



Building a better
working world

Pistrelli, Henry Martin 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 LXXIII

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 LXXIII (en adelante "el Fideicomiso") con CUIT 33-71626174-9, 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 diciembre 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 "FD73DiciembreVF.txt" (en adelante "Cobranzas Diciembre") provisto por Falabella el día 3/1/2019, cuyo resumen se incluye en el Anexo A punto I y contenido en el 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 73 - Caja Cobranzas EY.xlsx" (en adelante "Transferencias según Patagonia") provisto por Banco Patagonia el día 11/1/2019, 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 diciembre de 2018 con nuestro Informe del Agente de Control y Revisión sobre los cupones del Fideicomiso Financiero CMR FALABELLA LXXIII correspondiente al mes de noviembre de 2018, emitido el día 19 de diciembre de 2018.

2. Cobranzas al 31 de diciembre de 2018

- a) Cotejar la información incluida en el campo "NumOp" del archivo "Cobranzas Diciembre" 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 LXXIII correspondiente al mes de julio de 2018 emitido el 19 de diciembre de 2018.
- b) Comprobar la corrección de la suma aritmética de los saldos incluidos en el campo "Cobrado" del archivo "Cobranzas Diciembre".
- 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 diciembre de 2018

- a) Verificar para cada cupón del fideicomiso el Saldo de Cartera al 31-12 (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 LXXIII correspondiente al mes de noviembre menos "Cobranzas diciembre 2018", más "Anulaciones diciembre 2018" del archivo "Cobranzas Diciembre".

4. Estado de mora de la cartera al 31 de diciembre 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 LXXIII de fecha 12 de noviembre 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 enero 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 LXXIII de fecha 12 de noviembre 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 LXXIII de fecha 12 de noviembre 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 LXXIII de fecha 12 de noviembre 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 30-11-2018 (*)	427.569.933,11
Cobranzas diciembre 2018	(109.934.842,18)
Anulaciones diciembre 2018	-
Saldo de Cartera al 31-12-2018	317.635.090,93

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



Building a better
working world

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
1/12/2018	193.052,06	-	(193.052,06)	(193.052,06)
2/12/2018	1.141.331,91	-	(1.141.331,91)	(1.334.383,97)
3/12/2018	5.641.350,67	-	(5.641.350,67)	(6.975.734,64)
4/12/2018	7.808.251,51	-	(7.808.251,51)	(14.783.986,15)
5/12/2018	5.189.747,16	-	(5.189.747,16)	(19.973.733,31)
6/12/2018	7.275.180,18	-	(7.275.180,18)	(27.248.913,49)
7/12/2018	5.980.130,79	-	(5.980.130,79)	(33.229.044,28)
8/12/2018	2.847.268,15	-	(2.847.268,15)	(36.076.312,43)
9/12/2018	1.303.707,65	-	(1.303.707,65)	(37.380.020,08)
10/12/2018	5.925.746,15	-	(5.925.746,15)	(43.305.766,23)
11/12/2018	6.932.404,31	-	(6.932.404,31)	(50.238.170,54)
12/12/2018	5.254.653,51	-	(5.254.653,51)	(55.492.824,05)
13/12/2018	3.536.042,69	-	(3.536.042,69)	(59.028.866,74)
14/12/2018	3.555.743,26	60.071.646,66	56.515.903,40	(2.512.963,34)
15/12/2018	3.036.749,29	-	(3.036.749,29)	(5.549.712,63)
16/12/2018	1.206.615,14	-	(1.206.615,14)	(6.756.327,77)
17/12/2018	4.182.090,37	6.592.492,55	2.410.402,18	(4.345.925,59)
18/12/2018	3.570.047,87	5.388.705,51	1.818.657,64	(2.527.267,95)
19/12/2018	4.446.366,88	3.570.047,87	(876.319,01)	(3.403.586,96)
20/12/2018	3.224.441,91	7.982.409,57	4.757.967,66	1.354.380,70
21/12/2018	3.556.916,74	3.224.441,91	(332.474,83)	1.021.905,87
22/12/2018	2.042.914,68	-	(2.042.914,68)	(1.021.008,81)
23/12/2018	764.787,24	-	(764.787,24)	(1.785.796,05)
24/12/2018	3.034.590,90	-	(3.034.590,90)	(4.820.386,95)
25/12/2018	39.702,81	-	(39.702,81)	(4.860.089,76)
26/12/2018	2.503.439,74	9.438.912,37	6.935.472,63	2.075.382,87
27/12/2018	2.993.584,67	2.503.439,74	(490.144,93)	1.585.237,94
28/12/2018	4.170.552,75	2.993.584,67	(1.176.968,08)	408.269,86
29/12/2018	6.988.756,26	-	(6.988.756,26)	(6.580.486,40)
30/12/2018	867.542,50	-	(867.542,50)	(7.448.028,90)
31/12/2018	721.132,43	-	(721.132,43)	(8.169.161,33)
Total	109.934.842,18	101.765.680,85	(8.169.161,33)	(8.169.161,33)
Exceso/ (Déficit) transferencia mes anterior				(6.639.704,76)
Exceso/ (Déficit) transferencia mes actual				(8.169.161,33)
Exceso/ (Déficit) transferencia acumulada				(14.808.866,09)



