



Building a better
working world

Rodríguez, Henry Martín y cía. S.R.L.
25 de Mayo 457 - 1001428
Buenos Aires - Argentina

Tel: +54 (0)11 4257 1400
Fax: +54 (0)11 4257 1400
www.ey.com

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

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 LXXIV (en adelante "el Fideicomiso") con CUIT 30-71635292-3, 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 marzo de 2019.

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 "FD74MarzoVF.TXT" (en adelante "Cobranzas Marzo") provisto por Falabella el día 03/04/2019, cuyo resumen se incluye en el Anexo A punto I y su 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 "Caja Colocación Enero – Marzo – RIB 104 – Fala 74.xlsx" (en adelante "Cuenta Colocación") provisto por Banco Patagonia el día 10/4/2019, cuyo resumen se incluye en el Anexo C punto I adjunto.
- c) Archivo "Falabella 74 - Caja Cobranzas.xlsx" (en adelante "Transferencias según Patagonia") provisto por Banco Patagonia el día 8/4/2019, cuyo resumen se incluye en el Anexo C punto II adjunto.



Build. Do it better.
Working world.

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.

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 auditoria, 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 marzo de 2019 con nuestro Informe del Agente de Control y Revisión sobre los cupones del Fideicomiso Financiero CMR FALABELLA LXXIV correspondiente al mes de febrero de 2019, emitido el día 27 de marzo de 2019.

2. Cobranzas al 31 de marzo de 2019

- a) Cotejar la información incluida en el campo "NumOp" del archivo "Cobranzas Marzo" 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 LXXIV correspondiente al mes de diciembre de 2018 emitido el 27 de marzo de 2019.
- b) Comprobar la corrección de la suma aritmética de los saldos incluidos en el campo "Cobrado" del archivo "Cobranzas Marzo".
- 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.

3. Saldos al 31 de marzo de 2019

- a) Verificar para cada cupón del fideicomiso el Saldo de Cartera al 31-03 (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 LXXIV correspondiente al mes de febrero menos "Cobranzas marzo 2019", más "Anulaciones marzo 2019" del archivo "Cobranzas marzo".

4. Estado de mora de la cartera al 31 de marzo de 2019

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

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

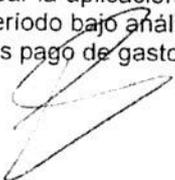
Efectuar una comparación entre las cobranzas verificadas en el punto IV.2 con las esperadas en el "Flujo de Fondos Teórico" del Suplemento del Prospecto del Fideicomiso Financiero CMR FALABELLA LXXIV de fecha 5 de febrero de 2019.

6. Eventos especiales

- a) Verificar, en función a la publicación del aviso de pago correspondiente y a lo informado por el fiduciario, que en abril de 2019 se hubiera efectuado el pago de los Valores de Deuda Fiduciaria conforme lo establecido en el Suplemento del Prospecto del Fideicomiso Financiero CMR FALABELLA LXXIV de fecha 5 de febrero de 2019, 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 LXXIV de fecha 5 de febrero de 2019, 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 LXXIV de fecha 5 de febrero de 2019 (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 periodo 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 28-02-2019 (*)	215.664.486,52
Cobranzas marzo 2019	(60.375.818,98)
Anulaciones marzo 2019	-
Saldo de Cartera al 31-03-2019	155.288.667,54

(*) De conformidad con nuestro Informe del Agente de Control y Revisión sobre los cupones del Fideicomiso Financiero CMR FAZABELLA LXXIV al mes de febrero de 2019

