



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 LXXIV

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 LXXIV (en adelante "el Fideicomiso") con CUIT 30-71635292-3, 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 agosto 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) Archivos "FD74 Agosto 2019VF.TXT" (en adelante "Cobranzas Agosto") provistos por Falabella el día 18/9/2019, 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 74 - Caja Cobranzas.xlsx" (en adelante "Transferencias según Patagonia") provisto por Banco Patagonia el día 9/9/2019, 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 agosto de 2019 con nuestro Informe del Agente de Control y Revisión sobre los cupones del Fideicomiso Financiero CMR FALABELLA LXXIV correspondiente al mes de julio de 2019, emitido el día 28 de agosto de 2019.

##### 2. Cobranzas al 31 de agosto de 2019

- a) Cotejar la información incluida en el campo "NumOp" de los archivos "Cobranzas Agosto" con la información incluida en el campo "NumOp" del archivo "Inventario Inicial".
- b) Comprobar la corrección de la suma aritmética de los saldos incluidos en el campo "Cobrado" de los archivos "Cobranzas Agosto".
- 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 agosto de 2019

- a) Verificar para cada cupón del fideicomiso el Saldo de Cartera al 31-08 (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 LXXIV correspondiente al mes de julio menos "Cobranzas agosto 2019", más "Anulaciones agosto 2019" del archivo "Cobranzas agosto".

### 4. Estado de mora de la cartera al 31 de agosto 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 LXXIV de fecha 5 de febrero de 2019.

### 6. Eventos especiales

- a) Verificar, en función a la publicación del aviso de pago correspondiente y a lo informado por el fiduciario, que en septiembre 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 LXXIV de fecha 5 de febrero de 2019, 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 LXXIV de fecha 5 de febrero de 2019, 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 LXXIV de fecha 5 de febrero de 2019 (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:

- a) Los procedimientos descritos en los puntos IV.6.a) y IV.6.b) no se han realizado, dado que a la fecha 31/08/2019 se procedió a la liquidación del fideicomiso conforme el "Aviso de Liquidación Final" publicado en la página web del Mercado Abierto Electrónico ("MAE") el día 28/08/2019.
- 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 31-07-2019 (*)	34.792.095,81
Cobranzas agosto 2019	(10.971.015,15)
Anulaciones agosto 2019	-
<b>Saldo de Cartera al 31-08-2019</b>	<b>23.821.080,66</b>

