

## 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 junio 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 "FD73JunioVF.TXT" (en adelante "Cobranzas Junio") provisto por Falabella el día 15/7/2019, 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 73 - Caja Cobranzas.xlsx" (en adelante "Transferencias según Patagonia") provisto por Banco Patagonia el día 11/7/2019, 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 junio de 2019 con nuestro Informe del Agente de Control y Revisión sobre los cupones del Fideicomiso Financiero CMR FALABELLA LXXIII correspondiente al mes de mayo de 2019, emitido el día 2 de julio de 2019.

##### a) Cobranzas al 30 de junio de 2019

- b) Cotejar la información incluida en el campo "NumOp" de los archivos "Cobranzas Junio" 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 correspondientes al mes de julio de 2018 emitido el 19 de diciembre de 2018.
- c) Comprobar la corrección de la suma aritmética de los saldos incluidos en el campo "Cobrado" de los archivos "Cobranzas Junio".
- d) 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

## **2. Saldos al 30 de junio de 2019**

- a) Verificar para cada cupón del fideicomiso el Saldo de Cartera al 30-06 (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 mayo menos "Cobranzas junio 2019", más "Anulaciones junio 2019" del archivo "Cobranzas junio".

## **3. Estado de mora de la cartera al 30 de junio de 2019**

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

## **4. 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.

## **5. Eventos especiales**

- a) Verificar, en función a la publicación del aviso de pago correspondiente y a lo informado por el fiduciario, que en julio 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 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).

## **6. 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 31-05-2019 (*)	47.030.576,81
Cobranzas junio 2019	(11.155.156,12)
Anulaciones junio 2019	-
<b>Saldo de Cartera al 30-06-2019</b>	<b>35.875.420,69</b>

(\*) De conformidad con nuestro Informe del Agente de Control y Revisión sobre los cupones del Fideicomiso Financiero CMR FALABELLA LXXIII al mes de mayo de 2019



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
1/6/2019	491.522,99	-	(491.522,99)	(491.522,99)
2/6/2019	147.767,38	-	(147.767,38)	(639.290,37)
3/6/2019	1.379.368,34	-	(1.379.368,34)	(2.018.658,71)
4/6/2019	120.659,90	-	(120.659,90)	(2.139.318,61)
5/6/2019	5.263,77	1.779.981,75	1.774.717,98	(364.600,63)
6/6/2019	5.031,73	-	(5.031,73)	(369.632,36)
7/6/2019	1.085,44	-	(1.085,44)	(370.717,80)
8/6/2019	739.730,59	-	(739.730,59)	(1.110.448,39)
9/6/2019	252.797,10	-	(252.797,10)	(1.363.245,49)
10/6/2019	17.042,48	-	(17.042,48)	(1.380.287,97)
11/6/2019	913.462,83	-	(913.462,83)	(2.293.750,80)
12/6/2019	559.810,11	-	(559.810,11)	(2.853.560,91)
13/6/2019	675.092,15	-	(675.092,15)	(3.528.653,06)
14/6/2019	654.677,74	-	(654.677,74)	(4.183.330,80)
15/6/2019	241.777,63	-	(241.777,63)	(4.425.108,43)
16/6/2019	85.210,79	-	(85.210,79)	(4.510.319,22)
17/6/2019	247.803,58	-	(247.803,58)	(4.758.122,80)
18/6/2019	448.172,53	-	(448.172,53)	(5.206.295,33)
19/6/2019	840.235,10	-	(840.235,10)	(6.046.530,43)
20/6/2019	369.186,06	-	(369.186,06)	(6.415.716,49)
21/6/2019	370.639,91	-	(370.639,91)	(6.786.356,40)
22/6/2019	146.767,38	-	(146.767,38)	(6.933.123,78)
23/6/2019	135.693,70	-	(135.693,70)	(7.068.817,48)
24/6/2019	806.291,73	-	(806.291,73)	(7.875.109,21)
25/6/2019	453.079,91	-	(453.079,91)	(8.328.189,12)
26/6/2019	276.502,89	-	(276.502,89)	(8.604.692,01)
27/6/2019	287.648,73	-	(287.648,73)	(8.892.340,74)
28/6/2019	261.662,96	-	(261.662,96)	(9.154.003,70)
29/6/2019	132.034,05	-	(132.034,05)	(9.286.037,75)
30/6/2019	89.136,62	-	(89.136,62)	(9.375.174,37)
<b>Total</b>	<b>11.155.156,12</b>	<b>1.779.981,75</b>	<b>(9.375.174,37)</b>	<b>(9.375.174,37)</b>
Exceso/ (Déficit) transferencia mes anterior				608.427,01
Exceso/ (Déficit) transferencia mes actual				(9.375.174,37)
<b>Exceso/ (Déficit) transferencia acumulada</b>				<b>(8.766.747,36)</b>



