

INFORME ESPECIAL DE LOS CONTADORES PÚBLICOS
(en carácter de Agentes de Control y Revisión)

Señores Presidente y Directores de
PILAY S.A. (Fiduciario Fideicomiso Financiero PILAY II)
CUIT: 30-57381925-6
Domicilio legal: San Martín 1878
Santa Fe, Provincia de Santa Fe

En mi carácter de Agente de Control y Revisión del Fideicomiso Financiero PILAY II, y en cumplimiento de las normas aplicables de la Comisión Nacional de Valores, emito el presente informe especial acerca de los procedimientos aplicados sobre la cobranza de los Aportes adicionales y demás fondos acreditados en las cuentas fiduciarias del mencionado Fideicomiso Financiero. Según las normas citadas, el presente informe especial deberá conservarse en sus oficinas a disposición de la Comisión Nacional de Valores.

I. Responsabilidad del Fiduciario del Fideicomiso Financiero PILAY II

Pilay S.A. en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso Financiero PILAY II es responsable de la administración del patrimonio fideicomitado. Por consiguiente, la suficiencia de los procedimientos que he llevado a cabo, requeridos por las normas de la Comisión Nacional de Valores y el Contrato Suplementario de Fideicomiso, es responsabilidad de Fiduciario, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso Financiero PILAY II. Consecuentemente, no hago ninguna manifestación sobre la suficiencia de los procedimientos descriptos más abajo, ya sea para el propósito para el cual el presente informe ha sido requerido como para ningún otro propósito.

II. Responsabilidad de los contadores públicos independientes en su carácter de Agentes de Control y Revisión

Mi responsabilidad consiste en llevar a cabo los procedimientos detallados en el apartado III en mi carácter de Agente de Control y Revisión del Fideicomiso Financiero PILAY II, relacionados con el control y la revisión de la cobranza de los Aportes adicionales y demás fondos acreditados en las cuentas fiduciarias y de su aplicación, de conformidad con las normas sobre otros servicios relacionados 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 se cumpla los requerimientos de ética y que planifique y ejecute esa tarea de forma tal que permita emitir el presente informe especial requerido por la Comisión Nacional de Valores.

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.


MARCELO JOSÉ ROSSI
Contador Público y
Licenciado en Administración
Mat. 6689 – Ley 8738
C.P.C.E. – Prov. Santa Fe

III. Alcance de los procedimientos aplicados

El control y revisión de la cobranza de los Aportes adicionales y demás fondos acreditados en las cuentas fiduciarias del Fideicomiso Financiero PILAY II y de los flujos de fondos por ella generados se llevó a cabo recurriendo a las siguientes fuentes de información en soporte magnético suministradas por el Fiduciario:

- Detalle de los Certificados de Participación emitidos al 28/02/2022
- Detalle de los fondos acreditados en la cuenta fiduciaria durante el mes de febrero de 2022 provenientes de la cobranza: i) del Valor Nominal de los valores negociables emitidos y ii) de los Aportes adicionales efectuados por los inversores.

Los procedimientos detallados a continuación han sido aplicados sobre los registros y documentación que me fueron suministrados por el Fiduciario. 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 provenientes de la cobranza del mes de febrero de 2022 y verificación del cumplimiento de los plazos de rendición dispuestos por la normativa vigente. Para ello verificamos el detalle de cobranzas de Aportes adicionales y de Valor nominal de los valores negociables emitidos hasta el 28 de febrero de 2022 y que se encuentren acreditados en las cuentas fiduciarias.
- b) Control de los niveles de mora, niveles de cobranza y cualquier otro parámetro económico-financiero que se establezca en el desarrollo del fideicomiso financiero. Para ello, con base en la información determinada en el acápite anterior, calculamos los niveles de mora
- c) Análisis comparativo del flujo de fondos teórico respecto del flujo de fondos real.
- d) Control y revisión de los recursos recibidos y su aplicación. Para ello, sobre la base de la información proporcionada por el Fiduciario, cotejamos los ingresos de fondos al Fideicomiso y sus aplicaciones, los movimientos, las inversiones de fondos líquidos disponibles.
- e) Control de pago de los valores negociables fiduciarios y su comparación con el cuadro teórico de pagos incluido en el Suplemento de Prospecto.

