

**Informe Especial requerido por el Artículo 31 Sección XII Capítulo IV, Título V de la
Resolución N° 662 de la Comisión Nacional de Valores (N.T. 2013 y mod.) Sobre el
Fideicomiso Financiero Pelayo I correspondiente al período Enero 2023**

Señores Presidente y Directores de

BANCO CMF S.A

CUIT: 30-57661429-9

Domicilio Legal: Macacha Güemes 150 - Ciudad Autónoma de Buenos Aires

En carácter de Fiduciario del **Fideicomiso Financiero Pelayo I**

Domicilio Fiscal: Macacha Güemes 150 - Ciudad Autónoma de Buenos Aires

CUIT: 30-71752218-0

I. Objeto de Encargo

En mi carácter de contador público independiente, y en particular como Agente de Control y Revisión del Fideicomiso Financiero “Pelayo I”, en cumplimiento de las normas aplicables de la Comisión Nacional de Valores y para su presentación ante dicho organismo, emito el presente informe especial cuyo objeto es el de aplicar los procedimientos detallados en el apartado IV, con el alcance definido en el mismo apartado, sobre la cartera de cheques de pago diferido cedida al mencionado Fideicomiso Financiero.

II. Responsabilidad del Fiduciario y del Fiduciante del Fideicomiso Financiero Pelayo I

Banco CMF S.A. en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso Financiero “Pelayo I” es responsable de la administración del patrimonio fideicomitado. Por su parte, Pelayo Agronomía S.A., en su carácter de Fiduciante y Administrador de los Créditos, es responsable de la preparación y presentación de la información analizada.

III. Responsabilidad del contador público independiente en su carácter de Agente de Control y Revisión

Mi responsabilidad consiste en la emisión del presente informe especial en mi carácter de Agente de Control y Revisión del Fideicomiso Financiero “Pelayo I”, relacionado con el control y cotejo de la cartera de cheques de pago diferido cedida al Fideicomiso, y de los flujos de fondos generados, para cumplir con los requerimientos de la CNV.

IV. Tarea profesional

Mi tarea profesional fue desarrollada de conformidad con las normas sobre informes especiales establecidas en la sección VII.C de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas. Dichas normas exigen que cumpla los requerimientos de ética y que planifique y ejecute mi tarea de forma tal que permita emitir el presente informe especial requerido por la Comisión Nacional de Valores.



IGNACIO M. VALDEZ
Contador Público (U.N.R.)
Matrícula: 400-98 - C.P.C.E.C.A.B.A

Los procedimientos realizados no constituyen una auditoría o revisión de estados contables, ni otro encargo de aseguramiento y, por lo tanto, no se expresa ninguna seguridad respecto de la información que es objeto de la aplicación de los procedimientos.

Por tal motivo, los usuarios del presente informe especial evaluarán por sí mismos los procedimientos y los resultados informados para extraer sus propias conclusiones. Si hubiese realizado procedimientos adicionales, una auditoría o una revisión, otras cuestiones podrían haber llegado a mi conocimiento, en cuyo caso hubiesen sido oportunamente informadas.

Los procedimientos realizados consistieron únicamente en:

El control y cotejo de la cartera de cheques de pago diferido del Fideicomiso Financiero “Pelayo I” y de los flujos de fondos por ella generados se llevó a cabo recurriendo a las siguientes fuentes de información en soporte digital:

- Detalle de las cobranzas por el período comprendido entre el 1 de Enero y el 31 de Enero de 2023 de los cheques de pago diferido del Fideicomiso Financiero “Pelayo I”, proporcionada por el Fiduciante en su carácter de Administrador de los Créditos, con la apertura de los siguientes datos: Nro. de cheque, Fecha de cobro, Importe cobrado, Interés compensatorio cobrado e Interés punitorio cobrado.
- Detalle de la cartera de cheques de pago diferido originalmente cedida al Fideicomiso suministrada por el Fiduciante en su carácter de Administrador de los Créditos del Fideicomiso “Pelayo I”.
- Detalle de los flujos teóricos de fondos de los bienes fideicomitidos proporcionada por el Fiduciante en su carácter de Administrador de los Créditos del Fideicomiso “Pelayo I”.

