

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 agosto 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 “totalff77cmrdel01a13108.TXT” (en adelante “Cobranzas Agosto”) provistos por Falabella el día 08/09/2020, 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 14/9/2020, 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 agosto de 2020 con nuestro Informe del Agente de Control y Revisión sobre los cupones del Fideicomiso Financiero CMR FALABELLA LXXVII correspondiente al mes de julio de 2020, emitido el día 25 de agosto de 2020.

2. Cobranzas al 31 de agosto de 2020

- a) Cotejar la información incluida en el campo "NumOp" de los archivos "Cobranzas Agosto" 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 Agosto".
- 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 agosto de 2020

- a) Verificar para cada cupón del fideicomiso el Saldo de Cartera al 31-08 (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 julio menos "Cobranzas agosto 2020", más "Anulaciones agosto 2020" del archivo "Cobranzas agosto".

4. Estado de mora de la cartera al 31 de agosto 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 septiembre 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 31-07-2020 (*)	83.025.869,47
Cobranzas agosto 2020	(21.179.870,99)
Anulaciones agosto 2020	-
Saldo de Cartera al 31-08-2020	61.845.998,48

(*) De conformidad con nuestro Informe del Agente de Control y Revisión sobre los cupones del Fideicomiso Financiero CMR FALABELLA LXXVII al mes de julio 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.
1/8/2020	884.006,08	-	(884.006,08)	(884.006,08)	(0)
2/8/2020	52.914,11	-	(52.914,11)	(936.920,19)	(0)
3/8/2020	1.633.928,27	2.414.513,41	780.585,14	(156.335,05)	2.382.261
4/8/2020	1.424.521,88	936.920,19	(487.601,69)	(643.936,74)	1.951.651
5/8/2020	1.339.286,55	1.633.928,27	294.641,72	(349.295,02)	1.633.928
6/8/2020	1.251.399,55	1.424.521,88	173.122,33	(176.172,69)	1.424.522
7/8/2020	1.311.090,19	1.339.286,55	28.196,36	(147.976,33)	1.339.287
8/8/2020	345.063,22	-	(345.063,22)	(493.039,55)	1.339.287
9/8/2020	102.285,62	-	(102.285,62)	(595.325,17)	1.339.287
10/8/2020	1.905.793,26	2.907.552,96	1.001.759,70	406.434,53	2.907.553
11/8/2020	1.559.628,64	102.285,62	(1.457.343,02)	(1.050.908,49)	1.758.439
12/8/2020	906.354,04	3.465.421,90	2.559.067,86	1.508.159,37	3.465.422
13/8/2020	932.282,39	906.354,04	(25.928,35)	1.482.231,02	2.465.983
14/8/2020	545.334,44	-	(545.334,44)	936.896,58	906.354
15/8/2020	326.887,90	-	(326.887,90)	610.008,68	906.354
16/8/2020	64.327,72	-	(64.327,72)	545.680,96	906.354
17/8/2020	47.397,42	-	(47.397,42)	498.283,54	906.354
18/8/2020	899.541,07	1.868.832,45	969.291,38	1.467.574,92	1.868.832
19/8/2020	1.357.045,47	946.938,49	(410.106,98)	1.057.467,94	1.883.489
20/8/2020	587.842,04	1.357.045,47	769.203,43	1.826.671,37	2.256.587
21/8/2020	556.242,68	-	(556.242,68)	1.270.428,69	1.357.045
22/8/2020	139.491,38	-	(139.491,38)	1.130.937,31	1.357.045
23/8/2020	180.724,81	-	(180.724,81)	950.212,50	1.357.045
24/8/2020	622.336,10	1.283.576,10	661.240,00	1.611.452,50	1.283.576
25/8/2020	426.325,71	803.060,91	376.735,20	1.988.187,70	1.498.795
26/8/2020	294.337,21	426.325,71	131.988,50	2.120.176,20	1.048.662
27/8/2020	299.651,55	294.337,21	(5.314,34)	2.114.861,86	720.663
28/8/2020	370.516,03	299.651,55	(70.864,48)	2.043.997,38	593.989
29/8/2020	232.996,52	-	(232.996,52)	1.811.000,86	593.989
30/8/2020	61.560,89	-	(61.560,89)	1.749.439,97	593.989
31/8/2020	518.758,25	665.073,44	146.315,19	1.895.755,16	964.725
Total	21.179.870,99	23.075.626,15	1.895.755,16	1.895.755,16	
Exceso/ (Déficit) transferencia mes anterior				(2.414.513,41)	
Exceso/ (Déficit) transferencia mes actual				1.895.755,16	
Exceso/ (Déficit) transferencia acumulada				(518.758,25)	

Saldo pendiente de transferencias con una antigüedad mayor a 72hs al 31-08-2020:

