

INFORME DE CONTADOR PÚBLICO INDEPENDIENTE COMO AGENTE DE CONTROL Y REVISIÓN SOBRE CUPONES DEL FIDEICOMISO FINANCIERO CMR FALABELLA LXXVI

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 LXXVI (en adelante “el Fideicomiso”) con CUIT 30-71665795-3, 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 enero de 2020.

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 “totalff76cmr de Enero.TXT” (en adelante “Cobranzas Enero”) provistos por Falabella el día 10/3/2020, 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 76 - Caja Cobranzas.xlsx” (en adelante “Transferencias según Patagonia”) provisto por Banco Patagonia el día 13/2/2020, 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 enero de 2020 con nuestro Informe del Agente de Control y Revisión sobre los cupones del Fideicomiso Financiero CMR FALABELLA LXXVI correspondiente al mes de diciembre de 2019, emitido el día 28 de enero de 2020.

2. Cobranzas al 31 de enero de 2020

- a) Cotejar la información incluida en el campo "NumOp" de los archivos "Cobranzas Enero" 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 LXXVI correspondiente al mes de septiembre de 2019 emitido el 27 de noviembre de 2019.
- b) Comprobar la corrección de la suma aritmética de los saldos incluidos en el campo "Cobrado" de los archivos "Cobranzas Enero".
- 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.

3. Saldos al 31 de enero de 2020

- a) Verificar para cada cupón del fideicomiso el Saldo de Cartera al 31-01 (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 LXXVI correspondiente al mes de diciembre menos "Cobranzas enero 2020", más "Anulaciones enero 2020" del archivo "Cobranzas enero".

4. Estado de mora de la cartera al 31 de enero de 2020

- 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 LXXVI de fecha 18 de octubre 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 febrero de 2020 se hubiera efectuado el pago de los Valores de Deuda Fiduciaria conforme lo establecido en el Suplemento del Prospecto del Fideicomiso Financiero CMR FALABELLA LXXVI de fecha 18 de octubre 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 LXXVI de fecha 18 de octubre 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 LXXVI de fecha 18 de octubre 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 31-12-2020 (*)	139.186.514,16
Cobranzas enero 2020	(31.547.374,10)
Anulaciones enero 2020	-
Saldo de Cartera al 31-01-2020	107.639.140,06

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

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
1/1/2020	598.013,46	-	(598.013,46)	(598.013,46)
2/1/2020	1.492.804,51	2.982.787,04	1.489.982,53	891.969,07
3/1/2020	2.020.857,46	1.487.056,64	(533.800,82)	358.168,25
4/1/2020	1.196.402,92	-	(1.196.402,92)	(838.234,67)
5/1/2020	386.472,50	-	(386.472,50)	(1.224.707,17)
6/1/2020	2.332.839,31	1.811.190,61	(521.648,70)	(1.746.355,87)
7/1/2020	1.689.821,44	2.299.242,25	609.420,81	(1.136.935,06)
8/1/2020	1.869.365,59	1.683.555,90	(185.809,69)	(1.322.744,75)
9/1/2020	1.593.718,94	1.878.807,49	285.088,55	(1.037.656,20)
10/1/2020	1.357.274,36	1.571.999,77	214.725,41	(822.930,79)
11/1/2020	686.060,56	-	(686.060,56)	(1.508.991,35)
12/1/2020	261.705,26	-	(261.705,26)	(1.770.696,61)
13/1/2020	1.551.842,86	2.260.199,68	708.356,82	(1.062.339,79)
14/1/2020	1.454.112,54	-	(1.454.112,54)	(2.516.452,33)
15/1/2020	1.322.614,53	2.979.054,41	1.656.439,88	(860.012,45)
16/1/2020	55.688,73	1.378.221,49	1.322.532,76	462.520,31
17/1/2020	730.421,05	-	(730.421,05)	(267.900,74)
18/1/2020	737.505,70	-	(737.505,70)	(1.005.406,44)
19/1/2020	160.717,42	-	(160.717,42)	(1.166.123,86)
20/1/2020	1.223.868,03	2.240.452,86	1.016.584,83	(149.539,03)
21/1/2020	785.795,85	-	(785.795,85)	(935.334,88)
22/1/2020	840.369,60	1.504.410,55	664.040,95	(271.293,93)
23/1/2020	917.044,83	1.821.126,79	904.081,96	632.788,03
24/1/2020	729.337,65	-	(729.337,65)	(96.549,62)
25/1/2020	610.448,08	-	(610.448,08)	(706.997,70)
26/1/2020	145.088,49	-	(145.088,49)	(852.086,19)
27/1/2020	930.850,38	2.940.902,79	2.010.052,41	1.157.966,22
28/1/2020	640.516,32	-	(640.516,32)	517.449,90
29/1/2020	1.026.910,99	1.721.611,69	694.700,70	1.212.150,60
30/1/2020	611.784,29	1.139.323,44	527.539,15	1.739.689,75
31/1/2020	1.587.120,45	-	(1.587.120,45)	152.569,30
Total	31.547.374,10	31.699.943,40	152.569,30	152.569,30
Exceso/ (Déficit) transferencia mes anterior				(651.300,32)
Exceso/ (Déficit) transferencia mes actual				152.569,30
Exceso/ (Déficit) transferencia acumulada				(498.731,02)

