 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 LXXI de fecha 28 de febrero de 2018, 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 LXXI de fecha 28 de febrero de 2018 (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 31-07-2018 (*)	174.742.275,32
Cobranzas agosto 2018	(23.819.075,04)
Anulaciones agosto 2018	-
<b>Saldo de Cartera al 31-08-2018</b>	<b>150.923.200,28</b>

(\*) De conformidad con nuestro Informe del Agente de Control y Revisión sobre los cupones del Fideicomiso Financiero CMR FALABELLA LXXI al mes de julio 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
1/8/2018	1.190.201,32	1.390.251,29	200.049,97	200.049,97
2/8/2018	1.188.699,59	1.190.201,32	1.501,73	201.551,70
3/8/2018	1.536.008,47	1.188.699,59	(347.308,88)	(145.757,18)
4/8/2018	1.163.860,34	-	(1.163.860,34)	(1.309.617,52)
5/8/2018	427.192,22	-	(427.192,22)	(1.736.809,74)
6/8/2018	1.188.471,29	3.127.061,03	1.938.589,74	201.780,00
7/8/2018	-	1.188.471,29	1.188.471,29	1.390.251,29
8/8/2018	1.112.638,39	-	(1.112.638,39)	277.612,90
9/8/2018	997.287,66	1.112.638,39	115.350,73	392.963,63
10/8/2018	1.158.765,26	997.287,66	(161.477,60)	231.486,03
11/8/2018	685.533,41	-	(685.533,41)	(454.047,38)
12/8/2018	347.862,06	-	(347.862,06)	(801.909,44)
13/8/2018	995.260,57	2.192.160,73	1.196.900,16	394.990,72
14/8/2018	1.096.748,18	995.260,57	(101.487,61)	293.503,11
15/8/2018	788.823,47	1.096.748,18	307.924,71	601.427,82
16/8/2018	753.702,81	788.823,47	35.120,66	636.548,48
17/8/2018	695.293,45	753.702,81	58.409,36	694.957,84
18/8/2018	307.834,45	-	(307.834,45)	387.123,39
19/8/2018	261.857,88	-	(261.857,88)	125.265,51
20/8/2018	507.591,51	-	(507.591,51)	(382.326,00)
21/8/2018	564.236,37	1.772.577,29	1.208.340,92	826.014,92
22/8/2018	864.573,77	564.236,37	(300.337,40)	525.677,52
23/8/2018	662.351,25	864.573,77	202.222,52	727.900,04
24/8/2018	746.797,12	662.351,25	(84.445,87)	643.454,17
25/8/2018	610.523,44	-	(610.523,44)	32.930,73
26/8/2018	223.667,70	-	(223.667,70)	(190.736,97)
27/8/2018	1.372.052,67	1.580.988,26	208.935,59	18.198,62
28/8/2018	550.782,61	1.372.052,67	821.270,06	839.468,68
29/8/2018	435.249,90	550.782,61	115.532,71	955.001,39
30/8/2018	797.952,51	-	(797.952,51)	157.048,88
31/8/2018	587.255,37	1.233.202,41	645.947,04	802.995,92
<b>Total</b>	<b>23.819.075,04</b>	<b>24.622.070,96</b>	<b>802.995,92</b>	<b>802.995,92</b>
Exceso/ (Déficit) transferencia mes anterior				895.578,84
Exceso/ (Déficit) transferencia mes actual				802.995,92
<b>Diferencia</b>				<b>1.698.574,76</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	206.883	81,07%	81,07%	123.575.129,37	81,88%	81,88%
1 - 30	16.636	6,52%	87,59%	9.978.463,67	6,61%	88,49%
31 - 60	13.116	5,14%	92,73%	7.491.017,16	4,96%	93,45%
61 - 90	13.715	5,37%	98,10%	7.311.949,42	4,84%	98,30%
91 - 120	4.845	1,90%	100,00%	2.566.640,66	1,70%	100,00%
121 - 150	-	0,00%	100,00%	-	0,00%	100,00%
151 - 180	-	0,00%	100,00%	-	0,00%	100,00%
180 - 360	-	0,00%	100,00%	-	0,00%	100,00%
> 360	-	0,00%	100,00%	-	0,00%	100,00%
<b>Totales</b>	<b>255.195</b>	<b>100,00%</b>		<b>150.923.200,28</b>	<b>100,00%</b>	

(\*) Cupones con saldo mayor a cero.

