

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 febrero 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 Febrero.TXT” (en adelante “Cobranzas Febrero”) 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 16/3/2020, 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 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 2020 con nuestro Informe del Agente de Control y Revisión sobre los cupones del Fideicomiso Financiero CMR FALABELLA LXXVI correspondiente al mes de enero de 2020, emitido el día 10 de marzo de 2020.

2. Cobranzas al 29 de febrero de 2020

- a) Cotejar la información incluida en el campo "NumOp" de los archivos "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 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 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 (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 29 de febrero de 2020

- a) Verificar para cada cupón del fideicomiso el Saldo de Cartera al 29-02 (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 LXXVI correspondiente al mes de enero menos "Cobranzas febrero 2020", más "Anulaciones febrero 2020" del archivo "Cobranzas febrero".

4. Estado de mora de la cartera al 29 de febrero 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 marzo 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 31-01-2020 (*)	107.639.140,06
Cobranzas febrero 2020	(16.836.567,78)
Anulaciones febrero 2020	-
Saldo de Cartera al 29-02-2020	90.802.572,28

(*) De conformidad con nuestro Informe del Agente de Control y Revisión sobre los cupones del Fideicomiso Financiero CMR FALABELLA LXXVI al mes de enero de 2020

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
1/2/2020	360.862,25	-	(360.862,25)	(360.862,25)
2/2/2020	70.555,87	-	(70.555,87)	(431.418,12)
3/2/2020	238.492,30	2.841.328,42	2.602.836,12	2.171.418,00
4/2/2020	2.164.238,06	258.250,41	(1.905.987,65)	265.430,35
5/2/2020	792.162,02	2.265.944,93	1.473.782,91	1.739.213,26
6/2/2020	808.590,76	-	(808.590,76)	930.622,50
7/2/2020	1.010.837,80	876.416,38	(134.421,42)	796.201,08
8/2/2020	408.152,58	-	(408.152,58)	388.048,50
9/2/2020	222.495,74	-	(222.495,74)	165.552,76
10/2/2020	1.219.370,71	2.616.156,90	1.396.786,19	1.562.338,95
11/2/2020	998.880,67	-	(998.880,67)	563.458,28
12/2/2020	887.898,76	-	(887.898,76)	(324.440,48)
13/2/2020	477.689,30	3.268.773,24	2.791.083,94	2.466.643,46
14/2/2020	547.826,18	-	(547.826,18)	1.918.817,28
15/2/2020	240.229,90	-	(240.229,90)	1.678.587,38
16/2/2020	142.301,39	-	(142.301,39)	1.536.285,99
17/2/2020	628.323,64	1.563.202,93	934.879,29	2.471.165,28
18/2/2020	575.821,51	694.861,84	119.040,33	2.590.205,61
19/2/2020	560.878,24	605.893,51	45.015,27	2.635.220,88
20/2/2020	517.399,03	590.806,72	73.407,69	2.708.628,57
21/2/2020	460.786,48	-	(460.786,48)	2.247.842,09
22/2/2020	309.233,61	-	(309.233,61)	1.938.608,48
23/2/2020	104.696,61	-	(104.696,61)	1.833.911,87
24/2/2020	343.787,82	-	(343.787,82)	1.490.124,05
25/2/2020	136.893,26	-	(136.893,26)	1.353.230,79
26/2/2020	461.924,30	1.967.217,60	1.505.293,30	2.858.524,09
27/2/2020	1.083.816,61	479.322,08	(604.494,53)	2.254.029,56
28/2/2020	837.807,84	1.097.466,01	259.658,17	2.513.687,73
29/2/2020	224.614,54	-	(224.614,54)	2.289.073,19
Total	16.836.567,78	19.125.640,97	2.289.073,19	2.289.073,19
Exceso/ (Déficit) transferencia mes anterior				(498.731,02)
Exceso/ (Déficit) transferencia mes actual				2.289.073,19
Exceso/ (Déficit) transferencia acumulada				1.790.342,17

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

Días de Mora	Cantidad (*)	%	% Acum.	Saldo de Cartera	%	% Acum.
Al Día	57.955	85,34%	85,34%	79.906.647,06	88,00%	88,00%
1 - 30	1.854	2,73%	88,07%	2.378.891,90	2,62%	90,62%
31 - 60	1.693	2,49%	90,56%	1.930.982,17	2,13%	92,75%
61 - 90	4.025	5,93%	96,49%	4.092.513,02	4,51%	97,25%
91 - 120	1.469	2,16%	98,65%	1.635.391,91	1,80%	99,05%
121 - 150	917	1,35%	100,00%	858.146,22	0,95%	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	67.913	100,00%		90.802.572,28	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:

