

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 noviembre 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 “totalff77cmrdel01a13011.txt” (en adelante “Cobranzas Noviembre”) provistos por Falabella el día 15/12/2020, 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 14/12/2020, 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 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 2020 con nuestro Informe del Agente de Control y Revisión sobre los cupones del Fideicomiso Financiero CMR FALABELLA LXXVII correspondiente al mes de octubre de 2020, emitido el día 27 de noviembre 2020.

2. Cobranzas al 30 de noviembre de 2020

- 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 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 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.

3. Saldos al 30 de noviembre de 2020

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

4. Estado de mora de la cartera al 30 de noviembre 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 diciembre 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) Los procedimientos descritos en los puntos IV.6.a) y IV.6.b) no se han realizado, dado que a la fecha 30 de noviembre de 2020 se procedió a la liquidación del fideicomiso conforme el “Aviso de Liquidación Final” publicado en la página web del Mercado Abierto Electrónico (“MAE”) el día 30 de noviembre de 2020.

b) 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 31-10-2020 (*)	43.327.727,01
Cobranzas noviembre 2020	(5.834.996,57)
Anulaciones noviembre 2020	-
Saldo de Cartera al 30-11-2020	37.492.730,44

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

c) 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.
1/11/2020	20.071,67	-	(20.071,67)	(20.071,67)	(0)
2/11/2020	394.901,45	-	(394.901,45)	(414.973,12)	(284.096)
3/11/2020	404.213,51	-	(404.213,51)	(819.186,63)	(453.252)
4/11/2020	423.517,47	-	(423.517,47)	(1.242.704,10)	(851.188)
5/11/2020	376.309,82	-	(376.309,82)	(1.619.013,92)	(1.246.089)
6/11/2020	212.866,97	-	(212.866,97)	(1.831.880,89)	(1.650.303)
7/11/2020	85.957,95	-	(85.957,95)	(1.917.838,84)	(1.650.303)
8/11/2020	23.528,44	-	(23.528,44)	(1.941.367,28)	(1.650.303)
9/11/2020	536.044,02	-	(536.044,02)	(2.477.411,30)	(2.073.820)
10/11/2020	311.144,21	-	(311.144,21)	(2.788.555,51)	(2.450.130)
11/11/2020	323.367,60	-	(323.367,60)	(3.111.923,11)	(2.772.483)
12/11/2020	225.773,42	-	(225.773,42)	(3.337.696,53)	(3.308.527)
13/11/2020	197.338,04	-	(197.338,04)	(3.535.034,57)	(3.619.671)
14/11/2020	76.966,50	-	(76.966,50)	(3.612.001,07)	(3.619.671)
15/11/2020	17.232,64	-	(17.232,64)	(3.629.233,71)	(3.619.671)
16/11/2020	200.856,01	-	(200.856,01)	(3.830.089,72)	(3.943.039)
17/11/2020	199.893,76	-	(199.893,76)	(4.029.983,48)	(4.168.812)
18/11/2020	129.459,30	-	(129.459,30)	(4.159.442,78)	(4.460.350)
19/11/2020	182.685,55	-	(182.685,55)	(4.342.128,33)	(4.661.206)
20/11/2020	216.481,42	-	(216.481,42)	(4.558.609,75)	(4.861.099)
21/11/2020	63.051,69	-	(63.051,69)	(4.621.661,44)	(4.861.099)
22/11/2020	4.131,63	-	(4.131,63)	(4.625.793,07)	(4.861.099)
23/11/2020	48.508,14	-	(48.508,14)	(4.674.301,21)	(4.861.099)
24/11/2020	300.391,35	-	(300.391,35)	(4.974.692,56)	(4.990.559)
25/11/2020	159.557,75	-	(159.557,75)	(5.134.250,31)	(5.173.244)
26/11/2020	168.928,14	-	(168.928,14)	(5.303.178,45)	(5.505.417)
27/11/2020	92.301,83	-	(92.301,83)	(5.395.480,28)	(5.805.808)
28/11/2020	108.086,68	-	(108.086,68)	(5.503.566,96)	(5.805.808)
29/11/2020	41.931,73	-	(41.931,73)	(5.545.498,69)	(5.805.808)
30/11/2020	289.497,88	-	(289.497,88)	(5.834.996,57)	(5.965.366)
Total	5.834.996,57	-	(5.834.996,57)	(5.834.996,57)	
Exceso/ (Déficit) transferencia mes anterior				(831.115,90)	
Exceso/ (Déficit) transferencia mes actual				(5.834.996,57)	
Exceso/ (Déficit) transferencia acumulada				(6.666.112,47)	

(*) Al 30 de noviembre de 2020 no se registraron transferencias al Fiduciario.

