



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 LXXII

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 LXXII (en adelante "el Fideicomiso") con CUIT 30-71597979-5, 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 octubre 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 "TotalFFCMR72 al31.10.18.txt" (en adelante "Cobranzas Octubre") provisto por Falabella el día 15/11/2018, 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 72- Caja Cobranzas.xls" (en adelante "Transferencias según Patagonia") provisto por Banco Patagonia el día 09/11/2018, 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 octubre de 2018 con nuestro Informe del Agente de Control y Revisión sobre los cupones del Fideicomiso Financiero CMR FALABELLA LXXII correspondiente al mes de septiembre de 2018, emitido el día 23 de octubre de 2018.

##### 2. Cobranzas al 31 de octubre de 2018

- a) Cotejar la información incluida en el campo "NumOp" de los archivos "Cobranzas Octubre" 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 LXXII correspondiente al mes de febrero de 2018, emitido el 30 de abril de 2018.
- b) Comprobar la corrección de la suma aritmética de los saldos incluidos en el campo "Cobrado" de los archivos "Cobranzas Octubre".
- 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 octubre de 2018

- a) Verificar para cada cupón del fideicomiso el Saldo de Cartera al 31-10 (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 LXXII correspondiente al mes de septiembre menos "Cobranzas octubre 2018", más "Anulaciones octubre 2018" del archivo "Cobranzas octubre".

### 4. Estado de mora de la cartera al 31 de octubre 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 LXXII de fecha 21 de marzo 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 noviembre 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 LXXII de fecha 21 de marzo 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 LXXII de fecha 21 de marzo 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 LXXII de fecha 21 de marzo 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 30-09-2018 (*)	100.436.728,39
Cobranzas octubre 2018	(13.314.489,94)
Anulaciones octubre 2018	-
<b>Saldo de Cartera al 31-10-2018</b>	<b>87.122.238,45</b>

(\*) De conformidad con nuestro Informe del Agente de Control y Revisión sobre los cupones del Fideicomiso Financiero CMR FALABELLA LXXII al mes de septiembre 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
1/10/2018	505.797,89	1.146.607,77	640.809,88	640.809,88
2/10/2018	647.920,36	505.797,89	(142.122,47)	498.687,41
3/10/2018	484.745,27	647.920,36	163.175,09	661.862,50
4/10/2018	557.707,91	484.745,27	(72.962,64)	588.899,86
5/10/2018	526.343,13	557.707,91	31.364,78	620.264,64
6/10/2018	372.438,01	-	(372.438,01)	247.826,63
7/10/2018	254.520,66	-	(254.520,66)	(6.694,03)
8/10/2018	780.295,01	1.153.301,80	373.006,79	366.312,76
9/10/2018	752.335,59	-	(752.335,59)	(386.022,83)
10/10/2018	616.917,66	1.532.630,60	915.712,94	529.690,11
11/10/2018	624.070,72	616.917,66	(7.153,06)	522.537,05
12/10/2018	522.160,48	-	(522.160,48)	376,57
13/10/2018	382.869,26	-	(382.869,26)	(382.492,69)
14/10/2018	188.434,14	-	(188.434,14)	(570.926,83)
15/10/2018	246.539,91	-	(246.539,91)	(817.466,74)
16/10/2018	538.056,65	1.964.074,51	1.426.017,86	608.551,12
17/10/2018	505.263,61	538.056,65	32.793,04	641.344,16
18/10/2018	353.099,81	505.263,61	152.163,80	793.507,96
19/10/2018	418.437,03	353.099,81	(65.337,22)	728.170,74
20/10/2018	399.083,32	-	(399.083,32)	329.087,42
21/10/2018	143.825,81	-	(143.825,81)	185.261,61
22/10/2018	483.922,12	961.346,16	477.424,04	662.685,65
23/10/2018	369.787,49	483.922,12	114.134,63	776.820,28
24/10/2018	355.135,49	369.787,49	14.652,00	791.472,28
25/10/2018	313.678,57	355.135,49	41.456,92	832.929,20
26/10/2018	289.300,95	313.678,57	24.377,62	857.306,82
27/10/2018	260.001,08	-	(260.001,08)	597.305,74
28/10/2018	93.950,43	-	(93.950,43)	503.355,31
29/10/2018	326.552,45	643.252,46	316.700,01	820.055,32
30/10/2018	572.644,75	326.552,45	(246.092,30)	573.963,02
31/10/2018	428.654,38	572.644,75	143.990,37	717.953,39
<b>Total</b>	<b>13.314.489,94</b>	<b>14.032.443,33</b>	<b>717.953,39</b>	<b>717.953,39</b>
Exceso/ (Déficit) transferencia mes anterior				(1.146.607,77)
Exceso/ (Déficit) transferencia mes actual				717.953,39
<b>Diferencia</b>				<b>(428.654,38)</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	81.084	62,67%	62,67%	55.950.957,79	64,22%	64,22%
1 - 30	7.264	5,61%	68,29%	5.271.696,91	6,05%	70,27%
31 - 60	6.171	4,77%	73,06%	4.478.344,57	5,14%	75,41%
61 - 90	15.868	12,27%	85,32%	9.599.678,38	11,02%	86,43%
91 - 120	7.040	5,44%	90,77%	4.516.401,88	5,18%	91,62%
121 - 150	4.045	3,13%	93,89%	2.685.011,27	3,08%	94,70%
151 - 180	7.902	6,11%	100,00%	4.620.147,65	5,30%	100,00%
180 - 360	-	0,00%	100,00%	-	0,00%	100,00%
> 360	-	0,00%	100,00%	-	0,00%	100,00%
<b>Totales</b>	<b>129.374</b>	<b>100,00%</b>		<b>87.122.238,45</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:

