

**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 febrero 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 "FD74CONSOLIDADOVF.txt" (en adelante "Cobranzas Febrero") provisto por Falabella el día 14/01/2019, con el detalle de los cobros recibidos entre los meses de diciembre de 2018 y febrero de 2019, y a partir del cual se extrajeron los datos correspondientes al mes de febrero 2019. El resumen de dicho extracto se incluye en el Anexo A punto I y su 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 "Cajas Cuenta colocación Feb.xlsx" (en adelante "Transferencias según Patagonia") provisto por Banco Patagonia el día 12/3/2019, 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.

### **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 febrero de 2019 con nuestro Informe del Agente de Control y Revisión sobre los cupones del Fideicomiso Financiero CMR FALABELLA LXXIV correspondiente al mes de enero de 2019, emitido el día 27 de marzo de 2019.

##### **2. Cobranzas al 28 de febrero de 2019**

- a) Cotejar la información incluida en el campo "NumOp" del archivo "Cobranzas Febrero" 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 LXXIV correspondiente al mes de diciembre de 2018 emitido el 27 de marzo de 2019.
- b) Comprobar la corrección de la suma aritmética de los saldos incluidos en el campo "Cobrado" del archivo "Cobranzas Febrero".
- 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 (TÓ 2013 y mod.)"], mediante la comparación de las cobranzas diarias informadas por el Fiduciante con los depósitos recibidos informados por el Fiduciario.

### 3. Saldos al 28 de febrero de 2019

- a) Verificar para cada cupón del fideicomiso el Saldo de Cartera al 28-02 (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 enero menos "Cobranzas febrero 2019", más "Anulaciones febrero 2019" del archivo "Cobranzas febrero".

### 4. Estado de mora de la cartera al 28 de febrero 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 marzo 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.

#### 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 31-01-2019 (*)	302.465.544,58
Cobranzas febrero 2019	(86.801.058,06)
Anulaciones febrero 2019	-
<b>Saldo de Cartera al 28-02-2019</b>	<b>215.664.486,52</b>

(\*) De conformidad con nuestro Informe del Agente de Control y Revisión sobre los cupones del Fideicomiso Financiero CMR FALABELLA LXXIV correspondiente al mes de enero 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
1/2/2019	2.384.743,71	-	(2.384.743,71)	(2.384.743,71)
2/2/2019	2.402.883,56	-	(2.402.883,56)	(4.787.627,27)
3/2/2019	671.966,42	-	(671.966,42)	(5.459.593,69)
4/2/2019	7.906.077,27	-	(7.906.077,27)	(13.365.670,96)
5/2/2019	4.862.770,03	-	(4.862.770,03)	(18.228.440,99)
6/2/2019	3.483.526,25	-	(3.483.526,25)	(21.711.967,24)
7/2/2019	4.714.694,20	-	(4.714.694,20)	(26.426.661,44)
8/2/2019	5.652.841,54	-	(5.652.841,54)	(32.079.502,98)
9/2/2019	2.250.818,17	-	(2.250.818,17)	(34.330.321,15)
10/2/2019	1.188.117,66	-	(1.188.117,66)	(35.518.438,81)
11/2/2019	5.631.019,92	-	(5.631.019,92)	(41.149.458,73)
12/2/2019	5.000.691,05	-	(5.000.691,05)	(46.150.149,78)
13/2/2019	3.874.191,70	65.592.189,96	61.717.998,26	15.567.848,48
14/2/2019	3.432.406,23	3.874.191,70	441.785,47	16.009.633,95
15/2/2019	3.336.002,66	3.432.406,23	96.403,57	16.106.037,52
16/2/2019	1.530.498,56	-	(1.530.498,56)	14.575.538,96
17/2/2019	1.025.488,68	-	(1.025.488,68)	13.550.050,28
18/2/2019	2.633.026,20	5.891.989,90	3.258.963,70	16.809.013,98
19/2/2019	5.352.564,82	2.633.026,20	(2.719.538,62)	14.089.475,36
20/2/2019	3.139.813,42	5.352.564,82	2.212.751,40	16.302.226,76
21/2/2019	2.476.665,34	3.139.813,42	663.148,08	16.965.374,84
22/2/2019	2.345.911,69	2.476.665,34	130.753,65	17.096.128,49
23/2/2019	1.549.490,04	-	(1.549.490,04)	15.546.638,45
24/2/2019	831.317,07	-	(831.317,07)	14.715.321,38
25/2/2019	2.064.421,20	4.726.718,80	2.662.297,60	17.377.618,98
26/2/2019	3.722.505,40	2.064.421,20	(1.658.084,20)	15.719.534,78
27/2/2019	-	3.722.505,40	3.722.505,40	19.442.040,18
28/2/2019	3.336.605,27	-	(3.336.605,27)	16.105.434,91
<b>Total</b>	<b>86.801.058,06</b>	<b>102.906.492,97</b>	<b>16.105.434,91</b>	<b>16.105.434,91</b>
Exceso/ (Déficit) transferencia mes anterior				(19.442.040,18)
Exceso/ (Déficit) transferencia mes actual				16.105.434,91
<b>Exceso/ (Déficit) transferencia acumulada</b>				<b>(3.336.605,27)</b>