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

Ago - 2018	Flujo Teórico			Flujo Real			
	Capital	Interés	Total	Capital e Interés	Punitivos	Anulaciones	Total
Más de 120 días	-	-	-	-	-	-	-
Hasta 90 días	-	-	-	591.895,90	-	-	591.895,90
Hasta 60 días	-	-	-	2.388.935,97	-	-	2.388.935,97
Hasta 30 días	-	-	-	4.820.151,69	-	-	4.820.151,69
Adelantos	-	-	-	4.026.304,37	-	-	4.026.304,37
Al día	26.600.476	297.431	26.897.906	11.991.787,11	-	-	11.991.787,11
<b>Total</b>	<b>26.600.476</b>	<b>297.431</b>	<b>26.897.906</b>	<b>23.819.075,04</b>	-	-	<b>23.819.075,04</b>
<b>Total Acumulado</b>	<b>234.951.617</b>	<b>1.965.842</b>	<b>236.917.458</b>	<b>217.170.560,01</b>	-	-	<b>217.170.560,01</b>
<b>Flujo Real/Teórico</b>							<b>92%</b>
<b>Flujo Real/Saldo de Cartera al 31-07-2018</b>							<b>14%</b>
<b>Flujo Real/Pago Teórico de Septiembre</b>							<b>92%</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	
Sep - 2018	24.256.848	1.664.480	25.921.328	23.800.303,75	2.689.096,00	26.489.399,75	102%
<b>Total Acumulado</b>	<b>202.894.883</b>	<b>24.314.742</b>	<b>227.209.625</b>	<b>186.278.537,13</b>	<b>32.206.205,00</b>	<b>218.484.742,13</b>	<b>96%</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 julio 2018	2.136.893,07
Transferencias recibidas del Fiduciante en agosto 2018	24.622.070,96
Pago de Servicios de agosto 2018	(56.658.387,24)
Pago de Gastos de agosto 2018	(108.886,02)
Reconstitución de Gastos	(220.789,27)
Transferencia de cuentas de inversión	31.498.086,59
<b>Saldo de la cuenta recaudadora al 31 de agosto 2018</b>	<b>1.268.988,09</b>
Saldo de la cuenta recaudadora según extracto	1.268.988,09

#### 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 LXXI mencionados en el párrafo I y, por lo tanto, no debe ser utilizado, hacerse referencia a él o ser distribuido con ningún otro propósito.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 24 de septiembre 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 27/09/2018

01 0 T. 57 Legalización: N° 464094

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 24/09/2018 referida a **VARIOS** de fecha perteneciente a **F.F. CMR FALABELLA LXXI** **30-71594675-7** para ser presentada ante **CNV**

y declaramos que la firma inserta en dicha actuación se corresponde con la que el Dr. **DE GREGORIO PABLO MIGUEL** 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 ASESOR** Soc. 2 T° 1 F° 12