Oct - 2018	Flujo Teórico			Flujo Real			
	Capital	Interés	Total	Capital e Interés	Punitivos	Anulaciones	Total
Más de 120 días	-	-	-	1.404.729,05	-	-	1.404.729,05
Hasta 90 días	-	-	-	997.042,71	-	-	997.042,71
Hasta 60 días	-	-	-	1.246.771,95	-	-	1.246.771,95
Hasta 30 días	-	-	-	1.014.033,96	-	-	1.014.033,96
Adelantos	-	-	-	1.899.223,97	-	-	1.899.223,97
Al día	13.674.118	176.942	13.851.060	6.752.688,30	-	-	6.752.688,30
<b>Total</b>	<b>13.674.118</b>	<b>176.942</b>	<b>13.851.060</b>	<b>13.314.489,94</b>	-	-	<b>13.314.489,94</b>
<b>Total Acumulado</b>	<b>350.936.002</b>	<b>2.254.360</b>	<b>353.190.362</b>	<b>326.598.555,42</b>	-	-	<b>326.598.555,42</b>
<b>Flujo Real/Teórico</b>							<b>92%</b>
<b>Flujo Real/Saldo Inicial de Cartera</b>							<b>13%</b>
<b>Flujo Real/Pago Teórico de Noviembre</b>							<b>98%</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	
Nov - 2018	13.156.124	451.221	13.607.345	14.691.418,87	632.136,00	15.323.554,87	113%
<b>Total Acumulado</b>	<b>309.720.196</b>	<b>22.771.246</b>	<b>332.491.442</b>	<b>310.327.710,32</b>	<b>28.550.932,00</b>	<b>338.878.642,32</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 30 de septiembre 2018	588.353,89
Transferencias recibidas del Fiduciante en octubre 2018	14.032.443,33
Pago de Servicios de octubre 2018	(12.562.243,83)
Pago de Gastos de octubre 2018	(70.176,45)
Reconstitución de Gastos	(101.671,98)
Transferencia a cuentas de inversión	(1.281.407,74)
<b>Saldo de la cuenta recaudadora al 31 de octubre 2018</b>	<b>605.297,22</b>
Saldo de la cuenta recaudadora segun extracto	605.297,22

#### 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 LXXII 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 noviembre 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 29/11/2018

01 0 T. 79 Legalización: N° 521359

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. 1) la actuación profesional de fecha 23/11/2018 referida a **VARIOS** de fecha perteneciente

a FF CHR FALABELLA LXXII **30-71597979-5** para ser presentada ante CHV 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 **PISTRELLI, HENRY MARTIN ASESOR Soc. 2 T° 1 F° 12**