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

Fecha	Cobranzas Falabella	Transferencias en Cuenta Fiduciaria	Diferencia	Diferencia Acumulada
1/3/2019	2.298.417,25	3.336.605,27	1.038.188,02	1.038.188,02
2/3/2019	626.678,10	-	(626.678,10)	411.509,92
3/3/2019	90.464,11	-	(90.464,11)	321.045,81
4/3/2019	953.868,27	-	(953.868,27)	(632.822,46)
5/3/2019	1.022.576,11	-	(1.022.576,11)	(1.655.398,57)
6/3/2019	3.127.867,07	4.992.003,84	1.864.136,77	208.738,20
7/3/2019	6.223.540,92	3.127.867,07	(3.095.673,85)	(2.886.935,65)
8/3/2019	3.840.268,18	6.223.540,92	2.383.272,74	(503.662,91)
9/3/2019	2.213.367,51	-	(2.213.367,51)	(2.717.030,42)
10/3/2019	1.134.179,18	-	(1.134.179,18)	(3.851.209,60)
11/3/2019	3.533.680,28	7.187.814,87	3.654.134,59	(197.075,01)
12/3/2019	2.448.483,66	3.533.680,28	1.085.196,62	888.121,61
13/3/2019	3.931.604,96	2.448.483,66	(1.483.121,30)	(594.999,69)
14/3/2019	2.405.090,77	3.931.604,96	1.526.514,19	931.514,50
15/3/2019	2.581.112,20	2.405.090,77	(176.021,43)	755.493,07
16/3/2019	1.406.899,67	-	(1.406.899,67)	(651.406,60)
17/3/2019	530.884,01	-	(530.884,01)	(1.182.290,61)
18/3/2019	1.775.215,51	4.518.895,88	2.743.680,37	1.561.389,76
19/3/2019	2.040.106,27	-	(2.040.106,27)	(478.716,51)
20/3/2019	2.822.413,98	1.775.215,51	(1.047.198,47)	(1.525.914,98)
21/3/2019	1.633.429,39	4.862.520,25	3.229.090,86	1.703.175,88
22/3/2019	1.624.678,52	1.633.429,39	8.750,87	1.711.926,75
23/3/2019	921.780,36	-	(921.780,36)	790.146,39
24/3/2019	636.522,79	-	(636.522,79)	153.623,60
25/3/2019	2.453.154,15	-	(2.453.154,15)	(2.299.530,55)
26/3/2019	1.536.699,11	5.636.135,82	4.099.436,71	1.799.906,16
27/3/2019	1.381.402,38	1.536.699,11	155.296,73	1.955.202,89
28/3/2019	1.369.205,96	1.381.402,38	12.196,42	1.967.399,31
29/3/2019	2.085.904,82	1.369.205,96	(716.698,86)	1.250.700,45
30/3/2019	1.322.045,25	-	(1.322.045,25)	(71.344,80)
31/3/2019	404.278,24	-	(404.278,24)	(475.623,04)
Total	60.375.818,98	59.900.195,94	(475.623,04)	(475.623,04)
Exceso/ (Déficit) transferencia mes anterior				(3.336.605,27)
Exceso/ (Déficit) transferencia mes actual				(475.623,04)
Exceso/ (Déficit) transferencia acumulada				(3.812.228,31)

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

Días de Mora	Cantidad (*)	%	% Acum.	Saldo de Cartera	%	% Acum.
Al Día	125.406	88,60%	88,60%	140.312.453,97	90,36%	90,36%
1 - 30	10.158	7,18%	95,78%	9.673.758,22	6,23%	96,59%
31 - 60	5.973	4,22%	100,00%	5.302.455,35	3,41%	100,00%
61 - 90	-	0,00%	100,00%	-	0,00%	100,00%
91 - 120	-	0,00%	100,00%	-	0,00%	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%
Totales	141.537	100,00%		155.288.667,54	100,00%	

(*) Cupones con saldo mayor a cero.

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

Mar - 2019	Flujo Teórico			Flujo Real				
	Capital	Interés	Total	Capital e Interés	Punitorios	Anulaciones	Total	
Más de 90 días	-	-	-	-	-	-	-	
Hasta 90 días	-	-	-	-	-	-	-	
Hasta 60 días	-	-	-	-	-	-	-	
Hasta 30 días	-	-	-	9.063.883,69	-	-	9.063.883,69	
Adelantos	-	-	-	7.942.310,60	-	-	7.942.310,60	
Al día	57.657.839	3.602.352	61.260.190	43.369.624,69	-	-	43.369.624,69	
Total	57.657.839	3.602.352	61.260.190	60.375.818,98	-	-	60.375.818,98	
Total Acumulado	161.366.030	7.896.988	169.263.018	166.618.917,22	-	-	166.618.917,22	
Flujo Real/Teórico								98%
Flujo Real/Saldo Inicial de Cartera								28%
Flujo Real/Pago Teórico de Abril								102%

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	
Abr - 2019	53.888.982	5.101.246	58.990.228	53.894.339,27	5.318.331,00	59.212.670,27	100%
Total Acumulado	132.016.228	23.851.266	155.867.494	138.931.917,38	26.330.213,00	165.262.130,38	106%

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.

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

Saldo de cuenta de colocación al 28 de febrero 2019	108.744.244,84
Transferencias al Fondo de Garantía	-6.001.390,00
Transferencias al Fondo de Gastos	-30.000,00
Gastos Recuperados de Cuenta Colocación	193.638,13
Cobranzas transferidas a la cuenta recaudadora	-102.906.492,97
Saldo Inicial de la cuenta recaudadora	102.906.492,97
Transferencias recibidas del Fiduciante en marzo 2019	59.900.195,94
Pago de Servicios de marzo 2019	-106.049.460,11
Constitución de Fondo de Gastos	30.000,00
Recupero de Gastos	-7.867,50
Recupero de Gastos (CNV) correspondientes a febrero 2019	-96.363,69
Gastos correspondientes a enero y febrero 2019	-89.406,94
Pago de Gastos de marzo 2019	-1.044.442,41
Reconstitución de Gastos	-148.706,30
Transferencia a cuentas de inversión	-53.999.718,07
Saldo de la cuenta recaudadora al 31 de marzo 2019	1.400.723,89
Saldo de la cuenta recaudadora según extracto	1.400.723,89

VI. Restricciones de uso del informe

Nuestro informe ha sido preparado exclusivamente para uso de la Dirección de Banco Patagonia S.A., para 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 LXXIV 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 abril de 2019.