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.



MARCELO JOSÉ ROSSI
Contador Público y
Licenciado en Administración
Mat. 5689 – Ley 8738
C.P.C.E. –Prov. Santa Fe

IV. Resultados de la aplicación de los procedimientos

Teniendo en cuenta lo manifestado en el apartado III precedente, los resultados de la aplicación de los procedimientos practicados se detallan en los siguientes anexos adjuntos, que forman parte integrante del presente informe especial y se han firmado a los efectos de su identificación:

- Anexo I: Análisis de CP por “estado”
- Anexo II: Análisis de CP por “categoría”
- Anexo III: Estratificación de CP “Activos”
- Anexo IV: Cobranzas Reales y teóricas del mes
- Anexo V: Anticuaación de cobranzas
- Anexo VI: Cuadro de pago de valores fiduciarios teóricos vs. real
- Anexo VII: Flujo de Fondos del mes y acumulado

Rosario, 22 de marzo de 2022.-



MARCELO JOSÉ ROSSI
Contador Público y
Licenciado en Administración
Mat. 6689 – Ley 8738
C.P.C.E. –Prov. Santa Fe

FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY II

CUIT 30-71534951-1

Domicilio legal: San Martín 1878, Santa Fe (SANTA FE)

ANEXO I: Análisis de CP por "estado"

Análisis de CP por Estado	dic-2021		ene-2022		feb-2022	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP NO Renunciados	1.767	72%	1.759	71%	1.753	71%
CP Renunciados	657	26%	660	27%	659	27%
CP Readquiridos	45	2%	50	2%	57	2%
Total	2.469	100%	2.469	100%	2.469	100%

ANEXO II: Análisis de CP por "categoría"

Análisis de CP NO Renunciados por Categoría	dic-2021		ene-2022		feb-2022	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP en Espera	1.629	92%	1.622	92%	1.608	92%
CP Beneficiarios	58	3%	57	3%	65	3%
CP Tenedores	80	5%	80	5%	80	5%
CP Adjudicados (finalizados)	0	0%	0	0%	0	0%
Total	1.767	100%	1.759	100%	1.753	100%

ANEXO III: Estratificación de CP "Activos"

Estratificación de CP NO Renunciados (Cuotas Ordinarias)	dic-2021		ene-2022		feb-2022	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Al día	854	49%	849	48%	817	47%
con 1 Aporte pendiente	129	7%	133	8%	159	9%
con 2 Aportes pendientes	41	2%	41	2%	38	2%
con 3 Aportes pendientes	26	1%	21	1%	29	2%
con más de 3 Aportes pendientes	717	41%	715	41%	710	40%
Total	1.767	100%	1.759	100%	1.753	100%

Estratificación de CP NO Renunciados (Último Pago)	dic-2021		ene-2022		feb-2022	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
En el mes	512	29%	662	38%	551	31%
1 mes anterior	119	7%	73	4%	221	13%
2 meses anterior	23	1%	64	3%	32	2%
3 meses anterior	31	2%	14	1%	53	3%
más de 3 meses anterior	1.082	61%	946	54%	896	51%
Total	1.767	100%	1.759	100%	1.753	100%


 MARCELO JOSÉ ROSSI
 Contador Público y
 Licenciado en Administración
 Mat. 6689 - Ley 8738
 C.P.C.E. - Prov. Santa Fe


