

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

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 LXXVII (en adelante “el Fideicomiso”) con CUIT 30-71683919-9, 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 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 “totalff77cmrdel 01al3110.TXT” (en adelante “Cobranzas Octubre”) provistos por Falabella el día 4/11/2020, 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 “Caja cobranzas - Falabella 77.xlsx” (en adelante “Transferencias según Patagonia”) provisto por Banco Patagonia el día 13/11/2020, 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 octubre de 2020 con nuestro Informe del Agente de Control y Revisión sobre los cupones del Fideicomiso Financiero CMR FALABELLA LXXVII correspondiente al mes de septiembre de 2020, emitido el día 19 de octubre de 2020.

2. Cobranzas al 31 de octubre de 2020

- 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 LXXVII al mes de febrero emitido el 19 de junio de 2020.
- 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 ["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 2020

- 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 LXXVII correspondiente al mes de septiembre menos "Cobranzas octubre 2020", más "Anulaciones octubre 2020" del archivo "Cobranzas octubre".

4. Estado de mora de la cartera al 31 de octubre 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 LXXVII de fecha 6 de mayo de 2020.

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 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 LXXVII de fecha 06 de mayo de 2020, 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 LXXVII de fecha 06 de mayo de 2020, 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 LXXVII de fecha 06 de mayo de 2020 (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 30-09-2020 (*)	51.276.381,36
Cobranzas octubre 2020	(7.948.654,35)
Anulaciones octubre 2020	-
Saldo de Cartera al 31-10-2020	43.327.727,01

(*) De conformidad con nuestro Informe del Agente de Control y Revisión sobre los cupones del Fideicomiso Financiero CMR FALABELLA LXXVII al mes de septiembre 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	Saldo Mayor a 72hs.
1/10/2020	333.158,62	564.552,15	231.393,53	231.393,53	564.552
2/10/2020	350.101,06	333.158,62	(16.942,44)	214.451,09	625.027
3/10/2020	225.208,03	-	(225.208,03)	(10.756,94)	625.027
4/10/2020	36.135,40	-	(36.135,40)	(46.892,34)	625.027
5/10/2020	515.040,95	575.309,09	60.268,14	13.375,80	908.468
6/10/2020	500.359,04	551.176,35	50.817,31	64.193,11	1.126.485
7/10/2020	535.154,25	500.359,04	(34.795,21)	29.397,90	1.015.400
8/10/2020	435.967,40	535.154,25	99.186,85	128.584,75	1.035.513
9/10/2020	463.065,11	435.967,40	(27.097,71)	101.487,04	971.122
10/10/2020	137.127,96	-	(137.127,96)	(35.640,92)	971.122
11/10/2020	20.426,94	-	(20.426,94)	(56.067,86)	971.122
12/10/2020	35.950,03	-	(35.950,03)	(92.017,89)	971.122
13/10/2020	634.652,59	-	(634.652,59)	(726.670,48)	435.967
14/10/2020	419.439,05	-	(419.439,05)	(1.146.109,53)	(0)
15/10/2020	308.582,99	1.710.661,68	1.402.078,69	255.969,16	1.054.092
16/10/2020	251.698,85	-	(251.698,85)	4.270,31	419.439
17/10/2020	95.403,04	-	(95.403,04)	(91.132,73)	419.439
18/10/2020	23.546,21	-	(23.546,21)	(114.678,94)	419.439
19/10/2020	332.570,35	679.231,09	346.660,74	231.981,80	679.231
20/10/2020	258.043,44	332.570,35	74.526,91	306.508,71	703.218
21/10/2020	179.334,83	258.043,44	78.708,61	385.217,32	590.614
22/10/2020	240.050,02	179.334,83	(60.715,19)	324.502,13	437.378
23/10/2020	224.083,52	240.050,02	15.966,50	340.468,63	419.385
24/10/2020	147.224,09	-	(147.224,09)	193.244,54	419.385
25/10/2020	11.814,16	-	(11.814,16)	181.430,38	419.385
26/10/2020	219.687,11	371.307,61	151.620,50	333.050,88	611.358
27/10/2020	183.713,41	11.814,16	(171.899,25)	161.151,63	383.122
28/10/2020	284.095,79	403.400,52	119.304,73	280.456,36	403.401
29/10/2020	169.156,32	-	(169.156,32)	111.300,04	183.713
30/10/2020	220.061,89	-	(220.061,89)	(108.761,85)	(0)
31/10/2020	157.801,90	-	(157.801,90)	(266.563,75)	(0)
Total	7.948.654,35	7.682.090,60	(266.563,75)	(266.563,75)	
Exceso/ (Déficit) transferencia mes anterior				(564.552,15)	
Exceso/ (Déficit) transferencia mes actual				-266.563,75	
Exceso/ (Déficit) transferencia acumulada				(831.115,90)	