Los procedimientos detallados a continuación han sido aplicados sobre los registros y documentación que me fueron suministrados por el Fiduciante en su carácter de Administrador de los Créditos del Fideicomiso “Pelayo I”. Mi tarea se basó en la premisa que la información proporcionada es precisa, completa, legítima y libre de fraudes y otros actos ilegales, para lo cual he tenido en cuenta su apariencia y estructura formal.

Los procedimientos aplicados fueron los siguientes:

- a) Control de los flujos de fondos recibidos durante el 1 de Enero y el 31 de Enero de 2023 por el Fideicomiso Financiero “Pelayo I” y su aplicación. Control de los flujos de fondos provenientes de la cobranza y verificación del cumplimiento de los plazos de rendición dispuestos por la normativa vigente y por parte de los Agentes de Cobro. Para ello:
 - Coteje el monto total cobrado informado por el Administrador de los Créditos con manifestaciones del Fiduciario sobre los fondos cobrados en las cuentas bancarias fiduciarias;
 - Determiné el importe atribuible al valor nominal cobrado en forma total, por provincia y por día de pago; y



IGNACIO M. VALDEZ
Contador Público (U.N.R.)
Matrícula: 400-98 - C.P.C.E.C.A.B.A.

- Determiné el valor nominal a cobrar al 31 de Enero 2023 en forma total, por tipo de persona y por provincia.
- b) Control de los niveles de mora y niveles de cobranza. Para ello, con base en la información determinada en el acápite anterior, calculé los días de atraso y niveles de mora de los créditos a cobrar al 31 de Enero de 2023 y el importe de la previsión para créditos de cobro dudoso a dicha fecha.

La previsión por riesgo de incobrabilidad ha sido calculada siguiendo los lineamientos establecidos en la Comunicación "A" 2729, complementarias y modificatorias del B.C.R.A., para clasificación y previsionamiento mínimo de créditos correspondientes a cartera de consumo con garantía.

- c) Análisis comparativo del flujo de fondos teórico de los activos fideicomitidos respecto del flujo de fondos real y su impacto en el pago de servicios de los valores negociables fiduciarios. Para ello, comparé los flujos de fondos teóricos de los activos fideicomitidos respecto del flujo de fondos real, determiné los flujos a devengar de la cartera por provincia.

Los resultados de la aplicación de los procedimientos, que se detallan a continuación, involucran sólo a los elementos, las cuentas, las transacciones y la información contable o extracontable especificada, y no se extienden a los estados contables del Fideicomiso Financiero considerados en su conjunto.

V. Manifestación del Contador Público

En razón del encargo solicitado sobre la información detallada en el apartado IV, con el alcance mencionado en el mismo punto, de la aplicación de los procedimientos detallados, y de acuerdo a lo expresado en el punto anterior, surge el siguiente hallazgo: los Anexos adjuntos (I a XI), detallan las aseveraciones a las que he arribado de la aplicación de los procedimientos descritos en el apartado IV. En lo que respecta a la recaudación por créditos, informo que el Valor Nominal Cobrado informado al 31 de Enero de 2023 según se verifica en el Anexo II, alcanzó el 100% del Valor Nominal Teórico informado en el Suplemento de Prospecto.

VI. Restricción de uso

El presente informe deberá ser utilizado únicamente por Banco CMF S.A. en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso Financiero "Pelayo I", y por la Comisión Nacional de Valores exclusivamente para los fines convenidos.

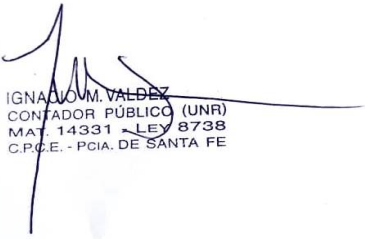
Rosario, 14 de Febrero de 2023



IGNACIO M. VALDEZ
Contador Público (U.N.R.)
Matrícula: 400-98 - C.P.C.E.C.A.B.A

Cuadro Resumen Pelayo I

Cartera Vigente	Cartera Cedida	Al 31/07/2022	Al 31/08/2022	Al 30/09/2022	Al 31/10/2022	Al 30/11/2022	Al 31/12/2022	Al 31/01/2023
Operaciones	173	173	171	169	169	162	125	19
Clientes	104	104	102	101	101	101	89	14
Saldo Nominal	\$ 238.477.393	\$ 238.477.393	\$ 237.993.578	\$ 237.716.674	\$ 237.716.674	\$ 235.984.124	\$ 180.241.576	\$ 34.651.669
Variación Saldo Nominal		0,00%	-0,20%	-0,12%	0,00%	-0,73%	-23,62%	-80,77%
% Cobrado Acumulado		0,00%	0,20%	0,32%	0,32%	1,05%	24,42%	85,47%