c) Del procedimiento efectuado en el punto IV.4 surge el siguiente cuadro:

Días de Mora	Cantidad (*)	%	% Acum.	Saldo de Cartera	%	% Acum.
Al Día	186.090	93,43%	93,43%	204.049.864,84	94,61%	94,61%
1 - 30	13.090	6,57%	100,00%	11.614.621,68	5,39%	100,00%
31 - 60	-	0,00%	100,00%	-	0,00%	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%
<b>Totales</b>	<b>199.180</b>	<b>100,00%</b>		<b>215.664.486,52</b>	<b>100,00%</b>	

(\*) Cupones con saldo mayor a cero.

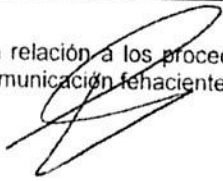
d) Del procedimiento efectuado en el punto IV.5 y IV.6.d) surge el siguiente cuadro:

Feb - 2019	Flujo Teórico			Flujo Real			
	Capital	Interés	Total	Capital e Interés	Punitivos	Anulaciones	Total
Más de 90 días	-	-	-	-	-	-	-
Hasta 90 días	-	-	-	-	-	-	-
Hasta 60 días	-	-	-	-	-	-	-
Hasta 30 días	-	-	-	-	-	-	-
Adelantos	-	-	-	9.410.478,28	-	-	9.410.478,28
Al día	103.708.191	4.294.636	108.002.828	77.390.579,78	-	-	77.390.579,78
<b>Total</b>	<b>103.708.191</b>	<b>4.294.636</b>	<b>108.002.828</b>	<b>86.801.058,06</b>	-	-	<b>86.801.058,06</b>
<b>Total Acumulado</b>	<b>103.708.191</b>	<b>4.294.636</b>	<b>108.002.828</b>	<b>106.243.098,24</b>	-	-	<b>106.243.098,24</b>
<b>Flujo Real/Teórico</b>							<b>98%</b>
<b>Flujo Real/Saldo Inicial de Cartera</b>							<b>29%</b>
<b>Flujo Real/Pago Teórico de Marzo</b>							<b>90%</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	
Mar - 2019	78.127.246	18.750.020	96.877.266	85.037.578,11	21.011.882,00	106.049.460,11	109%
<b>Total Acumulado</b>	<b>78.127.246</b>	<b>18.750.020</b>	<b>96.877.266</b>	<b>85.037.578,11</b>	<b>21.011.882,00</b>	<b>106.049.460,11</b>	<b>109%</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.



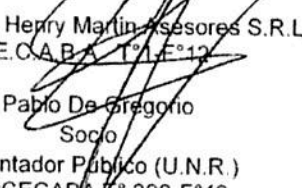
g) Del procedimiento efectuado en el punto IV.7 surge el siguiente cuadro:

Transferencias recibidas del Fiduciante en febrero 2019 registradas en la cuenta de colocación	102.906.492,97
Pago de Gastos de febrero 2019	(193.638,13)
Constitución Fondo de Gastos	30.000,00
Constitución Fondo de Garantía	6.001.390,00
Saldo de la cuenta de colocación al 28 de febrero 2019	108.744.244,84

#### VI. Restricciones de uso del informe

Nuestro informe ha sido preparado exclusivamente para uso de la Dirección de Banco Patagonia S.A., para 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 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, 27 de marzo 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



Profesional de Ciencias Económicas  
de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires