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	22.445	46,12%	46,12%	17.170.929,02	47,86%	47,86%
1 - 30	3.573	7,34%	53,46%	3.172.059,76	8,84%	56,70%
31 - 60	2.806	5,77%	59,22%	2.313.492,69	6,45%	63,15%
61 - 90	2.825	5,80%	65,03%	2.095.252,79	5,84%	68,99%
91 - 120	3.281	6,74%	71,77%	2.250.202,47	6,27%	75,27%
121 - 150	3.129	6,43%	78,20%	2.164.246,13	6,03%	81,30%
151 - 180	3.089	6,35%	84,54%	2.102.132,02	5,86%	87,16%
180 - 360	7.522	15,46%	100,00%	4.607.105,81	12,84%	100,00%
> 360	-	0,00%	100,00%	-	0,00%	100,00%
<b>Totales</b>	<b>48.670</b>	<b>100,00%</b>		<b>35.875.420,69</b>	<b>100,00%</b>	

(\*) Cupones con saldo mayor a cero.

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

Jun - 2019	Flujo Teórico			Flujo Real			
	Capital	Interés	Total	Capital e Interés	Punitivos	Anulaciones	Total
Más de 90 días	-	-	-	112.710,58	-	-	112.710,58
Hasta 90 días	-	-	-	137.177,74	-	-	137.177,74
Hasta 60 días	-	-	-	329.613,43	-	-	329.613,43
Hasta 30 días	-	-	-	1.468.943,24	-	-	1.468.943,24
Adelantos	-	-	-	950.059,47	-	-	950.059,47
Al día	12.248.697	2.288.321	14.537.017	8.156.651,66	-	-	8.156.651,66
<b>Total</b>	<b>12.248.697</b>	<b>2.288.321</b>	<b>14.537.017</b>	<b>11.155.156,12</b>	-	-	<b>11.155.156,12</b>
<b>Total Acumulado</b>	<b>414.888.826</b>	<b>46.719.956</b>	<b>461.608.781</b>	<b>444.454.887,80</b>	-	-	<b>444.454.887,80</b>
<b>Flujo Real/Teórico</b>							<b>96%</b>
<b>Flujo Real/Saldo Inicial de Cartera</b>							<b>24%</b>
<b>Flujo Real/Pago Teórico de Julio</b>							<b>0%</b>

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	
Jul - 2019	-	-	-	-	-	-	0%
<b>Total Acumulado</b>	<b>369.798.213</b>	<b>42.063.725</b>	<b>411.861.938</b>	<b>369.798.213,00</b>	<b>64.269.457,00</b>	<b>434.067.670,00</b>	<b>105%</b>

A la fecha del presente informe, el Fideicomiso Financiero CMR Falabella LXXIII figura como "Finalizado" en el sitio web del Mercado Abierto Electrónico, no habiéndose publicado aviso de pago durante el mes de julio de 2019. Ver Anexo C.

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 mayo 2019	33.587,11
Transferencias recibidas del Fiduciante en junio 2019	1.779.981,75
Pago de Servicios de junio 2019	(32.917.267,46)
Pago de Gastos de junio 2019	(179.158,85)
Reconstitución de Gastos	(144.441,77)
Transferencia (a)/de cuentas de inversión	40.051.721,50
<b>Saldo de la cuenta recaudadora al 30 de junio 2019</b>	<b>8.624.422,28</b>
Saldo de la cuenta recaudadora segun extracto	8.624.422,28

#### 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, 26 de julio de 2019.

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 7° 290-F°46



N° H 3143563

# consejo

Profesional de Ciencias Económicas  
de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires



Buenos Aires 31/07/2019

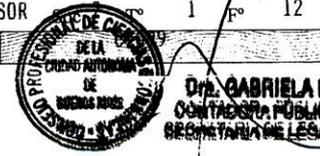
01 0 T. 24 Legalización: N° 402320

LEGALIZAMOS, de acuerdo con las facultades otórgadas 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 26/07/2019 referida a VARIOS de fecha perteneciente a CMR FALABELLA LXXIII 33-71626174-9 para ser presentada ante CNV

actuación se corresponde con la que el Dr. DE GREGORIO PABLO MIGUEL y declaramos que la firma inserta en dicha 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

Ca

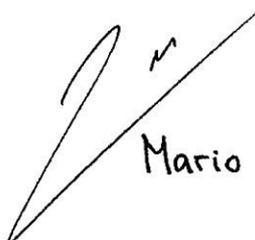
LA PRESENTE LEGALIZACION NO ES VALIDA SI CARECE DEL SELLO Y FIRMA DEL SECRETARIO DE LEGALIZACIONES.