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



consejo

Profesional de Ciencias Económicas
de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires



Buenos Aires 02/05/2019

01 OT.

34 Legalización: N° 298486

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 24/04/2019 referida a VARIOS de fecha perteneciente a F.F. CMR FALABELLA LXXIV 30-71635292-3 para ser presentada ante CNV

actuación se corresponde con la que el Dr.

y declaramos que la firma inserta en dicha 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 ASESOR Soc. 2 T° 1 F° 12

N° H 2921492

fts

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

C 099

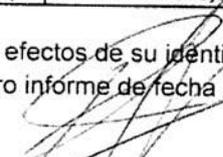
Dra. DIANA ANABEL FUENTES
CONTADORA PUBLICA (A.F. KENNEDY)
SECRETARIA DE LEGALIZACIONES

I. Resumen de los archivos "Cobranzas Febrero"

Cobranzas Marzo				
Fecha	Cobranzas	Punitorios	Anulaciones	Cobranzas netas
01/03/2019	2.298.417,25	0	0	2.298.417,25
02/03/2019	626.678,10	0	0	626.678,10
03/03/2019	90.464,11	0	0	90.464,11
04/03/2019	953.868,27	0	0	953.868,27
05/03/2019	1.022.576,11	0	0	1.022.576,11
06/03/2019	3.127.867,07	0	0	3.127.867,07
07/03/2019	6.223.540,92	0	0	6.223.540,92
08/03/2019	3.840.268,18	0	0	3.840.268,18
09/03/2019	2.213.367,51	0	0	2.213.367,51
10/03/2019	1.134.179,18	0	0	1.134.179,18
11/03/2019	3.533.680,28	0	0	3.533.680,28
12/03/2019	2.448.483,66	0	0	2.448.483,66
13/03/2019	3.931.604,96	0	0	3.931.604,96
14/03/2019	2.405.090,77	0	0	2.405.090,77
15/03/2019	2.581.112,20	0	0	2.581.112,20
16/03/2019	1.406.899,67	0	0	1.406.899,67
17/03/2019	530.884,01	0	0	530.884,01
18/03/2019	1.775.215,51	0	0	1.775.215,51
19/03/2019	2.040.106,27	0	0	2.040.106,27
20/03/2019	2.822.413,98	0	0	2.822.413,98
21/03/2019	1.633.429,39	0	0	1.633.429,39
22/03/2019	1.624.678,52	0	0	1.624.678,52
23/03/2019	921.780,36	0	0	921.780,36
24/03/2019	636.522,79	0	0	636.522,79
25/03/2019	2.453.154,15	0	0	2.453.154,15
26/03/2019	1.536.699,11	0	0	1.536.699,11
27/03/2019	1.381.402,38	0	0	1.381.402,38
28/03/2019	1.369.205,96	0	0	1.369.205,96
29/03/2019	2.085.904,82	0	0	2.085.904,82
30/03/2019	1.322.045,25	0	0	1.322.045,25
31/03/2019	404.278,24	0	0	404.278,24
Total	60.375.818,98	0,00	0,00	60.375.818,98


Mario Lee

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 24/04/19

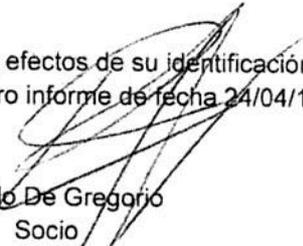

Pablo De Gregorio
Socio
Contador Público (U.N.R.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 290-F° 46

I. **Archivos "Cobranzas Febrero"**

- 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.



Mario Lee



Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 24/04/19

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 LXXIV en el mes de marzo surge el siguiente cuadro:

Saldo de cuenta de colocación al 28 de febrero 2019	108.744.244,84
Transferencias al Fondo de Garantía	(6.001.390,00)
Transferencias al Fondo de Gastos	(30.000,00)
Gastos Recuperados de Cuenta Colocación	193.638,13
Cobranzas transferidas a la cuenta recaudadora	(102.906.492,97)

II. "Transferencias según Patagonia" – FF Falabella Serie LXXIV según Patagonia

De la verificación de la aplicación de las cobranzas recibidas por el Fideicomiso Financiero CMR FALABELLA LXXIV en el mes de Marzo de 2019 surge el siguiente cuadro:

Transferencias de marzo 2019	59.900.195,94
Transferencias de Cuenta Colocación correspondientes a enero y febrero	(102.906.492,97)

Pago de Servicios de marzo 2019	(106.049.460,11)
Constitución de Fondo de Gastos	30.000,00
Recupero de Gastos	(7.867,50)
Recupero de Gastos (CNV) correspondientes a febrero 2019	(96.363,69)
Gastos correspondientes a enero y febrero 2019	(89.406,94)
Pago de Gastos de marzo 2019	(1.044.442,41)
Reconstitución de Gastos	(148.706,30)
Transferencia a cuentas de inversión	(53.999.718,07)
Saldo de la cuenta recaudadora al 31 de marzo 2019	1.400.723,89

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 24/04/19

Pablo De Gregorio
Socio

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

ARMANDO LAZZARO
FIDEICOMISOS
SUPERVISOR

LEONARDO F. GONZALEZ
JEFE DE LA UNIDAD DE
ADMINISTRACIÓN FIDUCIARIA