Saldo pendiente de transferencias con una antigüedad mayor a 72hs al 30-11-2020:

(5.965.366,21)

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

Días de Mora	Cantidad (*)	%	% Acum.	Saldo de Cartera	%	% Acum.
Al Día	12.326	69,95%	69,95%	27.453.280,26	73,22%	73,22%
1 - 30	779	4,42%	74,37%	1.422.264,48	3,79%	77,02%
31 - 60	552	3,13%	77,50%	1.006.531,55	2,68%	79,70%
61 - 90	504	2,86%	80,36%	877.404,96	2,34%	82,04%
91 - 120	748	4,24%	84,61%	1.551.274,64	4,14%	86,18%
121 - 150	992	5,63%	90,24%	1.991.027,66	5,31%	91,49%
151 - 180	1.020	5,79%	96,03%	1.994.568,09	5,32%	96,81%
180 - 360	700	3,97%	100,00%	1.196.378,80	3,19%	100,00%
> 360	-	0,00%	100,00%	-	0,00%	100,00%
Totales	17.621	100,00%		37.492.730,44	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 - 2020	Flujo Teórico			Flujo Real			
	Capital	Interés	Total	Capital e Interés	Punitivos	Anulaciones	Total
Más de 90 días	-	-	-	367.640,54	-	-	367.640,54
Hasta 90 días	-	-	-	158.960,13	-	-	158.960,13
Hasta 60 días	-	-	-	152.598,54	-	-	152.598,54
Hasta 30 días	-	-	-	550.117,08	-	-	550.117,08
Adelantos	-	-	-	713.716,08	-	-	713.716,08
Al día	5.502.010	1.006.204	6.508.214	3.891.964,20	-	-	3.891.964,20
Total	5.502.010	1.006.204	6.508.214	5.834.996,57	-	-	5.834.996,57
Total Acumulado	229.192.662	19.126.240	248.318.903	239.327.760,27	-	-	239.327.760,27
Flujo Real/Teórico							96,4%
Flujo Real/Saldo Inicial de Cartera							13,5%
Flujo Real/Pago Teórico de Diciembre							93,6%

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 - 2020	6.067.874	166.867	6.234.741	-	-	-	0%
Total Acumulado	209.999.800	20.151.182	230.150.982	209.999.800,00	18.904.674,00	228.904.474,00	99%

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) El procedimiento descrito en el punto IV.7 no se ha realizado, dado que conforme lo observado en el archivo mencionado en el punto II.b), el Fiduciario no ha recibido transferencias en concepto de cobranzas durante el mes de noviembre de 2020.

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, 22 de diciembre 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 Noviembre"****Cobranzas Noviembre**

Fecha	Cobranzas	Punitivos	Anulaciones	Cobranzas netas
1/11/2020	20.071,67	0	0	20.071,67
2/11/2020	394.901,45	0	0	394.901,45
3/11/2020	404.213,51	0	0	404.213,51
4/11/2020	423.517,47	0	0	423.517,47
5/11/2020	376.309,82	0	0	376.309,82
6/11/2020	212.866,97	0	0	212.866,97
7/11/2020	85.957,95	0	0	85.957,95
8/11/2020	23.528,44	0	0	23.528,44
9/11/2020	536.044,02	0	0	536.044,02
10/11/2020	311.144,21	0	0	311.144,21
11/11/2020	323.367,60	0	0	323.367,60
12/11/2020	225.773,42	0	0	225.773,42
13/11/2020	197.338,04	0	0	197.338,04
14/11/2020	76.966,50	0	0	76.966,50
15/11/2020	17.232,64	0	0	17.232,64
16/11/2020	200.856,01	0	0	200.856,01
17/11/2020	199.893,76	0	0	199.893,76
18/11/2020	129.459,30	0	0	129.459,30
19/11/2020	182.685,55	0	0	182.685,55
20/11/2020	216.481,42	0	0	216.481,42
21/11/2020	63.051,69	0	0	63.051,69
22/11/2020	4.131,63	0	0	4.131,63
23/11/2020	48.508,14	0	0	48.508,14
24/11/2020	300.391,35	0	0	300.391,35
25/11/2020	159.557,75	0	0	159.557,75
26/11/2020	168.928,14	0	0	168.928,14
27/11/2020	92.301,83	0	0	92.301,83
28/11/2020	108.086,68	0	0	108.086,68
29/11/2020	41.931,73	0	0	41.931,73
30/11/2020	289.497,88	0	0	289.497,88
Total	5.834.996,57	0,00	0,00	5.834.996,57

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 22/12/2020



Pablo De Gregorio
Socio

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

ANEXO B

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 22/12/2020



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"

El Banco Patagonia informa que, en lo que al Fideicomiso Financiero CMR FALABELLA LXXVII corresponde, no se han recibido transferencias en concepto de cobranzas durante el mes de noviembre de 2020.

En lo que al Fideicomiso Financiero CMR FALABELLA LXXVII corresponde, informamos que con fecha 3 de noviembre de 2020 se presentó el Aviso de Liquidación, en el sitio web del Mercado Abierto Electrónico, indicando la misma el 30 de noviembre de 2020.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 22/12/2020



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, 4 de enero de 2021

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 22/12/2020 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: fl6ghjv

Legalización N° 805009