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



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
1/8/2019	508.751,35	576.846,88	68.095,53	68.095,53
2/8/2019	739.177,54	-	(739.177,54)	(671.082,01)
3/8/2019	395.514,73	-	(395.514,73)	(1.066.596,74)
4/8/2019	160.875,60	-	(160.875,60)	(1.227.472,34)
5/8/2019	737.310,37	1.814.520,93	1.077.210,56	(150.261,78)
6/8/2019	820.579,58	-	(820.579,58)	(970.841,36)
7/8/2019	782.279,65	-	(782.279,65)	(1.753.121,01)
8/8/2019	537.170,47	2.344.316,57	1.807.146,10	54.025,09
9/8/2019	518.784,37	-	(518.784,37)	(464.759,28)
10/8/2019	374.867,87	-	(374.867,87)	(839.627,15)
11/8/2019	111.929,29	-	(111.929,29)	(951.556,44)
12/8/2019	54.589,68	1.558.293,32	1.503.703,64	552.147,20
13/8/2019	560.456,22	-	(560.456,22)	(8.309,02)
14/8/2019	451.712,14	617.638,66	165.926,52	157.617,50
15/8/2019	418.755,38	-	(418.755,38)	(261.137,88)
16/8/2019	391.840,85	-	(391.840,85)	(652.978,73)
17/8/2019	188.489,37	-	(188.489,37)	(841.468,10)
18/8/2019	74.666,26	-	(74.666,26)	(916.134,36)
19/8/2019	168.441,27	-	(168.441,27)	(1.084.575,63)
20/8/2019	476.643,61	-	(476.643,61)	(1.561.219,24)
21/8/2019	303.923,81	-	(303.923,81)	(1.865.143,05)
22/8/2019	371.062,32	-	(371.062,32)	(2.236.205,37)
23/8/2019	195.744,99	-	(195.744,99)	(2.431.950,36)
24/8/2019	199.347,93	-	(199.347,93)	(2.631.298,29)
25/8/2019	45.187,27	-	(45.187,27)	(2.676.485,56)
26/8/2019	272.179,05	-	(272.179,05)	(2.948.664,61)
27/8/2019	208.924,31	-	(208.924,31)	(3.157.588,92)
28/8/2019	269.895,91	-	(269.895,91)	(3.427.484,83)
29/8/2019	233.885,70	-	(233.885,70)	(3.661.370,53)
30/8/2019	240.662,55	-	(240.662,55)	(3.902.033,08)
31/8/2019	157.365,71	-	(157.365,71)	(4.059.398,79)
<b>Total</b>	<b>10.971.015,15</b>	<b>6.911.616,36</b>	<b>(4.059.398,79)</b>	<b>(4.059.398,79)</b>
Exceso/ (Déficit) transferencia mes anterior				2.847.785,36
Exceso/ (Déficit) transferencia mes actual				(4.059.398,79)
<b>Exceso/ (Déficit) transferencia acumulada</b>				<b>(1.211.613,43)</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	7.971	33,13%	33,13%	7.306.375,37	30,67%	30,67%
1 - 30	1.691	7,03%	40,16%	2.133.725,08	8,96%	39,63%
31 - 60	1.480	6,15%	46,31%	1.773.631,39	7,45%	47,07%
61 - 90	1.907	7,93%	54,24%	1.929.273,44	8,10%	55,17%
91 - 120	1.643	6,83%	61,06%	1.899.214,12	7,97%	63,15%
121 - 150	1.552	6,45%	67,51%	1.705.522,31	7,16%	70,31%
151 - 180	4.041	16,80%	84,31%	3.648.905,53	15,32%	85,62%
180 - 360	3.775	15,69%	100,00%	3.424.433,42	14,38%	100,00%
> 360	-	0,00%	100,00%	-	0,00%	100,00%
<b>Totales</b>	<b>24.060</b>	<b>100,00%</b>		<b>23.821.080,66</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:

Ago - 2019	Flujo Teórico			Flujo Real			
	Capital	Interés	Total	Capital e Interés	Punitivos	Anulaciones	Total
Más de 90 días	-	-	-	169.077,86	-	-	169.077,86
Hasta 90 días	-	-	-	180.332,47	-	-	180.332,47
Hasta 60 días	-	-	-	469.570,12	-	-	469.570,12
Hasta 30 días	-	-	-	1.964.280,28	-	-	1.964.280,28
Adelantos	-	-	-	714.212,94	-	-	714.212,94
Al día	10.750.088	1.996.679	12.746.768	7.473.541,48	-	-	7.473.541,48
<b>Total</b>	<b>10.750.088</b>	<b>1.996.679</b>	<b>12.746.768</b>	<b>10.971.015,15</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10.971.015,15</b>
<b>Total Acumulado</b>	<b>290.052.010</b>	<b>23.504.051</b>	<b>313.556.063</b>	<b>298.086.504,10</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>298.086.504,10</b>
<b>Flujo Real/Teórico</b>							<b>95%</b>
<b>Flujo Real/Saldo Inicial de Cartera</b>							<b>32%</b>
<b>Flujo Real/Pago Teórico de Septiembre</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	
Sep - 2019	-	-	-	-	-	-	0%
<b>Total Acumulado</b>	<b>240.055.580</b>	<b>32.199.318</b>	<b>272.254.898</b>	<b>240.055.580,00</b>	<b>36.544.345,00</b>	<b>276.599.925,00</b>	<b>102%</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.



