



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 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 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) Archivos "CONSOLIDADOFD71.txt", "FD71Hasta13SepVF.TXT" y "FD71Hasta30SepVF.TXT" (en adelante "Cobranzas Septiembre") provistos 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 71 - Caja Cobranzas.xls" (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 LXXI 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 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 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 LXXI 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 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 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 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 31-08-2018 (*)	150.923.200,28
Cobranzas septiembre 2018	(18.960.984,76)
Anulaciones septiembre 2018	-
Saldo de Cartera al 30-09-2018	131.962.215,52

(*) De conformidad con nuestro Informe del Agente de Control y Revisión sobre los cupones del Fideicomiso Financiero CMR FALABELLA LXXI al mes de agosto 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
1/9/2018	565.230,08	-	(565.230,08)	(565.230,08)
2/9/2018	206.589,70	-	(206.589,70)	(771.819,78)
3/9/2018	1.038.483,24	1.359.075,15	320.591,91	(451.227,87)
4/9/2018	1.053.753,50	1.038.483,24	(15.270,26)	(466.498,13)
5/9/2018	825.276,31	1.053.753,50	228.477,19	(238.020,94)
6/9/2018	911.021,69	-	(911.021,69)	(1.149.042,63)
7/9/2018	806.573,40	1.736.298,00	929.724,60	(219.318,03)
8/9/2018	413.686,00	-	(413.686,00)	(633.004,03)
9/9/2018	272.980,55	-	(272.980,55)	(905.984,58)
10/9/2018	1.247.868,38	1.493.239,95	245.371,57	(660.613,01)
11/9/2018	1.004.750,07	1.247.868,38	243.118,31	(417.494,70)
12/9/2018	539.530,13	1.004.750,07	465.219,94	47.725,24
13/9/2018	721.066,27	539.530,13	(181.536,14)	(133.810,90)
14/9/2018	611.040,84	721.066,27	110.025,43	(23.785,47)
15/9/2018	459.043,53	-	(459.043,53)	(482.829,00)
16/9/2018	175.158,30	-	(175.158,30)	(657.987,30)
17/9/2018	649.223,81	1.247.868,38	598.644,57	(59.342,73)
18/9/2018	822.845,25	649.223,81	(173.621,44)	(232.964,17)
19/9/2018	476.187,83	822.845,25	346.657,42	113.693,25
20/9/2018	532.215,30	476.187,83	(56.027,47)	57.665,78
21/9/2018	555.505,00	532.215,30	(23.289,70)	34.376,08
22/9/2018	349.222,05	-	(349.222,05)	(314.845,97)
23/9/2018	159.810,51	-	(159.810,51)	(474.656,48)
24/9/2018	227.751,61	1.064.537,56	836.785,95	362.129,47
25/9/2018	1.046.210,89	227.751,61	(818.459,28)	(456.329,81)
26/9/2018	598.127,24	1.046.210,89	448.083,65	(8.246,16)
27/9/2018	828.973,29	598.127,24	(230.846,05)	(239.092,21)
28/9/2018	645.608,91	828.973,29	183.364,38	(55.727,83)
29/9/2018	856.726,32	-	(856.726,32)	(912.454,15)
30/9/2018	360.524,76	-	(360.524,76)	(1.272.978,91)
Total	18.960.984,76	17.688.005,85	(1.272.978,91)	(1.272.978,91)
Exceso/ (Déficit) transferencia mes anterior				1.698.574,76
Exceso/ (Déficit) transferencia mes actual				(1.272.978,91)
Diferencia				425.595,85



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	163.535	74,89%	74,89%	99.996.976,20	75,78%	75,78%
1 - 30	14.977	6,86%	81,75%	9.104.084,57	6,90%	82,68%
31 - 60	13.545	6,20%	87,95%	8.259.486,06	6,26%	88,93%
61 - 90	10.722	4,91%	92,86%	6.193.001,32	4,69%	93,63%
91 - 120	11.468	5,25%	98,11%	6.193.479,51	4,69%	98,32%
121 - 150	4.126	1,89%	100,00%	2.215.187,86	1,68%	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	218.373	100,00%		131.962.215,52	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:

Sep - 2018	Flujo Teórico			Flujo Real			
	Capital	Interés	Total	Capital o Interés	Punitivos	Anulaciones	Total
Más de 120 días	-	-	-	351.466,16	-	-	351.466,16
Hasta 90 días	-	-	-	1.118.488,07	-	-	1.118.488,07
Hasta 60 días	-	-	-	1.298.067,08	-	-	1.298.067,08
Hasta 30 días	-	-	-	1.718.964,77	-	-	1.718.964,77
Adelantos	-	-	-	2.917.167,41	-	-	2.917.167,41
Al día	25.475.151	328.478	25.803.630	11.556.831,27	-	-	11.556.831,27
Total	25.475.151	328.478	25.803.630	18.960.984,76	-	-	18.960.984,76
Total Acumulado	260.426.768	2.294.320	262.721.088	236.131.544,77	-	-	236.131.544,77
Flujo Real/Teórico							90%
Flujo Real/Saldo de Cartera al 31-08-2018							13%
Flujo Real/Pago Teórico de Octubre							75%

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	
Oct - 2018	24.069.976	1.239.985	25.309.961	22.689.162,31	2.113.922,00	24.803.084,31	98%
Total Acumulado	226.964.859	25.554.727	252.519.586	208.967.699,44	34.320.127,00	243.287.826,44	96%

