



Building a better  
working world

Pistrelli, Henry Martín 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 LXIX

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 LXIX (en adelante "el Fideicomiso") con CUIT 30-71582202-0, 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 septiembre 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 "Consolidado FD69.txt" (en adelante "Cobranzas Septiembre") provisto por Falabella el día 4/10/2018, 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 69 - Caja Cobranzas.xlsx" (en adelante "Transferencias según Patagonia") provisto por Banco Patagonia el día 10/10/2018, 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 septiembre de 2018 con nuestro Informe del Agente de Control y Revisión sobre los cupones del Fideicomiso Financiero CMR FALABELLA LXIX correspondiente al mes de agosto de 2018, emitido el día 24 de septiembre de 2018.

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

- a) Cotejar la información incluida en el campo "NumOp" de los archivos "Cobranzas Septiembre" 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 LXIX correspondiente al mes de octubre de 2017, emitido el 29 de diciembre de 2017.
- b) Comprobar la corrección de la suma aritmética de los saldos incluidos en el campo "Cobrado" de los archivos "Cobranzas Septiembre".
- 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 septiembre de 2018

- a) Verificar para cada cupón del fideicomiso el Saldo de Cartera al 30-09 (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 LXIX correspondiente al mes de agosto menos "Cobranzas septiembre 2018", más "Anulaciones septiembre 2018" del archivo "Cobranzas septiembre".

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

- 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 LXIX de fecha 3 de noviembre 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 octubre 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 LXIX de fecha 3 de noviembre 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 LXIX de fecha 3 de noviembre 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 LXIX de fecha 3 de noviembre 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) Los procedimientos descritos en los puntos IV.6.a) y IV.6.b) no se han realizado, dado que al 30 de septiembre de 2018 se procedió a la liquidación final del fideicomiso conforme lo establecido en el "Aviso de Liquidación Final" publicado en la Comisión Nacional de Valores el día 18/10/2018.

b) 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 31-08-2018 (*)	29.728.851,57
Cobranzas septiembre 2018	(7.772.759,92)
Anulaciones septiembre 2018	-
<b>Saldo de Cartera al 30-09-2018</b>	<b>21.956.091,65</b>

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

c) 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
1/9/2018	243.675,45	-	(243.675,45)	(243.675,45)
2/9/2018	75.263,47	-	(75.263,47)	(318.938,92)
3/9/2018	496.706,21	-	(496.706,21)	(815.645,13)
4/9/2018	484.092,83	-	(484.092,83)	(1.299.737,96)
5/9/2018	456.698,18	-	(456.698,18)	(1.756.436,14)
6/9/2018	443.718,15	-	(443.718,15)	(2.200.154,29)
7/9/2018	445.017,21	-	(445.017,21)	(2.645.171,50)
8/9/2018	183.098,61	-	(183.098,61)	(2.828.270,11)
9/9/2018	119.164,49	-	(119.164,49)	(2.947.434,60)
10/9/2018	629.635,68	-	(629.635,68)	(3.577.070,28)
11/9/2018	579.958,92	-	(579.958,92)	(4.157.029,20)
12/9/2018	249.696,85	-	(249.696,85)	(4.406.726,05)
13/9/2018	334.082,22	-	(334.082,22)	(4.740.808,27)
14/9/2018	301.303,55	-	(301.303,55)	(5.042.111,82)
15/9/2018	211.041,85	-	(211.041,85)	(5.253.153,67)
16/9/2018	54.981,74	-	(54.981,74)	(5.308.135,41)
17/9/2018	308.416,53	-	(308.416,53)	(5.616.551,94)
18/9/2018	325.615,34	-	(325.615,34)	(5.942.167,28)
19/9/2018	185.531,06	-	(185.531,06)	(6.127.698,34)
20/9/2018	237.270,15	-	(237.270,15)	(6.364.968,49)
21/9/2018	187.672,68	-	(187.672,68)	(6.552.641,17)
22/9/2018	117.998,82	-	(117.998,82)	(6.670.639,99)
23/9/2018	52.508,71	-	(52.508,71)	(6.723.148,70)
24/9/2018	88.146,18	-	(88.146,18)	(6.811.294,88)
25/9/2018	271.089,42	-	(271.089,42)	(7.082.384,30)
26/9/2018	135.896,49	-	(135.896,49)	(7.218.280,79)
27/9/2018	192.857,30	-	(192.857,30)	(7.411.138,09)
28/9/2018	185.060,78	-	(185.060,78)	(7.596.198,87)
29/9/2018	125.198,52	-	(125.198,52)	(7.721.397,39)
30/9/2018	51.362,53	-	(51.362,53)	(7.772.759,92)
<b>Total</b>	<b>7.772.759,92</b>	<b>-</b>	<b>(7.772.759,92)</b>	<b>(7.772.759,92)</b>
Exceso/ (Déficit) transferencia mes anterior				(6.176.600,46)
Exceso/ (Déficit) transferencia mes actual				(7.772.759,92)
<b>Diferencia</b>				<b>(13.949.360,38)</b>