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 julio 2019	1.234.817,98
Transferencias recibidas del Fiduciante en agosto 2019	6.911.616,36
Pago de Servicios de agosto 2019	(14.362.126,45)
Pago de Gastos de agosto 2019	(128.709,85)
Reconstitución de Gastos	(167.747,55)
Transferencia de cuentas de inversión	31.186.641,79
<b>Saldo de la cuenta recaudadora al 31 de agosto 2019</b>	<b>24.674.492,28</b>
Saldo de la cuenta recaudadora segun extracto	24.674.492,28

## VI. Restricciones de uso del informe

Nuestro informe ha sido preparado exclusivamente para uso de la Dirección de Banco Patagonia S.A. y para su presentación ante la CNV en relación con la función de agente de control y revisión de los activos del Fideicomiso Financiero CMR FALABELLA LXXIV 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, 30 de septiembre 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.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 290-F°46





Buenos Aires 18/10/2019 01 0 T. 79 Legalización: N° 314316  
 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  
 de fecha perteneciente  
 30/09/2019 referida a VARIOS de fecha perteneciente  
 a F.F. CMR FALABELLA LXXIV 30-71635292-3 para ser presentada ante  
 CNV y declaramos que la firma inserta en dicha  
 actuación se corresponde con la que el Dr. DE GREGORIO PABLO MIGUEL  
 20-20298438-0 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 DISTRELLI 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.



Dra. GABRIELA NOVISKY  
CONTADORA PÚBLICA (U.Na.M.)  
SECRETARIA DE LEGALIZACIONES



I. Resumen de los archivos "Cobranzas Agosto"

Cobranzas Agosto				
Fecha	Cobranzas	Punitorios	Anulaciones	Cobranzas netas
01/08/2019	508.751,35	0	0	508.751,35
02/08/2019	739.177,54	0	0	739.177,54
03/08/2019	395.514,73	0	0	395.514,73
04/08/2019	160.875,60	0	0	160.875,60
05/08/2019	737.310,37	0	0	737.310,37
06/08/2019	820.579,58	0	0	820.579,58
07/08/2019	782.279,65	0	0	782.279,65
08/08/2019	537.170,47	0	0	537.170,47
09/08/2019	518.784,37	0	0	518.784,37
10/08/2019	374.867,87	0	0	374.867,87
11/08/2019	111.929,29	0	0	111.929,29
12/08/2019	54.589,68	0	0	54.589,68
13/08/2019	560.456,22	0	0	560.456,22
14/08/2019	451.712,14	0	0	451.712,14
15/08/2019	418.755,38	0	0	418.755,38
16/08/2019	391.840,85	0	0	391.840,85
17/08/2019	188.489,37	0	0	188.489,37
18/08/2019	74.666,26	0	0	74.666,26
19/08/2019	168.441,27	0	0	168.441,27
20/08/2019	476.643,61	0	0	476.643,61
21/08/2019	303.923,81	0	0	303.923,81
22/08/2019	371.062,32	0	0	371.062,32
23/08/2019	195.744,99	0	0	195.744,99
24/08/2019	199.347,93	0	0	199.347,93
25/08/2019	45.187,27	0	0	45.187,27
26/08/2019	272.179,05	0	0	272.179,05
27/08/2019	208.924,31	0	0	208.924,31
28/08/2019	269.895,91	0	0	269.895,91
29/08/2019	233.885,70	0	0	233.885,70
30/08/2019	240.662,55	0	0	240.662,55
31/08/2019	157.365,71	0	0	157.365,71
<b>Total</b>	<b>10.971.015,15</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>10.971.015,15</b>

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 30/09/19

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 LXXIV en el mes de agosto surge el siguiente cuadro:

Transferencias de agosto 2019	6.911.616,36
Pago de Servicios de agosto 2019	(14.362.126,45)
Pago de Gastos de agosto 2019	(128.709,85)
Reconstitución de Gastos	(167.747,55)
Transferencia de cuentas de inversión	31.186.641,79
Saldo de la cuenta recaudadora al 31 de agosto 2019	24.674.492,28


En lo que al Fideicomiso Financiero CMR FALABELLA LXXIV corresponde, informamos que con fecha 28 de agosto de 2019 se presentó el Aviso de Liquidación, en el sitio web del Mercado Abierto Electrónico, indicando la misma el 31 de agosto de 2019.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 30/09/19

  
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 LA UNIDAD DE  
ADMINISTRACION FIDUCIARIA

  
ARMANDO LIZZARO  
FIDEICOMISOS  
SUPERVISOR