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 agosto 2018	1.268.988,09
Transferencias recibidas del Fiduciante en septiembre 2018	17.688.005,85
Comisión Administrativa	(60.500,00)
Pago de Servicios de septiembre 2018	(26.489.399,75)
Pago de Gastos de septiembre 2018	(91.187,93)
Reconstitución de Gastos	(6.212,52)
Transferencia de cuentas de inversión	5.548.017,90
Adelanto del Fiduciante	3.000.000,00
Saldo de la cuenta recaudadora al 30 de septiembre 2018	857.711,64
Saldo de la cuenta recaudadora según extracto	857.711,64

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, 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



Buenos Aires 31/10/2018

01 0 T. 47 Legalización: N° 517927

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 **VARTOS** de fecha perteneciente a F.F. **CMR FAIARELLA LXXI** 30-71594675-7 para ser presentada ante **CMV** y declaramos que la firma inserta en dicha **DE GREGORIO PABLO MIGUEL**

actuación se corresponde con la que el Dr. 70-70798438-0 tiene registrada en la matrícula 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

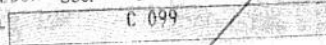
CP T° 0290 F° 046 que se han efectuado los

firma en carácter de socio de

PISTRELLI, HENRY MARTIN ASESOR Soc. 2 T° 1 F° 12

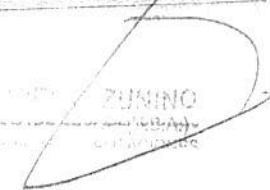


LA PRESENTE LEGALIZACION NO ES VALIDA SI CARECE DEL SELLO Y FIRMA DEL SECRETARIO DE LEGALIZACIONES.

 C 099

N° H 2632579



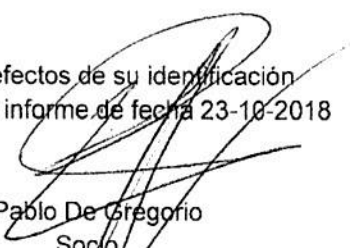

ZUNINO

I. Resumen de los archivos "Cobranzas Septiembre"

Cobranzas Septiembre				
Archivo	Cobranzas	Punitivos	Anulaciones	Cobranzas netas
cobros-20180901-serie71	565.230,08	0	0	565.230,08
cobros-20180902-serie71	206.589,70	0	0	206.589,70
cobros-20180903-serie71	1.038.483,24	0	0	1.038.483,24
cobros-20180904-serie71	1.053.753,50	0	0	1.053.753,50
cobros-20180905-serie71	825.276,31	0	0	825.276,31
cobros-20180906-serie71	911.021,69	0	0	911.021,69
cobros-20180907-serie71	806.573,40	0	0	806.573,40
cobros-20180908-serie71	413.686,00	0	0	413.686,00
cobros-20180909-serie71	272.980,55	0	0	272.980,55
cobros-20180910-serie71	1.247.868,38	0	0	1.247.868,38
cobros-20180911-serie71	1.004.750,07	0	0	1.004.750,07
cobros-20180912-serie71	539.530,13	0	0	539.530,13
cobros-20180913-serie71	721.066,27	0	0	721.066,27
cobros-20180914-serie71	611.040,84	0	0	611.040,84
cobros-20180915-serie71	459.043,53	0	0	459.043,53
cobros-20180916-serie71	175.158,30	0	0	175.158,30
cobros-20180917-serie71	649.223,81	0	0	649.223,81
cobros-20180918-serie71	822.845,25	0	0	822.845,25
cobros-20180919-serie71	476.187,83	0	0	476.187,83
cobros-20180920-serie71	532.215,30	0	0	532.215,30
cobros-20180921-serie71	555.505,00	0	0	555.505,00
cobros-20180922-serie71	349.222,05	0	0	349.222,05
cobros-20180923-serie71	159.810,51	0	0	159.810,51
cobros-20180924-serie71	227.751,61	0	0	227.751,61
cobros-20180925-serie71	1.046.210,89	0	0	1.046.210,89
cobros-20180926-serie71	598.127,24	0	0	598.127,24
cobros-20180927-serie71	828.973,29	0	0	828.973,29
cobros-20180928-serie71	645.608,91	0	0	645.608,91
cobros-20180929-serie71	856.726,32	0	0	856.726,32
cobros-20180930-serie71	360.524,76	0	0	360.524,76
Total	18.960.984,76	0,00	0,00	18.960.984,76


Marcelo Elicequi

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

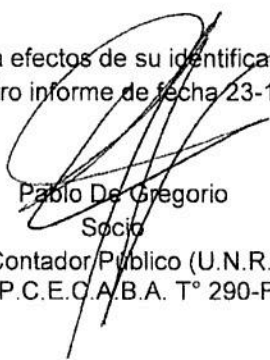

Pablo De Gregorio
Socio
Contador Público (U.N.R.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 290-F°46

I. **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 Elicegui

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

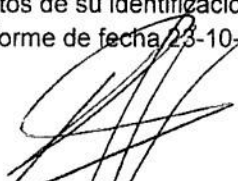

Pablo De Gregorio
Socio
Contador Público (U.N.R.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 290-F°46

I. "Transferencias según Patagonia"


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

Transferencias de septiembre 2018	17.688.005,85
Comisión Administrativa	(60.500,00)
Pago de Servicios de septiembre 2018	(26.489.399,75)
Pago de Gastos de septiembre 2018	(91.187,93)
Reconstitución de Gastos	(6.212,52)
Transferencia de cuentas de inversión	5.548.017,90
Adelanto del Fiduciante	3.000.000,00
Saldo de la cuenta recaudadora al 30 de septiembre 2018	857.711,64

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