Saldo pendiente de transferencias con una antigüedad mayor a 72hs al 31-10-2020:

-

0,00

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

Días de Mora	Cantidad (*)	%	% Acum.	Saldo de Cartera	%	% Acum.
Al Día	16.542	75,53%	75,53%	33.481.258,79	77,27%	77,27%
1 - 30	931	4,25%	79,79%	1.556.630,90	3,59%	80,87%
31 - 60	612	2,79%	82,58%	1.030.002,77	2,38%	83,24%
61 - 90	852	3,89%	86,47%	1.710.227,03	3,95%	87,19%
91 - 120	1.097	5,01%	91,48%	2.166.478,59	5,00%	92,19%
121 - 150	1.099	5,02%	96,50%	2.099.854,48	4,85%	97,04%
151 - 180	767	3,50%	100,00%	1.283.274,45	2,96%	100,00%
180 - 360	-	0,00%	100,00%	-	0,00%	100,00%
> 360	-	0,00%	100,00%	-	0,00%	100,00%
Totales	21.900	100,00%		43.327.727,01	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 - 2020	Flujo Teórico			Flujo Real			
	Capital	Interés	Total	Capital e Interés	Punitivos	Anulaciones	Total
Más de 90 días	-	-	-	378.752,06	-	-	378.752,06
Hasta 90 días	-	-	-	318.245,94	-	-	318.245,94
Hasta 60 días	-	-	-	351.395,66	-	-	351.395,66
Hasta 30 días	-	-	-	753.737,20	-	-	753.737,20
Adelantos	-	-	-	909.852,00	-	-	909.852,00
Al día	7.088.660	1.140.358	8.229.018	5.236.671,49	-	-	5.236.671,49
Total	7.088.660	1.140.358	8.229.018	7.948.654,35	-	-	7.948.654,35
Total Acumulado	223.690.652	18.120.036	241.810.689	233.492.763,70	-	-	233.492.763,70
Flujo Real/Teórico							96,6%
Flujo Real/Saldo Inicial de Cartera							15,5%
Flujo Real/Pago Teórico de Noviembre							99,7%

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 - 2020	6.355.622	1.616.292	7.971.914	6.474.387,47	181.803,00	6.656.190,47	83%
Total Acumulado	203.931.926	19.984.315	223.916.241	209.999.800,00	18.904.674,00	228.904.474,00	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 30 de septiembre 2020	1.750.647,61
Transferencias recibidas del Fiduciante en octubre 2020	7.682.090,60
Pago de Servicios de octubre 2020	(8.299.034,09)
Pago de Gastos de octubre 2020	(673,24)
Reconstitución de Gastos	(90.801,22)
Transferencia a cuentas de inversión	(1.004.996,19)
Saldo de la cuenta recaudadora al 31 de octubre 2020	37.233,47
Saldo de la cuenta recaudadora segun extracto	37.233,47

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 LXXVII 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 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 Octubre"