(\*) Al 30 de septiembre de 2018 no se registraron transferencias al Fiduciario.



Building a better  
working world

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

Días de Mora	Cantidad (*)	%	% Acum.	Saldo de Cartera	%	% Acum.
Al Día	11.717	30,25%	30,25%	6.623.290,91	30,17%	30,17%
1 - 30	6.491	16,76%	47,00%	4.203.101,01	19,14%	49,31%
31 - 60	6.411	16,55%	63,55%	3.606.567,95	16,43%	65,74%
61 - 90	2.676	6,91%	70,46%	1.475.986,99	6,72%	72,46%
91 - 120	1.823	4,71%	75,16%	1.038.747,67	4,73%	77,19%
121 - 150	1.378	3,56%	78,72%	803.163,29	3,66%	80,85%
151 - 180	1.126	2,91%	81,63%	622.090,91	2,83%	83,68%
180 - 360	7.118	18,37%	100,00%	3.583.142,92	16,32%	100,00%
> 360	-	0,00%	100,00%	-	0,00%	100,00%
<b>Totales</b>	<b>38.740</b>	<b>100,00%</b>		<b>21.956.091,65</b>	<b>100,00%</b>	

(\*) Cupones con saldo mayor a cero.

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

Sep - 2018	Flujo Teórico			Flujo Real			
	Capital	Interés	Total	Capital e Interés	Punitivos	Anulaciones	Total
Más de 120 días	-	-	-	110.822,70	-	-	110.822,70
Hasta 90 días	-	-	-	109.284,98	-	-	109.284,98
Hasta 60 días	-	-	-	211.802,97	-	-	211.802,97
Hasta 30 días	-	-	-	759.797,19	-	-	759.797,19
Adelantos	-	-	-	407.627,10	-	-	407.627,10
Al día	13.167.003	250.571	13.417.573	6.173.424,98	-	-	6.173.424,98
<b>Total</b>	<b>13.167.003</b>	<b>250.571</b>	<b>13.417.573</b>	<b>7.772.759,92</b>	-	-	<b>7.772.759,92</b>
<b>Total Acumulado</b>	<b>307.080.652</b>	<b>2.589.747</b>	<b>309.670.396</b>	<b>294.809.145,03</b>	-	-	<b>294.809.145,03</b>
<b>Flujo Real/Teórico</b>							<b>95%</b>
<b>Flujo Real/Saldo de Cartera al 31-08-2018</b>							<b>26%</b>
<b>Flujo Real/Pago Teórico de Octubre</b>							<b>0%</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.

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

Saldo de la cuenta recaudadora al 31 de agosto 2018	33.291,35
Transferencias recibidas del Fiduciante en septiembre 2018	-
Comisión Administrativa	(48.400,00)
Pago de Servicios de septiembre 2018	(3.050.028,79)
Pago de Gastos de septiembre 2018	(29.863,12)
Reconstitución de Gastos	(3.551,06)
Transferencia de cuentas de inversión	8.646.906,64
<b>Saldo de la cuenta recaudadora al 30 de septiembre 2018</b>	<b>5.548.355,02</b>
Saldo de la cuenta recaudadora según extracto	5.548.355,02



Building a better  
working world

## 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 LXIX 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, 23 de octubre 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



Building a better  
working world

A N° 517920



444517920

### 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 LXIX 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, 23 de octubre de 2018.

