



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 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 noviembre 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 ".": totalff76cmr del 01 al1711.txt; totalff76cmr del 18 al2611.txt y totalff76cmr del 27 al3011.txt" (en adelante "Cobranzas Noviembre") provistos por Falabella el día 16/12/2019, 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 76 - Caja Cobranzas.xlsx" (en adelante "Transferencias según Patagonia") provisto por Banco Patagonia el día 16/12/2019, 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 noviembre de 2019 con nuestro Informe del Agente de Control y Revisión sobre los cupones del Fideicomiso Financiero CMR FALABELLA LXXVI correspondiente al mes de octubre de 2019, emitido el día 27 de noviembre de 2019.

2. Cobranzas al 30 de noviembre de 2019

- a) Cotejar la información incluida en el campo "NumOp" de los archivos "Cobranzas Noviembre" 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 Noviembre".
- 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 30 de noviembre de 2019

- a) Verificar para cada cupón del fideicomiso el Saldo de Cartera al 30-11 (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 octubre menos "Cobranzas noviembre 2019", más "Anulaciones noviembre 2019" del archivo "Cobranzas noviembre".

4. Estado de mora de la cartera al 30 de noviembre 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 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 diciembre 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 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.



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 31-10-2019 (*)	244.941.635,39
Cobranzas noviembre 2019	(65.930.788,02)
Anulaciones noviembre 2019	-
Saldo de Cartera al 30-11-2019	179.010.847,37

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

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
1/11/2019	2.816.530,62	-	(2.816.530,62)	(2.816.530,62)
2/11/2019	1.896.692,67	-	(1.896.692,67)	(4.713.223,29)
3/11/2019	630.686,91	-	(630.686,91)	(5.343.910,20)
4/11/2019	4.774.134,56	-	(4.774.134,56)	(10.118.044,76)
5/11/2019	4.558.863,13	-	(4.558.863,13)	(14.676.907,89)
6/11/2019	2.794.989,40	-	(2.794.989,40)	(17.471.897,29)
7/11/2019	2.512.999,13	-	(2.512.999,13)	(19.984.896,42)
8/11/2019	5.635.585,80	-	(5.635.585,80)	(25.620.482,22)
9/11/2019	1.850.159,28	-	(1.850.159,28)	(27.470.641,50)
10/11/2019	887.318,72	-	(887.318,72)	(28.357.960,22)
11/11/2019	3.723.796,11	-	(3.723.796,11)	(32.081.756,33)
12/11/2019	3.474.143,03	-	(3.474.143,03)	(35.555.899,36)
13/11/2019	1.893.443,46	-	(1.893.443,46)	(37.449.342,82)
14/11/2019	2.724.085,10	-	(2.724.085,10)	(40.173.427,92)
15/11/2019	2.158.623,27	-	(2.158.623,27)	(42.332.051,19)
16/11/2019	1.275.055,51	-	(1.275.055,51)	(43.607.106,70)
17/11/2019	384.896,70	-	(384.896,70)	(43.992.003,40)
18/11/2019	551.342,84	-	(551.342,84)	(44.543.346,24)
19/11/2019	1.808.252,94	-	(1.808.252,94)	(46.351.599,18)
20/11/2019	3.186.677,26	-	(3.186.677,26)	(49.538.276,44)
21/11/2019	2.361.947,08	51.993.810,99	49.631.863,91	93.587,47
22/11/2019	1.729.779,19	2.361.947,08	632.167,89	725.755,36
23/11/2019	974.921,23	-	(974.921,23)	(249.165,87)
24/11/2019	435.196,86	-	(435.196,86)	(684.362,73)
25/11/2019	2.605.998,29	3.139.897,28	533.898,99	(150.463,74)
26/11/2019	2.177.385,66	-	(2.177.385,66)	(2.327.849,40)
27/11/2019	1.489.025,71	-	(1.489.025,71)	(3.816.875,11)
28/11/2019	1.407.798,10	6.272.409,66	4.864.611,56	1.047.736,45
29/11/2019	2.261.504,54	1.407.798,10	(853.706,44)	194.030,01
30/11/2019	948.954,92	-	(948.954,92)	(754.924,91)
Total	65.930.788,02	65.175.863,11	(754.924,91)	(754.924,91)
Exceso/ (Déficit) transferencia mes anterior				(2.459.573,45)
Exceso/ (Déficit) transferencia mes actual				(754.924,91)
Exceso/ (Déficit) transferencia acumulada				(3.214.498,36)



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	143.771	95,94%	95,94%	172.493.604,14	96,36%	96,36%
1 - 30	4.387	2,93%	98,87%	4.870.624,85	2,72%	99,08%
31 - 60	1.696	1,13%	100,00%	1.646.618,38	0,92%	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%
Totales	149.854	100,00%		179.010.847,37	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:

