



Building a better
working world

Pistrelli, Henry Martin y Asociados S.R.L.
25 de mayo 487 - C1002AB1
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 octubre 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 "TotalCMRFF76de24al31octubre.txt" y "TotalFFCMR76231019VF.TXT" (en adelante "Cobranzas Octubre") provisto por Banco Patagonia el día 14/11/2019, con el detalle de los cobros recibidos entre los meses de julio y octubre de 2019, y a partir del cual se extrajeron los datos correspondientes al mes de octubre 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 "FF CMR Falabella 76 - Caja.xlsx" (en adelante "Transferencias según Patagonia") provisto por Banco Patagonia el día 4/11/2019, con el detalle de los movimientos ocurridos entre los meses de julio y octubre de 2019, y a partir del cual se extrajeron los datos correspondientes al mes de octubre 2019. El resumen de dicho extracto se incluye en el Anexo C punto I.



Building a better
working world

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 octubre de 2019 con 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 día 27 de noviembre de 2019.

2. Cobranzas al 31 de octubre de 2019

- 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 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 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



Building a better
working world

["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 octubre de 2019

- 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 LXXVI correspondiente al mes de septiembre menos "Cobranzas octubre 2019", más "Anulaciones octubre 2019" del archivo "Cobranzas Octubre".

4. Estado de mora de la cartera al 31 de octubre de 2019

- a) Estratificar la cartera en función de la "Mora" por periodos 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 con 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 noviembre 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 30-09-2019 (*)	322.396.880,41
Cobranzas octubre 2019	(77.455.245,02)
Anulaciones octubre 2019	-
Saldo de Cartera al 31-10-2019	244.941.635,39

(*) De conformidad con nuestro Informe del Agente de Control y Revisión sobre los cupones del Fideicomiso Financiero CMR FALABELLA LXXVI al mes de septiembre 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
1/10/2019	2.080.222,51	-	(2.080.222,51)	(2.080.222,51)
2/10/2019	1.338.320,71	-	(1.338.320,71)	(3.418.543,22)
3/10/2019	1.281.137,72	-	(1.281.137,72)	(4.699.680,94)
4/10/2019	3.246.166,33	-	(3.246.166,33)	(7.945.847,27)
5/10/2019	2.350.719,67	-	(2.350.719,67)	(10.296.566,94)
6/10/2019	613.282,83	-	(613.282,83)	(10.909.849,77)
7/10/2019	3.710.261,41	-	(3.710.261,41)	(14.620.111,18)
8/10/2019	3.091.882,70	-	(3.091.882,70)	(17.711.993,88)
9/10/2019	3.938.565,46	-	(3.938.565,46)	(21.650.559,34)
10/10/2019	2.930.406,68	-	(2.930.406,68)	(24.580.966,02)
11/10/2019	2.276.739,53	-	(2.276.739,53)	(26.857.705,55)
12/10/2019	1.623.960,94	-	(1.623.960,94)	(28.481.666,49)
13/10/2019	491.233,35	-	(491.233,35)	(28.972.899,84)
14/10/2019	2.156.279,67	-	(2.156.279,67)	(31.129.179,51)
15/10/2019	2.629.805,42	-	(2.629.805,42)	(33.758.984,93)
16/10/2019	3.195.764,54	-	(3.195.764,54)	(36.954.749,47)
17/10/2019	5.313.349,71	-	(5.313.349,71)	(42.268.099,18)
18/10/2019	2.402.109,35	-	(2.402.109,35)	(44.670.208,53)
19/10/2019	2.622.113,04	-	(2.622.113,04)	(47.292.321,57)
20/10/2019	786.471,66	-	(786.471,66)	(48.078.793,23)
21/10/2019	3.865.737,75	-	(3.865.737,75)	(51.944.530,98)
22/10/2019	2.690.808,77	-	(2.690.808,77)	(54.635.339,75)
23/10/2019	2.881.854,05	-	(2.881.854,05)	(57.517.193,80)
24/10/2019	2.779.013,43	-	(2.779.013,43)	(60.296.207,23)
25/10/2019	2.353.171,43	60.120.118,34	57.766.946,91	(2.529.260,32)
26/10/2019	2.443.582,34	-	(2.443.582,34)	(4.972.842,66)
27/10/2019	462.199,96	-	(462.199,96)	(5.435.042,62)
28/10/2019	3.126.178,17	5.258.953,73	2.132.775,56	(3.302.267,06)
29/10/2019	2.747.245,23	3.126.178,17	378.932,94	(2.923.334,12)
30/10/2019	3.571.126,11	5.522.219,76	1.951.093,65	(972.240,47)
31/10/2019	2.455.534,55	3.571.126,11	1.115.591,56	143.351,09
Total	77.455.245,02	77.598.596,11	143.351,09	143.351,09
Exceso/ (Déficit) transferencia mes anterior				(2.602.924,54)
Exceso/ (Déficit) transferencia mes actual				143.351,09
Exceso/ (Déficit) transferencia acumulada				(2.459.573,45)