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

Días de Mora	Cantidad (*)	%	% Acum.	Saldo de Cartera	%	% Acum.
Al Día	71.685	86,63%	86,63%	95.774.586,76	88,98%	88,98%
1 - 30	3.346	4,04%	90,68%	3.768.810,12	3,50%	92,48%
31 - 60	5.087	6,15%	96,83%	5.314.002,18	4,94%	97,42%
61 - 90	1.656	2,00%	98,83%	1.848.895,30	1,72%	99,13%
91 - 120	971	1,17%	100,00%	932.845,70	0,87%	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	82.745	100,00%		107.639.140,06	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:

Ene - 2020	Flujo Teórico			Flujo Real			
	Capital	Interés	Total	Capital e Interés	Punitorios	Anulaciones	Total
Más de 90 días	-	-	-	-	-	-	-
Hasta 90 días	-	-	-	197.691,54	-	-	197.691,54
Hasta 60 días	-	-	-	678.515,52	-	-	678.515,52
Hasta 30 días	-	-	-	5.187.251,28	-	-	5.187.251,28
Adelantos	-	-	-	4.326.033,92	-	-	4.326.033,92
Al día	27.710.127	3.703.393	31.413.519	21.157.881,84	-	-	21.157.881,84
Total	27.710.127	3.703.393	31.413.519	31.547.374,10	-	-	31.547.374,10
Total Acumulado	204.779.986	18.522.328	223.302.314	217.360.664,89	-	-	217.360.664,89
Flujo Real/Teórico							97,3%
Flujo Real/Saldo Inicial de Cartera							22,7%
Flujo Real/Pago Teórico de Febrero							104,6%

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	
Feb - 2020	28.105.171	2.059.877	30.165.048	28.795.305,66	2.142.016,00	30.937.321,66	103%
Total Acumulado	184.039.038	26.576.134	210.615.172	182.201.829,41	33.782.994,00	215.984.823,41	103%

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:

Saldo de la cuenta recaudadora al 31 de diciembre 2020	3.909.382,27
Transferencias recibidas del Fiduciante en enero 2020	31.699.943,40
Pago de Servicios de enero 2020	(39.669.364,90)
Pago de Gastos de enero 2020	(2.413.236,15)
Reconstitución de Gastos	(85.480,00)
Transferencia de cuentas de inversión	6.593.550,04
Saldo de la cuenta recaudadora al 31 de enero 2020	34.794,66
Saldo de la cuenta colocación a segun extracto	34.794,66

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 LXXVI 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, 10 de marzo de 2020.

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.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 290-F°46

I. Resumen de los archivos "Cobranzas Enero"

Cobranzas Enero				
Fecha	Cobranzas	Punitorios	Anulaciones	Cobranzas netas
1/1/2020	598.013,46	0	0	598.013,46
2/1/2020	1.492.804,51	0	0	1.492.804,51
3/1/2020	2.020.857,46	0	0	2.020.857,46
4/1/2020	1.196.402,92	0	0	1.196.402,92
5/1/2020	386.472,50	0	0	386.472,50
6/1/2020	2.332.839,31	0	0	2.332.839,31
7/1/2020	1.689.821,44	0	0	1.689.821,44
8/1/2020	1.869.365,59	0	0	1.869.365,59
9/1/2020	1.593.718,94	0	0	1.593.718,94
10/1/2020	1.357.274,36	0	0	1.357.274,36
11/1/2020	686.060,56	0	0	686.060,56
12/1/2020	261.705,26	0	0	261.705,26
13/1/2020	1.551.842,86	0	0	1.551.842,86
14/1/2020	1.454.112,54	0	0	1.454.112,54
15/1/2020	1.322.614,53	0	0	1.322.614,53
16/1/2020	55.688,73	0	0	55.688,73
17/1/2020	730.421,05	0	0	730.421,05
18/1/2020	737.505,70	0	0	737.505,70
19/1/2020	160.717,42	0	0	160.717,42
20/1/2020	1.223.868,03	0	0	1.223.868,03
21/1/2020	785.795,85	0	0	785.795,85
22/1/2020	840.369,60	0	0	840.369,60
23/1/2020	917.044,83	0	0	917.044,83
24/1/2020	729.337,65	0	0	729.337,65
25/1/2020	610.448,08	0	0	610.448,08
26/1/2020	145.088,49	0	0	145.088,49
27/1/2020	930.850,38	0	0	930.850,38
28/1/2020	640.516,32	0	0	640.516,32
29/1/2020	1.026.910,99	0	0	1.026.910,99
30/1/2020	611.784,29	0	0	611.784,29
31/1/2020	1.587.120,45	0	0	1.587.120,45
Total	31.547.374,10	0,00	0,00	31.547.374,10

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10/03/2020



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

ANEXO B

I. Archivos "Cobranzas Enero"

- 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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10/03/2020



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

ANEXO C

I. "Transferencias según Patagonia"

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

Transferencias de enero 2020	31.699.943,40
Pago de Servicios de enero 2020	(39.669.364,90)
Pago de Gastos de enero 2020	(2.413.236,15)
Reconstitución de Gastos	(85.480,00)
Transferencia de cuentas de inversión	6.593.550,04
Saldo de la cuenta recaudadora al 31 de enero 2020	34.794,66

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10/03/2020



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