IGNACIO M. VALDEZ
CONTADOR PÚBLICO (UNR)
MAT. 14331 - LEY 8738
C.P.C.E. - PCIA. DE SANTA FE

Fideicomiso Financiero
Pelayo I
Anexo II

Estado de Situación de Cobranzas (Análisis Financiero)

MES: 1/1/2023 AL: 31/01/2023

TOTAL

VALOR NOMINAL

FLUJO REAL

Cobros del mes

\$ 145.589.907

Cobros de meses anteriores

\$ -

Cobros anticipados

\$ -

\$ 145.589.907

FLUJO TEÓRICO

\$ 145.589.907

Porcentaje s/Total

100%

IGNACIO M. VALDEZ
CONTADOR PÚBLICO (UNR)
MAT. 14331 - LEY 8738
C.P.C.E. - PCIA. DE SANTA FE

Fideicomiso Financiero
Pelayo I
Anexo III

Cobranza por Provincia Proporcionada por el Fiduciante
Análisis al 31-01-2023

Provincia	Valor Nominal	
Buenos Aires	\$	81.564.674
Capital Federal	\$	8.202.612
Cordoba	\$	7.028.036
La Pampa	\$	48.193.757
San Luis	\$	600.828
Total	\$	145.589.907


IGNACIO M. VALDEZ
CONTADOR PÚBLICO (UNR)
MAT. 14331 - LEY 8738
C.P.C.E. - PCIA. DE SANTA FE

Fideicomiso Financiero
Pelayo I
Anexo IV

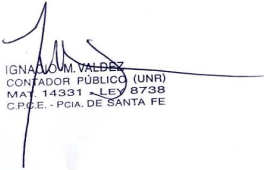
Cobranza por Día de Pago Proporcionada por el Fiduciante
Análisis al 31-01-2023

Día de Pago	Valor Nominal
30	\$ 4.649.021
31	\$ 140.940.885
Total	\$ 145.589.907


IGNACIO M. VALDEZ
CONTADOR PÚBLICO (UNR)
MAT. 14331 - LEY 8738
C.P.C.E. - PCIA. DE SANTA FE

Flujo Real Vs. Teórico

MES	MENSUALES								ACUMULADOS				
	Valor Nomial Real	Precancelac / Subastas	Punitorios Imputados	Valor Nominal Teórico	Superv - Déficit	% Cobr VN	% Cobr VN + PUN	VN Real	Real VN + PUN	Valor Nominal Teórico	Superv - Déficit	% Cobr Acum VN	% Cobr Acum VN + PUN
jul-22	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	0%	0%	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	0%	0%
ago-22	\$ 483.814	\$ -	\$ -	\$ 483.814	\$ -	100%	100%	\$ 483.814	\$ 483.814	\$ 483.814	\$ -	100%	100%
sep-22	\$ 276.905	\$ -	\$ -	\$ 276.905	\$ -	100%	100%	\$ 760.719	\$ 760.719	\$ 760.719	\$ -	100%	100%
oct-22	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 172.550	\$ -172.550	0%	0%	\$ 760.719	\$ 760.719	\$ 933.269	\$ -172.550	82%	82%
nov-22	\$ 1.732.550	\$ -	\$ -	\$ 1.560.000	\$ 172.550	111%	111%	\$ 2.493.269	\$ 2.493.269	\$ 2.493.269	\$ -	100%	100%
dic-22	\$ 55.742.548	\$ -	\$ -	\$ 55.742.548	\$ -	100%	100%	\$ 58.235.817	\$ 58.235.817	\$ 58.235.817	\$ -	100%	100%
ene-23	\$ 145.589.907	\$ -	\$ -	\$ 145.589.907	\$ -	100%	100%	\$ 203.825.723	\$ 203.825.723	\$ 203.825.723	\$ -	100%	100%