Feb - 2020	Flujo Teórico			Flujo Real			
	Capital	Interés	Total	Capital e Interés	Punitivos	Anulaciones	Total
Más de 90 días	-	-	-	-	-	-	-
Hasta 90 días	-	-	-	74.695,89	-	-	74.695,89
Hasta 60 días	-	-	-	213.495,91	-	-	213.495,91
Hasta 30 días	-	-	-	1.221.460,35	-	-	1.221.460,35
Adelantos	-	-	-	13.654.873,12	-	-	13.654.873,12
Al día	15.675.073	2.502.226	18.177.299	1.672.042,51	-	-	1.672.042,51
Total	15.675.073	2.502.226	18.177.299	16.836.567,78	-	-	16.836.567,78
Total Acumulado	220.455.059	21.024.554	241.479.613	234.197.232,67	-	-	234.197.232,67
Flujo Real/Teórico	97,0%						
Flujo Real/Saldo Inicial de Cartera	15,6%						
Flujo Real/Pago Teórico de Marzo	95,5%						

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 - 2020	16.481.580	1.146.459	17.628.039	15.196.156,73	1.206.169,00	16.402.325,73	93%
Total Acumulado	200.520.618	27.722.593	228.243.211	197.397.986,14	34.989.163,00	232.387.149,14	102%

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 enero 2020	34.794,66
Transferencias recibidas del Fiduciante en febrero 2020	19.125.640,97
Pago de Servicios de febrero 2020	(30.937.321,66)
Pago de Gastos de febrero 2020	(258.587,25)
Reconstitución de Gastos	(175.654,80)
Transferencia de cuentas de inversión	13.342.549,12
Saldo de la cuenta recaudadora al 29 de febrero 2020	1.131.421,04
Saldo de la cuenta recaudadora segun extracto	1.131.421,04

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, 18 de marzo de 2020.

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.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 290-F°46

I. Resumen de los archivos "Cobranzas Febrero"

Cobranzas Febrero				
Fecha	Cobranzas	Punitivos	Anulaciones	Cobranzas netas
1/2/2020	360.862,25	0	0	360.862,25
2/2/2020	70.555,87	0	0	70.555,87
3/2/2020	238.492,30	0	0	238.492,30
4/2/2020	2.164.238,06	0	0	2.164.238,06
5/2/2020	792.162,02	0	0	792.162,02
6/2/2020	808.590,76	0	0	808.590,76
7/2/2020	1.010.837,80	0	0	1.010.837,80
8/2/2020	408.152,58	0	0	408.152,58
9/2/2020	222.495,74	0	0	222.495,74
10/2/2020	1.219.370,71	0	0	1.219.370,71
11/2/2020	998.880,67	0	0	998.880,67
12/2/2020	887.898,76	0	0	887.898,76
13/2/2020	477.689,30	0	0	477.689,30
14/2/2020	547.826,18	0	0	547.826,18
15/2/2020	240.229,90	0	0	240.229,90
16/2/2020	142.301,39	0	0	142.301,39
17/2/2020	628.323,64	0	0	628.323,64
18/2/2020	575.821,51	0	0	575.821,51
19/2/2020	560.878,24	0	0	560.878,24
20/2/2020	517.399,03	0	0	517.399,03
21/2/2020	460.786,48	0	0	460.786,48
22/2/2020	309.233,61	0	0	309.233,61
23/2/2020	104.696,61	0	0	104.696,61
24/2/2020	343.787,82	0	0	343.787,82
25/2/2020	136.893,26	0	0	136.893,26
26/2/2020	461.924,30	0	0	461.924,30
27/2/2020	1.083.816,61	0	0	1.083.816,61
28/2/2020	837.807,84	0	0	837.807,84
29/2/2020	224.614,54	0	0	224.614,54
Total	16.836.567,78	0,00	0,00	16.836.567,78

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 18/03/2020



Pablo De Gregorio
Socio
Contador Público (U.N.R.)
C.P.C.E.C.A.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 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 18/03/2020



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 febrero surge el siguiente cuadro:

Transferencias de febrero 2020	19.125.640,97
Pago de Servicios de febrero 2020	(30.937.321,66)
Pago de Gastos de febrero 2020	(258.587,25)
Reconstitución de Gastos	(175.654,80)
Transferencia de cuentas de inversión	13.342.549,12
Saldo de la cuenta recaudadora al 29 de febrero 2020	1.131.421,04

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 18/03/2020



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