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	357.060	95,01%	95,01%	303.877.845,13	95,67%	95,67%
1 - 30	15.817	4,21%	99,22%	11.943.939,61	3,76%	99,43%
31 - 60	2.921	0,78%	100,00%	1.813.306,19	0,57%	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	375.798	100,00%		317.635.090,93	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:

Dic - 2018	Flujo Teórico			Flujo Real			
	Capital	Interés	Total	Capital e Interés	Punitivos	Anulaciones	Total
Más de 120 días	-	-	-	-	-	-	-
Hasta 90 días	-	-	-	-	-	-	-
Hasta 60 días	-	-	-	-	-	-	-
Hasta 30 días	-	-	-	6.614.038,03	-	-	6.614.038,03
Adelantos	-	-	-	15.565.298,84	-	-	15.565.298,84
Al día	108.375.299	9.126.384	117.501.683	87.755.505,31	-	-	87.755.505,31
Total	108.375.299	9.126.384	117.501.683	109.934.842,18	-	-	109.934.842,18
Total Acumulado	145.404.489	11.824.734	157.229.223	162.695.217,56	-	-	162.695.217,56
Flujo Real/Teórico							103%
Flujo Real/Saldo Inicial de Cartera							26%
Flujo Real/Pago Teórico de Enero							97%

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	
Ene - 2019	104.918.698	8.497.038	113.415.736	97.419.552,91	12.414.495,00	109.834.047,91	97%
Total Acumulado	121.935.457	26.341.952	148.277.409	123.264.638,00	39.181.866,00	162.446.504,00	110%

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.

03



Building a better
working world

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

Saldo de la cuenta de colocación al 30 de noviembre 2018	55.247.706,33
Transferencias de la cuenta de colocación a la cuenta de garantía	-9.244.955,00
Transferencias de la cuenta de colocación a la cuenta recaudadora	-46.002.751,33
Saldo inicial de la cuenta recaudadora	46.002.751,33
Transferencias recibidas del Fiduciante en diciembre 2018	101.765.680,85
Comisión Administrativa	-
Pago de Servicios de diciembre 2018	(52.612.456,09)
Pago de Gastos de diciembre 2018	(7.101,49)
Reconstitución de Gastos	(93.692,78)
Transferencia (a)/de cuentas de inversión	(92.037.471,95)
Saldo de la cuenta recaudadora al 31 de diciembre 2018	3.017.709,87
Saldo de la cuenta recaudadora segun extracto	3.017.709,87

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 LXXIII 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 enero de 2019.

Pistrelli, Henry Martin & Asociados S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1-F°13

Carlos Szpunar
Socio

Contador Público (U.B.A.)
CPCECABA T° 192-F°110



Buenos Aires 30/01/2019

01 0 T. 79

Legalización: N° 507841

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 23/01/2019 referida a VARIOS de fecha perteneciente a CMR FALABELLA LXXIII 33-71626174-9 para ser presentada ante

CHV

actuación se corresponde con la que el Dr.

