



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 enero 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 "FD71Enero2019VF.TXT" (en adelante "Cobranzas Enero") provisto por Falabella el día 4/2/2019, 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 11/2/2019, 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 enero de 2019 con nuestro Informe del Agente de Control y Revisión sobre los cupones del Fideicomiso Financiero CMR FALABELLA LXXI correspondiente al mes de diciembre de 2018, emitido el día 23 de enero de 2019.

2. Cobranzas al 31 de enero de 2019

- a) Cotejar la información incluida en el campo "NumOp" del archivo "Cobranzas Enero" 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" del archivo "Cobranzas Enero".
- 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 enero de 2019

- a) Verificar para cada cupón del fideicomiso el Saldo de Cartera al 31-01 (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 diciembre menos "Cobranzas enero 2019", más "Anulaciones enero 2019" del archivo "Cobranzas enero".

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

- 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 febrero 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 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) Los procedimientos descriptos en los puntos IV.6.a) y IV.6.b) no se han realizado, dado que al 31 de enero de 2019 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 01/02/2019.
- 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 31-12-2018 (*)	46.651.837,11
Cobranzas enero 2019	(12.969.518,95)
Anulaciones enero 2019	-
Saldo de Cartera al 31-01-2019	33.682.318,16

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



Building a better
working world

c) 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
1/1/2019	11.140,77	-	(11.140,77)	(11.140,77)
2/1/2019	565.424,15	3.265.997,25	2.700.573,10	2.689.432,33
3/1/2019	1.332.337,64	565.424,15	(766.913,49)	1.922.518,84
4/1/2019	879.347,62	1.332.337,64	452.990,02	2.375.508,86
5/1/2019	512.510,77	-	(512.510,77)	1.862.998,09
6/1/2019	-	-	-	1.862.998,09
7/1/2019	989.940,52	1.391.858,39	401.917,87	2.264.915,96
8/1/2019	1.384.816,39	989.940,52	(394.875,87)	1.870.040,09
9/1/2019	832.691,80	1.384.816,39	552.124,59	2.422.164,68
10/1/2019	801.792,89	832.691,80	30.898,91	2.453.063,59
11/1/2019	632.273,13	801.792,89	169.519,76	2.622.583,35
12/1/2019	254.687,75	-	(254.687,75)	2.367.895,60
13/1/2019	139.903,15	-	(139.903,15)	2.227.992,45
14/1/2019	615.179,31	1.026.864,03	411.684,72	2.639.677,17
15/1/2019	638.069,20	-	(638.069,20)	2.001.607,97
16/1/2019	466.220,39	-	(466.220,39)	1.535.387,58
17/1/2019	337.795,58	-	(337.795,58)	1.197.592,00
18/1/2019	393.597,37	-	(393.597,37)	803.994,63
19/1/2019	252.430,98	-	(252.430,98)	551.563,65
20/1/2019	90.016,14	-	(90.016,14)	461.547,51
21/1/2019	351.395,69	-	(351.395,69)	110.151,82
22/1/2019	327.027,63	-	(327.027,63)	(216.875,81)
23/1/2019	244.390,19	-	(244.390,19)	(461.266,00)
24/1/2019	224.263,76	-	(224.263,76)	(685.529,76)
25/1/2019	137.676,47	-	(137.676,47)	(823.206,23)
26/1/2019	112.365,11	-	(112.365,11)	(935.571,34)
27/1/2019	48.611,60	-	(48.611,60)	(984.182,94)
28/1/2019	81.847,26	-	(81.847,26)	(1.066.030,20)
29/1/2019	17.396,73	-	(17.396,73)	(1.083.426,93)
30/1/2019	158.754,00	-	(158.754,00)	(1.242.180,93)
31/1/2019	135.614,96	-	(135.614,96)	(1.377.795,89)
Total	12.969.518,95	11.591.723,06	(1.377.795,89)	(1.377.795,89)
Exceso/ (Déficit) transferencia mes anterior				1.612.244,26
Exceso/ (Déficit) transferencia mes actual				(1.377.795,89)
Exceso/ (Déficit) transferencia acumulado				234.448,37



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	13.488	24,33%	24,33%	7.675.306,81	22,79%	22,79%
1 - 30	3.213	5,79%	30,12%	2.787.188,16	8,27%	31,06%
31 - 60	4.302	7,76%	37,88%	3.026.851,92	8,99%	40,05%
61 - 90	7.106	12,82%	50,70%	4.270.630,23	12,68%	52,73%
91 - 120	4.575	8,25%	58,95%	2.829.212,66	8,40%	61,13%
121 - 150	3.121	5,63%	64,58%	2.035.408,18	6,04%	67,17%
151 - 180	3.051	5,50%	70,08%	1.906.872,36	5,66%	72,83%
180 - 360	16.589	29,92%	100,00%	9.150.847,84	27,17%	100,00%
> 360	-	0,00%	100,00%	-	0,00%	100,00%
Totales	55.445	100,00%		33.682.318,16	100,00%	

(*) Cupones con saldo mayor a cero.