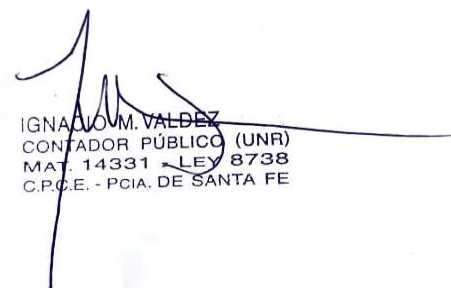

IGNACIO VALDEZ
CONFADOR PÚBLICO (UNR)
MAT. 14331 LEY 8738
C.P.C.E. - PCIA. DE SANTA FE

Estado de Atraso por Cliente
Análisis al 31-01-2023

Días de Atraso	Clientes	Saldo Valor Nominal	%	Previsión
Entre 0 y 31 días	14	\$ 34.651.669	100%	\$ 346.517
Entre 32 y 90 días			0%	\$ -
Entre 91 y 180 días			0%	\$ -
Entre 181 y 365 días			0%	\$ -
Más de 365 días			0%	\$ -
Total	14	\$ 34.651.669	100%	\$ 346.517

Estado de Atraso por Operación
Análisis al 31-01-2023

Días de Atraso	Operaciones	Saldo Valor Nominal	%
Entre 0 y 31 días	19	\$ 34.651.669	100%
Entre 32 y 90 días			0%
Entre 91 y 180 días			0%
Entre 181 y 365 días			0%
Más de 365 días			0%
Total	19	\$ 34.651.669	100%


IGNACIO M. VALDEZ
CONTADOR PÚBLICO (UNR)
MAT. 14331 - LEY 8738
C.P.C.E. - PCIA. DE SANTA FE

Fideicomiso Financiero

Pelayo I

Anexo VII

Saldo de Capital por Provincia
Análisis al 31-01-2023

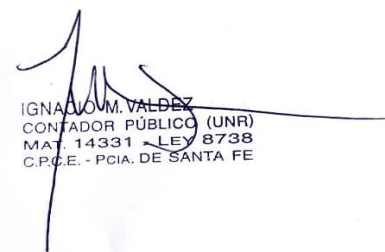
Provincia	Saldo	Valor Nominal
Buenos Aires	\$	21.194.896
Capital Federal	\$	5.707.432
Cordoba	\$	1.496.189
La Pampa	\$	6.253.152
TOTAL	\$	34.651.669


IGNACIO M. VALDEZ
CONTADOR PÚBLICO (UNR)
MAT. 14331 - LEY 8738
C.P.C.E. - PCIA. DE SANTA FE

Fideicomiso Financiero
Pelayo I
Anexo VIII

Flujo Futuro
Análisis al 31-01-2023

	TOTAL
ago-22	\$ -
ago-22	\$ -
sep-22	\$ -
oct-22	\$ -
nov-22	\$ -
ene-23	\$ -
Total Vencido	\$ -
feb-23	\$ 4.208.156
mar-23	\$ 30.443.513
Total Saldo Nominal	\$ 34.651.669


IGNACIO M. VALDEZ
CONTADOR PÚBLICO (UNR)
MAT. 14331 - LEY 8738
C.P.C.E. - PCIA. DE SANTA FE

Fideicomiso Financiero

Pelayo I

Anexo IX

Estrato por tipo de persona

Análisis al 31-01-2023

Tipo persona	Operaciones	Saldo de Valor Nominal
HUMANA	7	\$ 13.926.533
JURIDICA	12	\$ 20.725.137
Total	19	\$ 34.651.669