SZPUNAR CARLOS MARCELO

20-17802096-0 tiene registrada en la matrícula

CP T° 0192 F° 110 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 Y ASOC

Soc2 T° 1 F° 13

CGC

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

C 099

N° H 2847516



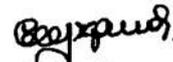
Dr. MARCELO E. DEMAYO
CONTADOR PÚBLICO (UBA)
SECRETARIO DE LEGALIZACIONES

I. Resumen de los archivos "Cobranzas Diciembre"

Cobranzas Diciembre				
Fecha	Cobranzas	Punitivos	Anulaciones	Cobranzas netas
01/12/2018	193.052,06	0	0	193.052,06
02/12/2018	1.141.331,91	0	0	1.141.331,91
03/12/2018	5.641.350,67	0	0	5.641.350,67
04/12/2018	7.808.251,51	0	0	7.808.251,51
05/12/2018	5.189.747,16	0	0	5.189.747,16
06/12/2018	7.275.180,18	0	0	7.275.180,18
07/12/2018	5.980.130,79	0	0	5.980.130,79
08/12/2018	2.847.268,15	0	0	2.847.268,15
09/12/2018	1.303.707,65	0	0	1.303.707,65
10/12/2018	5.925.746,15	0	0	5.925.746,15
11/12/2018	6.932.404,31	0	0	6.932.404,31
12/12/2018	5.254.653,51	0	0	5.254.653,51
13/12/2018	3.536.042,69	0	0	3.536.042,69
14/12/2018	3.555.743,26	0	0	3.555.743,26
15/12/2018	3.036.749,29	0	0	3.036.749,29
16/12/2018	1.206.615,14	0	0	1.206.615,14
17/12/2018	4.182.090,37	0	0	4.182.090,37
18/12/2018	3.570.047,87	0	0	3.570.047,87
19/12/2018	4.446.366,88	0	0	4.446.366,88
20/12/2018	3.224.441,91	0	0	3.224.441,91
21/12/2018	3.556.916,74	0	0	3.556.916,74
22/12/2018	2.042.914,68	0	0	2.042.914,68
23/12/2018	764.787,24	0	0	764.787,24
24/12/2018	3.034.590,90	0	0	3.034.590,90
25/12/2018	39.702,81	0	0	39.702,81
26/12/2018	2.503.439,74	0	0	2.503.439,74
27/12/2018	2.993.584,67	0	0	2.993.584,67
28/12/2018	4.170.552,75	0	0	4.170.552,75
29/12/2018	6.988.756,26	0	0	6.988.756,26
30/12/2018	867.542,50	0	0	867.542,50
31/12/2018	721.132,43	0	0	721.132,43
Total	109.934.842,18	0,00	0,00	109.934.842,18


Mario Lee

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 23/01/19


Carlos Szpunar
Socio

Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 192-F°110

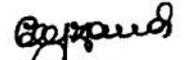
I. Archivos "Cobranzas Diciembre"

- 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.



Mario Lee

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 23/01/19



Carlos Szpunar
Socio

Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 192-F°110

I. "Cuenta Colocación" – FF Falabella Serie LXXIII

Saldo de la cuenta de colocación al 30 de noviembre 2018	55.247.706,33
Transferencias al Fondo de Garantía	(9.244.955,00)
Transferencias al Fondo de Gastos	(30.000,00)
Gastos recuperados de la Cuenta Colocación	147.919,29
Cobranzas transferidas a la cuenta recaudadora	(46.120.670,62)

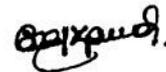
II. "Transferencias según Patagonia" – FF Falabella Serie LXXIII según Patagonia

De la verificación de la aplicación de las cobranzas recibidas por el Fideicomiso Financiero CMR FALABELLA LXXIII en el mes de diciembre de 2018 surge el siguiente cuadro:

Transferencias del Fiduciante de diciembre 2018	101.765.680,85
Transferencias de la cuenta de colocación	46.120.670,62

Pago de Servicios de diciembre 2018	(52.612.456,09)
Constitución Fondo de Gastos	30.000,00
Pago de Gastos de diciembre 2018	(7.101,49)
Recupero de Gastos	(147.919,29)
Reconstitución de Gastos	(93.692,78)
Transferencia (a)/de cuentas de inversión	(92.037.471,95)
Saldo de la cuenta recaudadora al 31 de diciembre 2018	3.017.709,87

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 23/01/19



Carlos Szpunar
Socio
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 192-F°110



ARMANDO LAZZARO
FIDEICOMISOS
SUPERVISOR