Nov - 2019	Flujo Teórico			Flujo Real			
	Capital	Interés	Total	Capital e Interés	Punitorios	Anulaciones	Total
Más de 90 días	-	-	-	-	-	-	-
Hasta 90 días	-	-	-	-	-	-	-
Hasta 60 días	-	-	-	-	-	-	-
Hasta 30 días	-	-	-	5.910.053,61	-	-	5.910.053,61
Adelantos	-	-	-	8.953.366,91	-	-	8.953.366,91
Al día	66.911.248	5.703.574	72.614.823	51.067.367,50	-	-	51.067.367,50
Total	66.911.248	5.703.574	72.614.823	65.930.788,02	-	-	65.930.788,02
Total Acumulado	133.214.730	10.044.575	143.259.306	145.988.957,58	-	-	145.988.957,58
Flujo Real/Teórico							101,9%
Flujo Real/Saldo Inicial de Cartera							26,9%
Flujo Real/Pago Teórico de Diciembre							94,3%

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	
Dic - 2019	64.350.810	5.582.124	69.932.934	61.380.647,47	6.527.313,00	67.907.960,47	97%
Total Acumulado	111.907.875	21.025.535	132.933.410	117.467.638,85	27.910.498,00	145.378.136,85	109%

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:

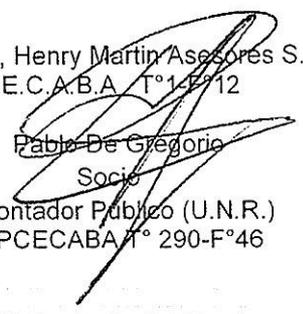
Saldo de la cuenta de colocación al 31 de octubre 2019	83.232.132,38
Cobranzas transferidas de la cuenta de colocación a la cuenta recaudadora	(77.598.596,11)
Transferencias al Fondo de Gastos	(30.000,00)
Transferencias de la cuenta de colocación a la cuenta de garantía	(5.695.108,00)
Pago de gastos de la cuenta colocación	91.571,73
Saldo inicial de la cuenta recaudadora	77.598.596,11
Transferencias recibidas del Fiduciante en noviembre 2019	65.175.863,11
Pago de Servicios de noviembre 2019	(77.470.176,38)
Constitución del Fondo de Gastos	30.000,00
Pago de Gastos de noviembre 2019	(125.776,66)
Pago de gastos de la cuenta colocación	(91.571,73)
Recupero de Gastos	(84.672,34)
Reconstitución de Gastos	(338.800,00)
Transferencia de cuentas de inversión	(63.260.819,66)
Saldo de la cuenta recaudadora al 30 de noviembre 2019	1.432.642,45
Saldo de la cuenta recaudadora según extracto	1.432.642,45

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, 23 de diciembre de 2019.

Por Pistrelli, Henry Martín Asesores S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1-1-12


Pablo De Gregorio
Socio

Contador Público (U.N.R.)
CPCECABA T° 290-F° 46



consejo

Profesional de Ciencias Económicas
de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires



Buenos Aires 02/01/2020 01 0 T. 79 Legalización: N° 359616

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 23/12/2019 referida a VARIOS de fecha perteneciente a F.F.CMR FALABELLA LXXVI 30-71665795-3 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 P° 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° 12

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

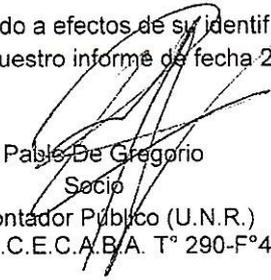


Dr. MARCELO E. DEMAYO
CONTADOR PÚBLICO (UBA)
SECRETARIO DE LEGALIZACIONES

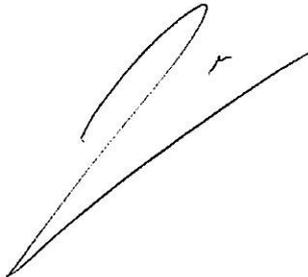
I. Archivos "Cobranzas Noviembre"

- 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 23/12/19


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 LXXVI en el mes de noviembre surge el siguiente cuadro:

Saldo de la cuenta de colocación al 31 de octubre 2019	83.232.132,38
Transferencias al Fondo de Garantía	(5.695.108,00)
Transferencias al Fondo de Gastos	(30.000,00)
Gastos pagados de cuenta colocación	91.571,73
Cobranzas transferidas a la cuenta recaudadora	77.598.596,11

Transferencias de noviembre 2019	65.175.863,11
----------------------------------	---------------

Pago de Servicios de noviembre 2019	(77.470.176,38)
Constitución de Fondo de Gastos	30.000,00
Recupero de Gastos	(84.672,34)
Gastos pagados en cuenta recaudadora	(125.776,66)
Gastos pagados en cuenta colocación	(91.571,73)
Reconstitución de Gastos	(338.800,00)
Transferencia a cuentas de inversión	(63.260.819,66)
Saldo de la cuenta recaudadora al 30 de noviembre 2019	1.432.642,45

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 23/12/19

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