IGNACIO M. VALDEZ
CONTADOR PÚBLICO (UNR)
MAT. 14331 - LEY 8738
C.P.C.E. - PCIA. DE SANTA FE

Recursos recibidos y su aplicación

	jul-22	ago-22	sep-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23
Saldo Inicio			\$ 662.039,06	\$ 1.015.558,40	\$ 653.248,39	\$ 490.788,39	\$ 136.870,30
INGRESOS							
Cobranzas		\$ 483.814,45	\$ 276.904,57	\$ -	\$ 1.212.550,00	\$ 52.263.565,34	\$ 8.648.003,71
Resultado de colocación		\$ 5.411.831,75	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	
Rescate FCI		\$ -	\$ 600.000,00	\$ -	\$ 300.000,00	\$ 350.000,00	\$ 56.345.000,00
TOTAL INGRESOS		\$ 5.895.646,20	\$ 876.904,57	\$ -	\$ 1.512.550,00	\$ 52.613.565,34	\$ 64.993.003,71
EGRESOS							
Gastos		\$ 433.607,14	\$ 523.385,23	\$ 362.310,01	\$ 665.010,00	\$ 522.836,43	\$ 367.466,87
Pago de servicios		\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 55.003.098,00
Suscripción FCI		\$ 4.800.000,00	\$ -	\$ -	\$ 1.010.000,00	\$ 52.444.647,00	\$ 4.000.000,00
TOTAL EGRESOS		\$ 5.233.607,14	\$ 523.385,23	\$ 362.310,01	\$ 1.675.010,00	\$ 52.967.483,43	\$ 59.370.564,87
SALDO DE CUENTA	\$ -	\$ 662.039,06	\$ 1.015.558,40	\$ 653.248,39	\$ 490.788,39	\$ 136.870,30	\$ 5.759.309,14


IGNACIO M. VALDEZ
CONTADOR PÚBLICO (UNR)
MAT. 14331 - LEY 8738
C.P.C.E. - PCIA. DE SANTA FE

Cuadro de pago de valores fiduciarios teórico vs real

Cuadro de pago teórico incluido en el Prospecto				
VDF A				
	Capital	Intereses	Total	Saldo de capital
15/1/2023	\$ 26.151.311	\$ 28.851.790	\$ 55.003.100	\$ 145.471.209
15/2/2023	\$ 119.319.898	\$ 3.380.730	\$ 122.700.628	\$ -
Total	\$ 145.471.208	\$ 32.232.520	\$ 177.703.728	

Cuadro de pago teórico incluido en el Prospecto				
VDF B				
	Capital	Intereses	Total	Saldo de capital
15/2/2023	\$ 7.154.322	\$ 1.717.037	\$ 8.871.359	\$ 7.154.322
Total	\$ 7.154.322	\$ 1.717.037	\$ 8.871.359	\$ -

Cuadro de pago teórico incluido en el Prospecto				
VDF C				
	Capital	Intereses	Total	Saldo de capital
15/2/2023	\$ 5.733.114	\$ 5.723.457	\$ 11.456.571	\$ 23.847.739
15/3/2023	\$ 3.203.054	\$ 543.439	\$ 3.746.493	\$ 18.114.625
15/4/2023	\$ 14.911.571	\$ 447.347	\$ 15.358.918	\$ 14.911.571
Total	\$ 23.847.739	\$ 6.714.243	\$ 30.561.982	\$ -

Cuadro de pago real				
VDF A				
	Capital	Intereses	Total	Saldo de capital
16/1/2023	\$ 15.119.744	\$ 39.883.354	\$ 55.003.098	\$ 145.471.209
15/2/2023	\$ 130.351.465	\$ 5.105.432	\$ 135.456.897	\$ 130.351.465
Total	\$ 145.471.209	\$ 44.988.786	\$ 190.459.995	\$ -


Cuadro de pago real				
VDF B				
	Capital	Intereses	Total	Saldo de capital
15/2/2023	\$ 5.282.278	\$ 2.289.384	\$ 7.571.662	\$ 7.154.322
Total	\$ 5.282.278	\$ 2.289.384	\$ 7.571.662	\$ 1.872.044

Cuadro de pago real				
VDF C				
	Capital	Intereses	Total	Saldo de capital
				\$ 23.847.739
Total	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -

Diferencia Real/Teórico	Diferencia Real/Teórico Acumulada
(2)	(2)
12.756.270	12.756.268

Diferencia Real/Teórico	Diferencia Real/Teórico Acumulada
(1.299.697)	(1.299.697)

Diferencia Real/Teórico	Diferencia Real/Teórico Acumulada


IGNACIA M. VALDEZ
CONFADOR PÚBLICO (UNR)
MAT. 14331 - LEY 8738
C.P.E. - Pcia. DE SANTA FE

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 14 de febrero de 2023

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 14/02/2023 referida a Varios perteneciente a Fideicomiso Financiero Pelayo I Otras (con domic. fiscal) CUIT 30-71752218-0, intervenida por el Dr. IGNACIO MANUEL VALDEZ. 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. IGNACIO MANUEL VALDEZ
Contador Público (U.N.R.)
CPCECABA T° 400 F° 98



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: fdctx3j

Legalización N° 674481