N° H 2595460

jca

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

C 099



Dr. DANIEL L. ZUNINO  
CONTADOR PUBLICO (U.B.A.)  
SECRETARIO DE LEGALIZACIONES



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

Cobranzas Agosto				
Archivo	Cobranzas	Punitorios	Anulaciones	Cobranzas netas
cobros-20180801-serie71	1.190.201,32	0	0	1.190.201,32
cobros-20180802-serie71	1.188.699,59	0	0	1.188.699,59
cobros-20180803-serie71	1.536.008,47	0	0	1.536.008,47
cobros-20180804-serie71	1.163.860,34	0	0	1.163.860,34
cobros-20180805-serie71	427.192,22	0	0	427.192,22
cobros-20180806-serie71	1.188.471,29	0	0	1.188.471,29
cobros-20180807-serie71	0,00	0	0	0,00
cobros-20180808-serie71	1.112.638,39	0	0	1.112.638,39
cobros-20180809-serie71	997.287,66	0	0	997.287,66
cobros-20180810-serie71	1.158.765,26	0	0	1.158.765,26
cobros-20180811-serie71	685.533,41	0	0	685.533,41
cobros-20180812-serie71	347.862,06	0	0	347.862,06
cobros-20180813-serie71	995.260,57	0	0	995.260,57
cobros-20180814-serie71	1.096.748,18	0	0	1.096.748,18
cobros-20180815-serie71	788.823,47	0	0	788.823,47
cobros-20180816-serie71	753.702,81	0	0	753.702,81
cobros-20180817-serie71	695.293,45	0	0	695.293,45
cobros-20180818-serie71	307.834,45	0	0	307.834,45
cobros-20180819-serie71	261.857,88	0	0	261.857,88
cobros-20180820-serie71	507.591,51	0	0	507.591,51
cobros-20180821-serie71	564.236,37	0	0	564.236,37
cobros-20180822-serie71	864.573,77	0	0	864.573,77
cobros-20180823-serie71	662.351,25	0	0	662.351,25
cobros-20180824-serie71	746.797,12	0	0	746.797,12
cobros-20180825-serie71	610.523,44	0	0	610.523,44
cobros-20180826-serie71	223.667,70	0	0	223.667,70
cobros-20180827-serie71	1.372.052,67	0	0	1.372.052,67
cobros-20180828-serie71	550.782,61	0	0	550.782,61
cobros-20180829-serie71	435.249,90	0	0	435.249,90
cobros-20180830-serie71	797.952,51	0	0	797.952,51
cobros-20180831-serie71	587.255,37	0	0	587.255,37
<b>Total</b>	<b>23.819.075,04</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>23.819.075,04</b>



Pablo Ardauaz

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 24/09/2018

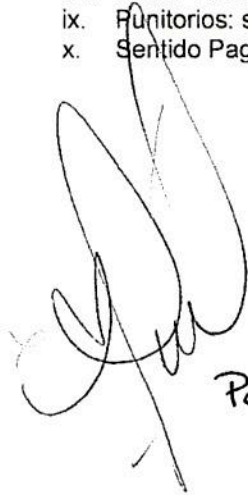


Pablo De Gregorio  
Socio

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

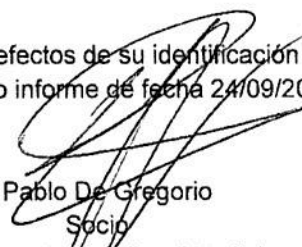
**I. Archivos "Cobranzas Agosto"**

- 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. Punitivos: son los intereses punitivos.
- x. Sentido Pago: es el tipo de cobro, "+" significa Pago, "-" significa Anulación.



Pablo Ardanz

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 24/09/2018



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 LXXI en el mes de agosto surge el siguiente cuadro:

Transferencias de agosto 2018	24.622.070,96
Comisión Administrativa	-
Pago de Servicios de agosto 2018	(56.658.387,24)
Pago de Gastos de agosto 2018	(108.886,02)
Reconstitución de Gastos	(220.789,27)
Transferencia de cuentas de inversión	31.498.086,59
Saldo de la cuenta recaudadora al 31 de agosto 2018	1.268.988,09

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 24/09/2018

  
Pablo De Gregorio  
Socio

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

  
EDUARDO F. GONZALEZ  
FIDEL DE LA UNIDAD DE  
ADMINISTRACION FIDUCIARIA