 FF PILAY II
 JUAN IGNACIO TRENTO
 Apoderado

Anexo IV: Cobranzas Reales y teóricas del mes

Cobranzas Reales del Mes feb-2022

Tipo de Cuota	Cantidad				Monto			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	900	93	74	1.067	26.227.334	3.743.154	6.128.334	36.098.822
Cuota Aguinaldo	133	8	10	151	3.710.254	230.225	257.187	4.197.666
Pack Mejora	493	39	0	532	1.054.746	91.708	0	1.146.454
Pack Mejora Aguinaldo	46	1	2	49	89.723	1.834	3.705	95.262
Derecho de Admisión	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTALES	1.572	141	86	1.799	31.082.057	4.066.921	6.389.226	41.538.204

Cobranzas Teóricas del Mes feb-2022

Tipo de Cuota	Cantidad			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	1.608	65	80	1.753
Pack Mejora	1.179	40	45	1.264
Derecho de Admisión				0
TOTALES	2.787	105	125	3.017

Cobranzas Reales / Teóricas del Mes feb-2022

Tipo de Cuota	Cantidad			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	56%	143%	93%	61%
Pack Mejora	42%	98%	0%	42%
Derecho de Admisión				


 MARCELO JOSÉ ROSSI
 Contador Público y
 Licenciado en Administración
 Mat. 6689 – Ley 8738
 C.P.C.E. – Prov. Santa Fe


 FF PILAY II
 JUAN IGNACIO TRENTO
 Apoderado

Anexo V: Anticuaación de cobranzas

Cuotas Ordinarias	dic-2021		ene-2022		feb-2022	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Cuotas Previas	15	1%	15	1%	6	1%
Cuotas del Mes	993	83%	972	83%	898	84%
Cuotas del Mes Anterior	117	10%	106	9%	104	9%
Cuotas 2 Meses Anteriores	11	1%	12	1%	7	1%
Cuotas 3 Meses Anteriores	5	1%	9	1%	9	1%
Cuotas de más de 3 Meses Anteriores	57	4%	62	5%	43	4%
Total	1.198	100%	1.176	100%	1.067	100%


MARCELO JOSÉ ROSSI
Contador Público y
Licenciado en Administración
Mat. 6689 – Ley 8738
C.P.C.E. –Prov. Santa Fe


FF PILAY II
JUAN IGNACIO TRENTO
Apoderado

Anexo VI: Cuadro de pago de valores fiduciarios teóricos vs. real

Cuadro de pago teórico incluido en el Prospecto

VDF				
Fecha de pago	Capital	Interés	Total	Saldo de Capital
				5.000.000
30/04/2018	250.000	3.024.658	3.274.658	4.750.000
30/04/2019	1.000.000	1.900.000	2.900.000	3.750.000
30/04/2020	1.250.000	1.504.110	2.754.110	2.500.000
30/04/2021	2.500.000	1.000.000	3.500.000	-
TOTAL	5.000.000	7.428.768	12.428.768	

Cuadro de pago real

VDF				
Fecha de pago	Capital	Interés	Total	Saldo de Capital
				5.000.000
27/04/2018	250.000	2.182.380	2.432.380	4.750.000
30/04/2019	1.000.000	1.915.616	2.915.616	3.750.000
30/04/2020	1.250.000	1.504.110	2.754.110	2.500.000
30/04/2021	2.500.000	975.215	3.475.215	-
TOTAL	5.000.000	6.577.321	11.577.321	


MARCELO JOSÉ ROSSI
Contador Público y
Licenciado en Administración
Mat. 6689 – Ley 8738
C.P.C.E. –Prov. Santa Fe