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	203.679	96,43%	96,43%	237.385.056,30	96,91%	96,91%
1 - 30	7.550	3,57%	100,00%	7.556.579,09	3,09%	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%
Totales	211.229	100,00%		244.941.635,39	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:

Oct - 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	-	-	-	15.474.731,13	-	-	15.474.731,13
Al día	66.303.482	4.341.001	70.644.483	61.980.513,89	-	-	61.980.513,89
Total	66.303.482	4.341.001	70.644.483	77.455.245,02	-	-	77.455.245,02
Total Acumulado	66.303.482	4.341.001	70.644.483	80.058.169,56	-	-	80.058.169,56
Flujo Real/Teórico							113,3%
Flujo Real/Saldo Inicial de Cartera							24,0%
Flujo Real/Pago Teórico de Noviembre							122,9%

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 - 2019	47.557.065	15.443.411	63.000.476	56.086.991,38	21.383.185,00	77.470.176,38	123%
Total Acumulado	47.557.065	15.443.411	63.000.476	56.086.991,38	21.383.185,00	77.470.176,38	123%

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 colocación al 30 de septiembre 2019	(450,00)
Transferencias recibidas del Fiduciante en octubre 2019	77.598.596,11
Fondo de Liquidez	5.695.108,00
Pago de Gastos de octubre 2019	(91.121,73)
Fondo de Gastos	30.000,00
Saldo de la cuenta colocación al 31 de octubre 2019	83.232.132,38
Saldo de la cuenta colocación a segun extracto	83.232.132,38

VI. Restricciones de uso del informe

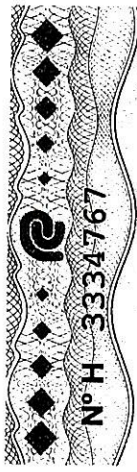
Nuestro informe ha sido preparado exclusivamente para uso de la Dirección de Banco Patagonia S.A., su publicación en el sitio WEB de la Sociedad fiduciaria y para su eventual presentación ante la CNV en relación con la función de agente de control y revisión de los activos del Fideicomiso Financiero 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, 27 de noviembre de 2019.

Por Pistrelli, Henry Martín Asesorés S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° F° 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 10/12/2019 01 0 T. 57 Legalización: N° 256924
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

27/11/2019 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 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 OSBEAY Soc. 2 T° 1 F° 12

LA PRESENTE LEGALIZACIÓN NO ES VÁLIDA SI NO SE PRESENTA EL SELLO Y FIRMA DEL SECRETARIO DE LEGALIZACIONES.