Cobranzas Octubre				
Fecha	Cobranzas	Punitorios	Anulaciones	Cobranzas netas
1/10/2020	333.158,62	0	0	333.158,62
2/10/2020	350.101,06	0	0	350.101,06
3/10/2020	225.208,03	0	0	225.208,03
4/10/2020	36.135,40	0	0	36.135,40
5/10/2020	515.040,95	0	0	515.040,95
6/10/2020	500.359,04	0	0	500.359,04
7/10/2020	535.154,25	0	0	535.154,25
8/10/2020	435.967,40	0	0	435.967,40
9/10/2020	463.065,11	0	0	463.065,11
10/10/2020	137.127,96	0	0	137.127,96
11/10/2020	20.426,94	0	0	20.426,94
12/10/2020	35.950,03	0	0	35.950,03
13/10/2020	634.652,59	0	0	634.652,59
14/10/2020	419.439,05	0	0	419.439,05
15/10/2020	308.582,99	0	0	308.582,99
16/10/2020	251.698,85	0	0	251.698,85
17/10/2020	95.403,04	0	0	95.403,04
18/10/2020	23.546,21	0	0	23.546,21
19/10/2020	332.570,35	0	0	332.570,35
20/10/2020	258.043,44	0	0	258.043,44
21/10/2020	179.334,83	0	0	179.334,83
22/10/2020	240.050,02	0	0	240.050,02
23/10/2020	224.083,52	0	0	224.083,52
24/10/2020	147.224,09	0	0	147.224,09
25/10/2020	11.814,16	0	0	11.814,16
26/10/2020	219.687,11	0	0	219.687,11
27/10/2020	183.713,41	0	0	183.713,41
28/10/2020	284.095,79	0	0	284.095,79
29/10/2020	169.156,32	0	0	169.156,32
30/10/2020	220.061,89	0	0	220.061,89
31/10/2020	157.801,90	0	0	157.801,90
Total	7.948.654,35	0,00	0,00	7.948.654,35

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 27/11/2020



Pablo De Gregorio
Socio

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

I. **Archivos "Cobranzas Octubre"**

- 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 27/11/2020



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 LXXVII en el mes de octubre surge el siguiente cuadro:

Transferencias de octubre 2020	7.682.090,60
Pago de Servicios de octubre 2020	(8.299.034,09)
Pago de Gastos de octubre 2020	(673,24)
Reconstitución de Gastos	(90.801,22)
Transferencia de cuentas de inversión	(1.004.996,19)
Saldo de la cuenta recaudadora al 31 de octubre 2020	37.233,47

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 27/11/2020



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

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 2 de diciembre de 2020

Legalizamos de acuerdo con las facultades otorgadas a este CONSEJO PROFESIONAL por las leyes 466 (Art. 2, Inc, D y J) y 20488 (Art. 21, Inc. I) la actuación profesional de fecha 27/11/2020 referida a Varios perteneciente a Fideicomiso Financiero CMR FALABELLA LXXVII Otras (con domic. legal) CUIT 30-71683919-9 con domicilio en DE MAYO AVDA. 701 P°/D° 24, C.A.B.A., intervenida por el Dr. PABLO MIGUEL DE GREGORIO. Sobre la misma 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 actuación profesional.

Datos del matriculado

Dr. PABLO MIGUEL DE GREGORIO

Contador Público (U.N.R.)

CPCECABA T° 290 F° 46

Firma en carácter de socio

PISTRELLI, HENRY MARTIN ASESORES SRL

T° 1 F° 12

SOCIO



Esta actuación profesional ha sido gestionada por el profesional interviniente a través de internet y la misma reúne los controles de matrícula vigente, incumbencias y control formal de informes y certificaciones (Res. C. 236/88). El receptor del presente documento puede constatar su validez ingresando a www.consejo.org.ar/certificaciones/validar.htm declarando el siguiente código: kypt6to

Legalización N° 981367