FF PILAY II
JUAN IGNACIO TRENTO
Apoderado

Anexo VII: Flujo de Fondos del mes y acumulado

Ingresos	Totales en \$ al 30-09-2021	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	Totales en \$ al 28-02-2022	% sobre ingresos	% sobre rubro
Saldo al inicio		125.101.283	140.417.969	178.273.820	188.767.079	229.427.976			
Suscripción de títulos emitidos	6.876.000	-	-	-	-	-	6.876.000		100%
Precio de Suscripción VDF	4.407.000	-	-	-	-	-	4.407.000		64%
Participación	2.469.000	-	-	-	-	-	2.469.000		36%
Aportes adicionales cobrados	1.017.245.308	37.582.754	47.111.891	43.258.069	54.610.844	43.092.817	1.242.901.683		100%
Ingresos por Cuotas Ordinarias	874.079.672	36.189.980	42.597.550	38.113.350	49.704.100	37.512.289	1.078.196.941		87%
Ingresos por Adelantos Dinerarios	70.297.084	743.875	2.996.271	3.725.924	3.185.422	2.784.199	83.732.775		7%
Ingresos por Pack Mejoras	40.396.379	869.937	980.998	1.236.713	2.296.369	1.241.715	47.022.111		4%
Ingresos por Derecho de Admisión	31.109.280	813.982	654.292	368.541	55.064	-	33.001.159		3%
Cobranza pendiente de Acreditar	-971.114	-361.556	-301.334	538.195	-968.044	947.566	-1.116.287		0%
Cobranza pendiente de Identificar	2.334.007	-673.464	184.114	-724.654	337.932	607.048	2.064.983		0%
Otros Ingresos	163.439.128	4.541.850	20.021.493	-68.517	16.083.356	-15.958.447	188.058.863		
Rentas Fondo Común Inversión y Plazo Fijo	163.439.128	4.541.850	20.021.493	-68.517	16.083.356	-15.958.447	188.058.863		100%
Total de ingresos	1.187.560.436	42.124.604	67.133.384	43.189.552	70.694.200	27.134.371	1.437.836.546		
Egresos									
Pago Amortización e intereses VDF	11.577.321	-	-	-	-	-	11.577.321	1%	
Egresos de terceros/Transf CP y aportes	11.445.465	765.797	913.591	1.088.790	2.316.103	2.066.234	18.595.980	1%	
Inversión en Obras	757.294.190	20.118.432	12.701.127	18.392.717	15.904.640	19.595.199	844.006.305	59%	100%
Inversión en Compra terreno	126.281.255	-	-	-	-	-	126.281.255		15%
Inversión en Obra	631.012.935	20.118.432	12.701.127	18.392.717	15.904.640	19.595.199	717.725.050		85%
Egresos Operativos	282.142.176	5.923.690	15.662.814	13.214.786	11.812.560	17.200.044	345.956.070	24%	100%
Remuneración Fiduciaria	107.629.838	-	9.198.718	5.757.056	5.169.105	6.725.045	134.479.761	9,4%	39%
Otros Gastos Administración	11.944.518	396.485	448.116	1.568.325	1.119.790	349.950	15.827.185	1,1%	5%
Gastos de Comercialización	60.641.805	2.076.048	4.422.913	3.053.147	-	4.908.574	75.102.489	5,2%	22%
Comunicaciones y envíos Pagados	498.750	19.459	531	2.676	2.215	813	524.444	0,0%	0%
Publicidad y Marketing Pagados	68.540.392	1.184.238	1.534.980	2.110.496	4.086.171	4.575.138	82.031.415	5,7%	24%
Gastos de Movilidad Pagados	114.737	-	-	-	-	-	114.737	0,0%	0%
Gastos Bancarios e IdyC Pagados	15.415.781	410.879	462.690	442.730	631.543	345.092	17.708.715	1,2%	5%
Aranceles, Gastos y Comisiones Colocación	1.650.870	96.120	-	-	101.779	244.618	2.093.387	0,1%	1%
Impuestos a la Actividad pagados Pagados	15.705.486	1.740.460	-405.135	280.356	701.956	50.813	18.073.937	1,3%	5%
Total de egresos	1.062.459.152	26.807.919	29.277.532	32.696.293	30.033.303	38.861.477	1.220.135.676		
Saldo disponible	125.101.283	140.417.969	178.273.820	188.767.079	229.427.976	217.700.870	217.700.870	15%	