Buenos Aires 03/04/2019 01 0 T. 24 Legalización: N° 332461  
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  
03/03/2019 referida a VARIOS de fecha perteneciente  
a E. E. CMR FALABELLA LXXIV 30-71635292-3 para ser presentada ante  
CIV y declaramos que la firma inserta en dicha  
actuación se corresponde con la que el Dr. DE GREGORIO PABLO MIGUEL  
20-20298458-0 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. T° I F° 12

N° H 2898413

ROJ LA PRESENTE LEGALIZACION NO ES VALIDA SI CARECE DEL SELLO Y FIRMA DEL SECRETARIO DE LEGALIZACIONES. 099

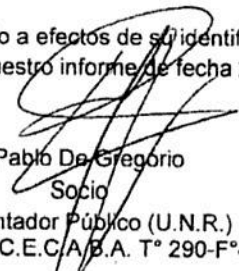


I. Resumen de los archivos "Cobranzas Febrero"

Cobranzas Febrero				
Fecha	Cobranzas	Puntorios	Anulaciones	Cobranzas netas
01/02/2019	2.384.743,71	0	0	2.384.743,71
02/02/2019	2.402.883,56	0	0	2.402.883,56
03/02/2019	671.966,42	0	0	671.966,42
04/02/2019	7.906.077,27	0	0	7.906.077,27
05/02/2019	4.862.770,03	0	0	4.862.770,03
06/02/2019	3.483.526,25	0	0	3.483.526,25
07/02/2019	4.714.694,20	0	0	4.714.694,20
08/02/2019	5.652.841,54	0	0	5.652.841,54
09/02/2019	2.250.818,17	0	0	2.250.818,17
10/02/2019	1.188.117,66	0	0	1.188.117,66
11/02/2019	5.631.019,92	0	0	5.631.019,92
12/02/2019	5.000.691,05	0	0	5.000.691,05
13/02/2019	3.874.191,70	0	0	3.874.191,70
14/02/2019	3.432.406,23	0	0	3.432.406,23
15/02/2019	3.336.002,66	0	0	3.336.002,66
16/02/2019	1.530.498,56	0	0	1.530.498,56
17/02/2019	1.025.488,68	0	0	1.025.488,68
18/02/2019	2.633.026,20	0	0	2.633.026,20
19/02/2019	5.352.564,82	0	0	5.352.564,82
20/02/2019	3.139.813,42	0	0	3.139.813,42
21/02/2019	2.476.665,34	0	0	2.476.665,34
22/02/2019	2.345.911,69	0	0	2.345.911,69
23/02/2019	1.549.490,04	0	0	1.549.490,04
24/02/2019	831.317,07	0	0	831.317,07
25/02/2019	2.064.421,20	0	0	2.064.421,20
26/02/2019	3.722.505,40	0	0	3.722.505,40
27/02/2019	0,00	0	0	0,00
28/02/2019	3.336.605,27	0	0	3.336.605,27
<b>Total</b>	<b>86.801.058,06</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>86.801.058,06</b>

  
Mario Lee

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 27/03/19

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

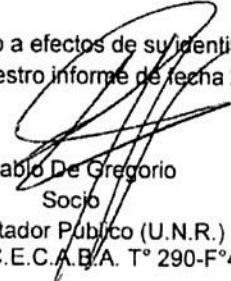
I. **Archivos "Cobranzas Febrero"**

- 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 periodo.
- 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 27/03/19



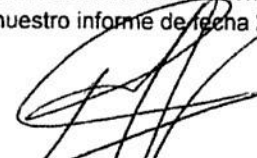
Pablo De Gregorio  
Socio  
Contador Público (U.N.R.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 290-F°46

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 febrero surge el siguiente cuadro:

Transferencias recibidas del Fiduciante en febrero 2019 registradas en la cuenta de colocación	102.906.492,97
Pago de Gastos de febrero 2019	(193.638,13)
Constitución Fondo de Gastos	30.000,00
Constitución Fondo de Garantía	6.001.390,00
Saldo de la cuenta de colocación al 28 de febrero 2019	108.744.244,84


Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 27/03/19



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



EDUARDO F. GONZALEZ  
JEFE DE LA UNIDAD DE  
ADMINISTRACION FIDUCIARIA

Banco Patagonia S.A.  
[www.bancopatagonia.com.ar](http://www.bancopatagonia.com.ar)