N° H 2662561

mtg

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

C. 099

Firma **CARINA DOMINGUEZ**  
SECRETARIA PUBLICA (UAE)  
SECRETARIA DE LEGALIZACIONES



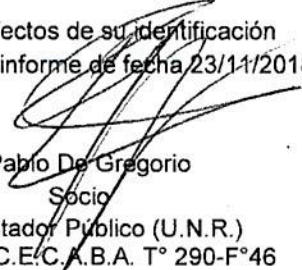


**I. Resumen de los archivos "Cobranzas Octubre"**

<b>Cobranzas Octubre</b>				
<b>Archivo</b>	<b>Cobranzas</b>	<b>Punitivos</b>	<b>Anulaciones</b>	<b>Cobranzas netas</b>
cobros-20181001-serie72	505.797,89	0	0	505.797,89
cobros-20181002-serie72	647.920,36	0	0	647.920,36
cobros-20181003-serie72	484.745,27	0	0	484.745,27
cobros-20181004-serie72	557.707,91	0	0	557.707,91
cobros-20181005-serie72	526.343,13	0	0	526.343,13
cobros-20181006-serie72	372.438,01	0	0	372.438,01
cobros-20181007-serie72	254.520,66	0	0	254.520,66
cobros-20181008-serie72	780.295,01	0	0	780.295,01
cobros-20181009-serie72	752.335,59	0	0	752.335,59
cobros-20181010-serie72	616.917,66	0	0	616.917,66
cobros-20181011-serie72	624.070,72	0	0	624.070,72
cobros-20181012-serie72	522.160,48	0	0	522.160,48
cobros-20181013-serie72	382.869,26	0	0	382.869,26
cobros-20181014-serie72	188.434,14	0	0	188.434,14
cobros-20181015-serie72	246.539,91	0	0	246.539,91
cobros-20181016-serie72	538.056,65	0	0	538.056,65
cobros-20181017-serie72	505.263,61	0	0	505.263,61
cobros-20181018-serie72	353.099,81	0	0	353.099,81
cobros-20181019-serie72	418.437,03	0	0	418.437,03
cobros-20181020-serie72	399.083,32	0	0	399.083,32
cobros-20181021-serie72	143.825,81	0	0	143.825,81
cobros-20181022-serie72	483.922,12	0	0	483.922,12
cobros-20181023-serie72	369.787,49	0	0	369.787,49
cobros-20181024-serie72	355.135,49	0	0	355.135,49
cobros-20181025-serie72	313.678,57	0	0	313.678,57
cobros-20181026-serie72	289.300,95	0	0	289.300,95
cobros-20181027-serie72	260.001,08	0	0	260.001,08
cobros-20181028-serie72	93.950,43	0	0	93.950,43
cobros-20181029-serie72	326.552,45	0	0	326.552,45
cobros-20181030-serie72	572.644,75	0	0	572.644,75
<b>Total</b>	<b>13.314.489,94</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>13.314.489,94</b>

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 23/11/2018

  
MARIO LEG  
APODERADO

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

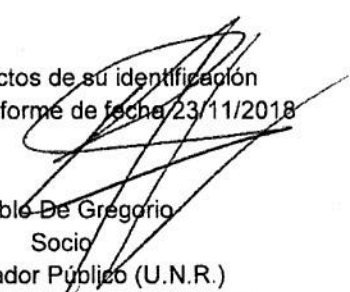
I. Archivos "Cobranzas Octubre"

- 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 LEC  
APODERADO

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 23/11/2018



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 LXXII en el mes de octubre surge el siguiente cuadro:

Transferencias de octubre 2018	14.032.443,33
Pago de Servicios de octubre 2018	(12.562.243,83)
Pago de Gastos de octubre 2018	(70.176,45)
Reconstitución de Gastos	(101.671,98)
Transferencia a cuentas de inversión	(1.281.407,74)
Saldo de la cuenta recaudadora al 31 de octubre 2018	605.297,22

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 23/11/2018



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



ARMANDO LAZZARO  
FIDEICOMISOS  
SUPERVISOR



LEONARDO F. GONZALEZ  
JEFE DE LA UNIDAD DE  
ADMINISTRACION FIDUCIARIA