MARCELO JOSÉ ROSSI
 Contador Público y
 Licenciado en Administración
 Mat. 6689 – Ley 8738
 C.P.C.E. –Prov. Santa Fe


JUAN IGNACIO TRENTO
 Apoderado



NÚMERO DE TRABAJO	00736495 (SLD:00056909)	
BOLETA DE DEPÓSITO	R2-03452420	
DENOMINACIÓN DEL COMITENTE	FID FINANCIERO PILAY II	
CUIT DEL COMITENTE	30-71534951-1	
FIRMANTES		
MATRÍCULA	NOMBRE Y APELLIDO	CUIT
01-06689	ROSSI MARCELO JOSE	20-12520245-5
TIPO DE TRABAJO	Otros Servicios Relacionados	
FECHA DE INFORME / CERTIFICACIÓN	22/03/2022	

ESTE DOCUMENTO CONTIENE ARCHIVOS ADJUNTOS

El presente PDF contenedor se debe descargar y luego abrir con lector de PDF Acrobat Reader (no se lo debe abrir haciendo "clic" en el documento al descargarlo del Sistema de Legalizaciones Digitales).

De esta manera el lector de PDF validará automáticamente la firma digital del funcionario del Consejo inserta en el documento contenedor. Se mostrará una tilde verde en la parte superior seguida de la leyenda "Firmado y todas las firmas son válidas".

Este PDF contiene adjuntos los archivos de la documentación objeto de la labor (cuando correspondan conforme a la labor desarrollada) y el informe/certificación profesional.

Para acceder a los archivos adjuntos se debe hacer "clic" en el símbolo que representa un clip al margen izquierdo o seleccionar las siguientes opciones que se irán desplegando en el menú visible en la parte superior de la pantalla: ver-mostrar/ocultar/paneles de navegación/archivos adjuntos.

ESTE PDF CONTENEDOR SÓLO TIENE VALIDEZ EN FORMATO DIGITAL Y EN LA VERSIÓN ORIGINAL GENERADA POR EL CONSEJO (NO IMPRESO).

Por lo tanto a los terceros interesados se debe enviar el PDF contenedor descargado desde la plataforma digital SIN REALIZARLE NINGUNA MODIFICACION.

Escanee el código QR al pie del documento para verificar la legitimidad de la presente legalización.

El presente ha sido emitido según Resolución de Presidencia CS 1/2020 (CPCE de la Pcia Santa Fe) en el marco del DNU 297/2020 (P.E.N.) de aislamiento social, preventivo y obligatorio.

Nro. de legalización: D2022008748
00736495/01814431

ROSARIO, 09/05/2022

EL CONSEJO PROFESIONAL DE CIENCIAS ECONÓMICAS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE LEGALIZA LA ACTUACIÓN PROFESIONAL ADJUNTA Y DECLARA QUE, SEGÚN CONSTA EN SUS REGISTROS, LOS PROFESIONALES QUE SE DETALLAN A CONTINUACIÓN SE ENCUENTRAN INSCRIPTOS EN LAS MATRÍCULAS QUE ADMINISTRA ESTA CÁMARA II Y HABILITADOS PARA EL EJERCICIO PROFESIONAL A LA FECHA, ASIMISMO SE HAN CUMPLIDO LAS LEYES NRO 8738, 6854 Y 12135:

CONTADOR PUBLICO ROSSI MARCELO JOSE MATRÍCULA NRO. 06689

Firmado digitalmente por: CONSEJO PROFESIONAL DE
CIENCIAS ECONÓMICAS DE LA PROV DE STA FE

En fecha y Hora: 09/05/2022 14:00

Nombre de Reconocimiento: CN=AC-DIGILOGIX,
SERIALNUMBER=CUIT 30714128716, O=DIGILOGIX S.A.,
S=Ciudad Autonoma de Buenos Aires, C=AR