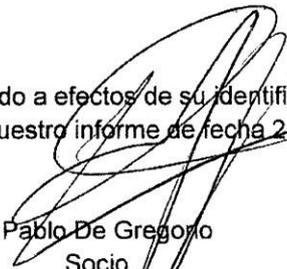
**Dra. GABRIELA NOVISKY**  
CONTADOR PÚBLICA (U.N.D.M.)  
SECRETARIA DE LEGALIZACIONES

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

Cobranzas Junio				
Fecha	Cobranzas	Punitorios	Anulaciones	Cobranzas netas
01/06/2019	491.522,99	0	0	491.522,99
02/06/2019	147.767,38	0	0	147.767,38
03/06/2019	1.379.368,34	0	0	1.379.368,34
04/06/2019	120.659,90	0	0	120.659,90
05/06/2019	5.263,77	0	0	5.263,77
06/06/2019	5.031,73	0	0	5.031,73
07/06/2019	1.085,44	0	0	1.085,44
08/06/2019	739.730,59	0	0	739.730,59
09/06/2019	252.797,10	0	0	252.797,10
10/06/2019	17.042,48	0	0	17.042,48
11/06/2019	913.462,83	0	0	913.462,83
12/06/2019	559.810,11	0	0	559.810,11
13/06/2019	675.092,15	0	0	675.092,15
14/06/2019	654.677,74	0	0	654.677,74
15/06/2019	241.777,63	0	0	241.777,63
16/06/2019	85.210,79	0	0	85.210,79
17/06/2019	247.803,58	0	0	247.803,58
18/06/2019	448.172,53	0	0	448.172,53
19/06/2019	840.235,10	0	0	840.235,10
20/06/2019	369.186,06	0	0	369.186,06
21/06/2019	370.639,91	0	0	370.639,91
22/06/2019	146.767,38	0	0	146.767,38
23/06/2019	135.693,70	0	0	135.693,70
24/06/2019	806.291,73	0	0	806.291,73
25/06/2019	453.079,91	0	0	453.079,91
26/06/2019	276.502,89	0	0	276.502,89
27/06/2019	287.648,73	0	0	287.648,73
28/06/2019	261.662,96	0	0	261.662,96
29/06/2019	132.034,05	0	0	132.034,05
30/06/2019	89.136,62	0	0	89.136,62
01/07/2019	0,00	0	0	0,00
<b>Total</b>	<b>11.155.156,12</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>11.155.156,12</b>

  
Mario Lee

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 26/07/19

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

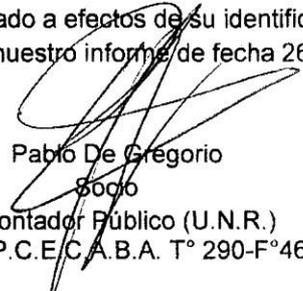
I. **Archivos "Cobranzas Junio"**

- 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.

2

  
Maris Lee

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 26/07/19

  
Pablo De Gregorio  
Socio

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

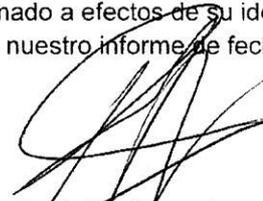
### I. "Transferencias según Patagonia"

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

Transferencias de junio 2019	1.779.981,75
Saldo de la cuenta recaudadora al 31 de mayo 2019	33.587,11
Pago de Servicios de junio 2019	(32.917.267,46)
Pago de Gastos de junio 2019	(179.158,85)
Reconstitución de Gastos	(144.441,77)
Transferencia (a)/de cuentas de inversión	40.051.721,50
Saldo de la cuenta recaudadora al 30 de junio 2019	8.624.422,28

En lo que al Fideicomiso Financiero CMR FALABELLA LXXIII corresponde, informamos que con fecha 1 de junio de 2019 se presentó el Aviso de Liquidación, en el sitio web del Mercado Abierto Electrónico, iniciando la misma el 30 de junio de 2019.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 26/07/19



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 ADMINISTRACION  
DE FIDEICOMISOS