Por Pistrelli, Henry Martin 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



Profesional de Ciencias Económicas  
de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires



Buenos Aires 23/10/2018 01 OT. 47 Legalización: N° 517920  
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 23/10/2018 referida a VARIOS de fecha perteneciente a F.F. CMR FALABELLA LXIX 30-71582202-0 para ser presentada ante la CNV y declaramos que la firma inserta en dicha actuación se corresponde con la que el Dr. DE GREGORIO PABLO MIGUEL 70-70298438-0 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 2632577



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

C 099



D. DANIEL BERNINO  
SECRETARIO DE LEGALIZACIONES

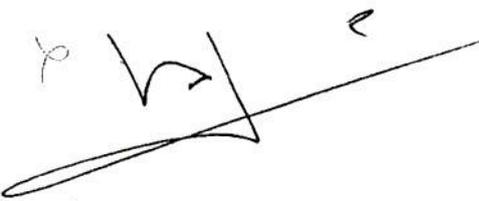
**I. Resumen de los archivos "Cobranzas Septiembre"**

Cobranzas Septiembre				
Archivo	Cobranzas	Punitorios	Anulaciones	Cobranzas netas
cobros-20180901-serie69	243.675,45	0	0	243.675,45
cobros-20180902-serie69	75.263,47	0	0	75.263,47
cobros-20180903-serie69	496.706,21	0	0	496.706,21
cobros-20180904-serie69	484.092,83	0	0	484.092,83
cobros-20180905-serie69	456.698,18	0	0	456.698,18
cobros-20180906-serie69	443.718,15	0	0	443.718,15
cobros-20180907-serie69	445.017,21	0	0	445.017,21
cobros-20180908-serie69	183.098,61	0	0	183.098,61
cobros-20180909-serie69	119.164,49	0	0	119.164,49
cobros-20180910-serie69	629.635,68	0	0	629.635,68
cobros-20180911-serie69	579.958,92	0	0	579.958,92
cobros-20180912-serie69	249.696,85	0	0	249.696,85
cobros-20180913-serie69	334.082,22	0	0	334.082,22
cobros-20180914-serie69	301.303,55	0	0	301.303,55
cobros-20180915-serie69	211.041,85	0	0	211.041,85
cobros-20180916-serie69	54.981,74	0	0	54.981,74
cobros-20180917-serie69	308.416,53	0	0	308.416,53
cobros-20180918-serie69	325.615,34	0	0	325.615,34
cobros-20180919-serie69	185.531,06	0	0	185.531,06
cobros-20180920-serie69	237.270,15	0	0	237.270,15
cobros-20180921-serie69	187.672,68	0	0	187.672,68
cobros-20180922-serie69	117.998,82	0	0	117.998,82
cobros-20180923-serie69	52.508,71	0	0	52.508,71
cobros-20180924-serie69	88.146,18	0	0	88.146,18
cobros-20180925-serie69	271.089,42	0	0	271.089,42
cobros-20180926-serie69	135.896,49	0	0	135.896,49
cobros-20180927-serie69	192.857,30	0	0	192.857,30
cobros-20180928-serie69	185.060,78	0	0	185.060,78
cobros-20180929-serie69	125.198,52	0	0	125.198,52
cobros-20180930-serie69	51.362,53	0	0	51.362,53
<b>Total</b>	<b>7.772.759,92</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>7.772.759,92</b>

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 23/10/2018

Pablo De Gregorio  
Socio

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

  
Marcelo Elicegui

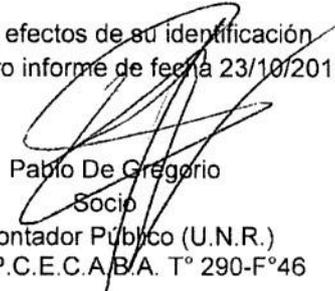
I. **Archivos "Cobranzas Septiembre"**

- 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.



Marcelo Elicequi

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 23/10/2018



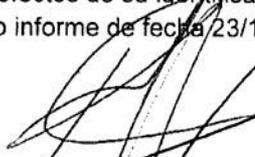
Pablo De Gregorio  
Socio  
Contador Público (U.N.R.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 290-F°46

I. "Transferencias según Patagonia"

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

Transferencias de septiembre 2018	-
Comisión Administrativa	(48.400,00)
Pago de Servicios de septiembre 2018	(3.050.028,79)
Pago de Gastos de septiembre 2018	(29.863,12)
Reconstitución de Gastos	(3.551,06)
Transferencia de cuentas de inversión	8.646.906,64
Saldo de la cuenta recaudadora al 30 de septiembre 2018	5.548.355,02

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 23/10/2018

  
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