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

Ene - 2019	Flujo Teórico			Flujo Real			
	Capital	Interés	Total	Capital e Interés	Punitivos	Anulaciones	Total
Más de 90 días	-	-	-	105.693,60	-	-	105.693,60
Hasta 90 días	-	-	-	56.204,66	-	-	56.204,66
Hasta 60 días	-	-	-	198.965,92	-	-	198.965,92
Hasta 30 días	-	-	-	1.725.692,59	-	-	1.725.692,59
Adelantos	-	-	-	207.576,82	-	-	207.576,82
Al día	18.191.115	354.955	18.546.070	10.675.385,36	-	-	10.675.385,36
Total	18.191.115	354.955	18.546.070	12.969.518,95	-	-	12.969.518,95
Total Acumulado	356.980.612	3.930.415	360.911.029	334.411.442,13	-	-	334.411.442,13
Flujo Real/Teórico							93%
Flujo Real/Saldo de Cartera al 31-12-2018							28%
Flujo Real/Pago Teórico de Febrero							0%

f) En relación a los procedimientos efectuados conforme a los puntos 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 diciembre 2019	779.803,81
Transferencias recibidas del Fiduciante en enero 2019	11.591.723,06
Pago de Servicios de enero 2019	(24.478.775,38)
Pago de Gastos de enero 2019	(81.129,01)
Reconstitución de Gastos	(223.541,24)
Transferencia (a)/de cuentas de inversión	28.275.873,27
Saldo de la cuenta recaudadora al 31 de enero 2019	15.863.954,51
Saldo de la cuenta recaudadora segun extracto	15.863.954,51

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, 25 de febrero 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



Buenos Aires 01/03/2019

01 O.T. 79 Legalización: N° 327217

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. f) la actuación profesional de fecha 25/02/2019 referida a VARIOS de fecha perteneciente

a F.F. CHR PALABELLA LXXI
CNY

30-71594675-7 para ser presentada ante
y declaramos que la firma inserta en dicha

actuación se corresponde con la que el Dr.

DE GREGORIO PABLO MIGUEL

20-20290438-0 tiene registrada en la matricula CP T° 0290 F° 046 que se han efectuado los controles de matricula 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

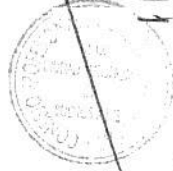
PISTRELLI, HENRY MARTIN ASESOR Soc. 2 T° 1 F° 12

ndp

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

C 099


N° H 2804850



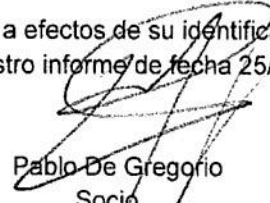
Firma y sello del secretario de legalización

I. Resumen de los archivos "Cobranzas Enero"

Cobranzas Enero				
Fecha	Cobranzas	Punitorios	Anulaciones	Cobranzas netas
1/1/2019	11.140,77	0	0	11.140,77
2/1/2019	565.424,15	0	0	565.424,15
3/1/2019	1.332.337,64	0	0	1.332.337,64
4/1/2019	879.347,62	0	0	879.347,62
5/1/2019	512.510,77	0	0	512.510,77
6/1/2019	0,00	0	0	0,00
7/1/2019	989.940,52	0	0	989.940,52
8/1/2019	1.384.816,39	0	0	1.384.816,39
9/1/2019	832.691,80	0	0	832.691,80
10/1/2019	801.792,89	0	0	801.792,89
11/1/2019	632.273,13	0	0	632.273,13
12/1/2019	254.687,75	0	0	254.687,75
13/1/2019	139.903,15	0	0	139.903,15
14/1/2019	615.179,31	0	0	615.179,31
15/1/2019	638.069,20	0	0	638.069,20
16/1/2019	466.220,39	0	0	466.220,39
17/1/2019	337.795,58	0	0	337.795,58
18/1/2019	393.597,37	0	0	393.597,37
19/1/2019	252.430,98	0	0	252.430,98
20/1/2019	90.016,14	0	0	90.016,14
21/1/2019	351.395,69	0	0	351.395,69
22/1/2019	327.027,63	0	0	327.027,63
23/1/2019	244.390,19	0	0	244.390,19
24/1/2019	224.263,76	0	0	224.263,76
25/1/2019	137.676,47	0	0	137.676,47
26/1/2019	112.365,11	0	0	112.365,11
27/1/2019	48.611,60	0	0	48.611,60
28/1/2019	81.847,26	0	0	81.847,26
29/1/2019	17.396,73	0	0	17.396,73
30/1/2019	158.754,00	0	0	158.754,00
31/1/2019	135.614,96	0	0	135.614,96
Total	12.969.518,95	0,00	0,00	12.969.518,95


Mario Lee

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 25/02/2019


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

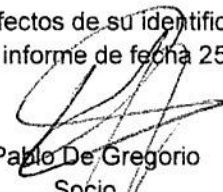
I. Archivos "Cobranzas Enero"

- 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 25/02/2019


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 enero surge el siguiente cuadro:

Transferencias de enero 2019	11.591.723,06
Pago de Servicios de enero 2019	(24.478.775,38)
Pago de Gastos de enero 2019	(81.129,01)
Reconstitución de Gastos	(223.541,24)
Transferencia (a)/de cuentas de inversión	28.275.873,27
Saldo de la cuenta recaudadora al 31 de enero 2019	15.863.954,51

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 25/02/2019


Pablo De Gregorio
Socio

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




ARMANDO LAZZARO
FIDEICOMISOS
www.bancopatagonia.com.ar


LEONARDO F. GONZALEZ
JEFE DE ADMINISTRACION
DE FIDEICOMISOS