964.724,99

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

Días de Mora	Cantidad (*)	%	% Acum.	Saldo de Cartera	%	% Acum.
Al Día	29.495	82,85%	82,85%	50.989.052,55	82,45%	82,45%
1 - 30	1.925	5,41%	88,26%	3.312.824,21	5,36%	87,80%
31 - 60	1.666	4,68%	92,94%	3.071.171,71	4,97%	92,77%
61 - 90	1.481	4,16%	97,10%	2.767.242,48	4,47%	97,24%
91 - 120	1.033	2,90%	100,00%	1.705.707,53	2,76%	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	35.600	100,00%		61.845.998,48	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:

Ago - 2020	Flujo Teórico			Flujo Real			
	Capital	Interés	Total	Capital e Interés	Punitivos	Anulaciones	Total
Más de 90 días	-	-	-	-	-	-	-
Hasta 90 días	-	-	-	563.249,15	-	-	563.249,15
Hasta 60 días	-	-	-	1.156.296,45	-	-	1.156.296,45
Hasta 30 días	-	-	-	2.998.393,57	-	-	2.998.393,57
Adelantos	-	-	-	1.434.590,04	-	-	1.434.590,04
Al día	20.384.372	2.390.629	22.775.002	15.027.341,78	-	-	15.027.341,78
Total	20.384.372	2.390.629	22.775.002	21.179.870,99	-	-	21.179.870,99
Total Acumulado	207.822.444	15.752.736	223.575.180	214.974.492,23	-	-	214.974.492,23
Flujo Real/Teórico							96,2%
Flujo Real/Saldo Inicial de Cartera							25,5%
Flujo Real/Pago Teórico de Septiembre							98,8%

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	
Sep - 2020	20.511.880	925.992	21.437.872	20.257.367,35	695.909,00	20.953.276,35	98%
Total Acumulado	188.287.003	17.989.015	206.276.018	196.660.570,44	17.288.409,00	213.948.979,44	104%

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 julio 2020	35.764,07
Transferencias recibidas del Fiduciante en agosto 2020	23.075.626,15
Pago de Servicios de agosto 2020	(38.262.886,02)
Pago de Gastos de agosto 2020	(15.318,10)
Reconstitución de Gastos	(211.276,54)
Transferencia de cuentas de inversión	16.078.065,47
Saldo de la cuenta recaudadora al 31 de agosto 2020	699.975,03
Saldo de la cuenta recaudadora según extracto	699.975,03

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, 28 de septiembre 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 Agosto"**

Cobranzas Agosto				
Fecha	Cobranzas	Punitivos	Anulaciones	Cobranzas netas
1/8/2020	884.006,08	0	0	884.006,08
2/8/2020	52.914,11	0	0	52.914,11
3/8/2020	1.633.928,27	0	0	1.633.928,27
4/8/2020	1.424.521,88	0	0	1.424.521,88
5/8/2020	1.339.286,55	0	0	1.339.286,55
6/8/2020	1.251.399,55	0	0	1.251.399,55
7/8/2020	1.311.090,19	0	0	1.311.090,19
8/8/2020	345.063,22	0	0	345.063,22
9/8/2020	102.285,62	0	0	102.285,62
10/8/2020	1.905.793,26	0	0	1.905.793,26
11/8/2020	1.559.628,64	0	0	1.559.628,64
12/8/2020	906.354,04	0	0	906.354,04
13/8/2020	932.282,39	0	0	932.282,39
14/8/2020	545.334,44	0	0	545.334,44
15/8/2020	326.887,90	0	0	326.887,90
16/8/2020	64.327,72	0	0	64.327,72
17/8/2020	47.397,42	0	0	47.397,42
18/8/2020	899.541,07	0	0	899.541,07
19/8/2020	1.357.045,47	0	0	1.357.045,47
20/8/2020	587.842,04	0	0	587.842,04
21/8/2020	556.242,68	0	0	556.242,68
22/8/2020	139.491,38	0	0	139.491,38
23/8/2020	180.724,81	0	0	180.724,81
24/8/2020	622.336,10	0	0	622.336,10
25/8/2020	426.325,71	0	0	426.325,71
26/8/2020	294.337,21	0	0	294.337,21
27/8/2020	299.651,55	0	0	299.651,55
28/8/2020	370.516,03	0	0	370.516,03
29/8/2020	232.996,52	0	0	232.996,52
30/8/2020	61.560,89	0	0	61.560,89
31/8/2020	518.758,25	0	0	518.758,25
Total	21.179.870,99	0,00	0,00	21.179.870,99

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 28/09/2020



Pablo De Gregorio
Socio

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

I. Archivos "Cobranzas Agosto"

- 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 28/09/2020



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 LXXVII en el mes de agosto surge el siguiente cuadro:

Transferencias de agosto 2020	23.075.626,15
Pago de Servicios de agosto 2020	(38.262.886,02)
Pago de Gastos de agosto 2020	(15.318,10)
Reconstitución de Gastos	(211.276,54)
Transferencia de cuentas de inversión	16.078.065,47
Saldo de la cuenta recaudadora al 31 de agosto 2020	699.975,03

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 28/09/2020



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, 5 de octubre 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 28/09/2020 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: yw4yqoz

Legalización N° 932540