Dra. MARIA CRISTINA PERICHON
CONTADORA PÚBLICA (U.B.A.)
SECRETARIA DE LEGALIZACIONES
JEFA



CMR FALABELLA S.A.
www.cmrfalabella.com.ar

ANEXO A

L. Resumen de los archivos "Cobranzas Octubre"

Cobranzas Octubre				
Fecha	Cobranzas	Punitorios	Anulaciones	Cobranzas netas
1/10/2019	2.080.222,51	0	0	2.080.222,51
2/10/2019	1.338.320,71	0	0	1.338.320,71
3/10/2019	1.281.137,72	0	0	1.281.137,72
4/10/2019	3.246.166,33	0	0	3.246.166,33
5/10/2019	2.350.719,67	0	0	2.350.719,67
6/10/2019	613.282,83	0	0	613.282,83
7/10/2019	3.710.261,41	0	0	3.710.261,41
8/10/2019	3.091.882,70	0	0	3.091.882,70
9/10/2019	3.938.565,46	0	0	3.938.565,46
10/10/2019	2.930.406,68	0	0	2.930.406,68
11/10/2019	2.276.739,53	0	0	2.276.739,53
12/10/2019	1.623.960,94	0	0	1.623.960,94
13/10/2019	491.233,35	0	0	491.233,35
14/10/2019	2.156.279,67	0	0	2.156.279,67
15/10/2019	2.629.805,42	0	0	2.629.805,42
16/10/2019	3.195.764,54	0	0	3.195.764,54
17/10/2019	5.313.349,71	0	0	5.313.349,71
18/10/2019	2.402.109,35	0	0	2.402.109,35
19/10/2019	2.622.113,04	0	0	2.622.113,04
20/10/2019	786.471,66	0	0	786.471,66
21/10/2019	3.865.737,75	0	0	3.865.737,75
22/10/2019	2.690.808,77	0	0	2.690.808,77
23/10/2019	2.881.854,05	0	0	2.881.854,05
24/10/2019	2.779.013,43	0	0	2.779.013,43
25/10/2019	2.353.171,43	0	0	2.353.171,43
26/10/2019	2.443.582,34	0	0	2.443.582,34
27/10/2019	462.199,96	0	0	462.199,96
28/10/2019	3.126.178,17	0	0	3.126.178,17
29/10/2019	2.747.245,23	0	0	2.747.245,23
30/10/2019	3.571.126,11	0	0	3.571.126,11
31/10/2019	2.455.534,55	0	0	2.455.534,55
Total	77.455.245,02	0,00	0,00	77.455.245,02

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 27/11/19

Pablo De Gregorio
Socio

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

AGENCIA FALABELLA CENTRAL - España, 152 Bto. Eros - C/ HERRADILLA 509 Ciudad Autónoma de Madrid, Avda. del ABC 1440
 BUENOS AIRES Pasad. 2749 - Unicenter Shopping - Local 1069 B140 W/140E - Ciudad de Buenos Aires - Tel: 011-4384 1000
 CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES Florida 811 - B1209ABSO Ciudad Autónoma de Buenos Aires - Tel: 0222 5100 1000
 Córdoba 202 - B1102AAFL Ciudad Autónoma de Buenos Aires - Tel: 0222 5100 1000
 GUARDIA - Av. Fructo Carrizo 1440 - Unicenter Shopping - Ciudad de Buenos Aires - Tel: 0222 486 3000 Fax: 0222 486 3000
 MENDOZA - Av. Acceso Este 1400 Bto. 2000 - Unicenter Shopping - Ciudad de Buenos Aires - Tel: 0222 486 3000 Fax: 0222 486 3000
 ROSARIO - Avenida 1101 - Unicenter Shopping - Ciudad de Buenos Aires - Tel: 0222 486 3000 Fax: 0222 486 3000
 SAN JUAN - Tucumán 495 Piso 1110-1210 - Tel: 0222 486 3000 Fax: 0222 486 3000
 CENTRO DE DISTRIBUCIÓN - Av. de la Ciudad de Buenos Aires 502 (1601) Buenos Aires - Tel: 0222 486 3000 Fax: 0222 486 3000

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 octubre surge el siguiente cuadro:


Transferencias de octubre 2019	77.598.596,11
Pago de Gastos de octubre 2019	(91.121,73)
Fondo de Liquidez	5.695.108,00
Fondo de Gastos	30.000,00
Transferencia de cuentas de inversión	-
Saldo de la cuenta colocación al 31 de octubre 2019	83.232.132,38

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 27/11/19


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