

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 31/03/2022
- Detalle de los fondos acreditados en la cuenta fiduciaria durante el mes de marzo 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 marzo 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 31 de marzo 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. 6689 – 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 abril 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	ene-2022		feb-2022		mar-2022	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP NO Renunciados	1.759	71%	1.753	71%	1.736	70%
CP Renunciados	660	27%	659	27%	668	27%
CP Readquiridos	50	2%	57	2%	65	3%
Total	2.469	100%	2.469	100%	2.469	100%

ANEXO II: Análisis de CP por “categoría”

Análisis de CP NO Renunciados por Categoría	ene-2022		feb-2022		mar-2022	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP en Espera	1.622	92%	1.608	92%	1.591	92%
CP Beneficiarios	57	3%	65	3%	65	3%
CP Tenedores	80	5%	80	5%	80	5%
CP Adjudicados (finalizados)	0	0%	0	0%	0	0%
Total	1.759	100%	1.753	100%	1.736	100%

ANEXO III: Estratificación de CP “Activos”

Estratificación de CP NO Renunciados (Cuotas Ordinarias)	ene-2022		feb-2022		mar-2022	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Al día	849	48%	817	47%	837	48%
con 1 Aporte pendiente	133	8%	159	9%	130	8%
con 2 Aportes pendientes	41	2%	38	2%	37	2%
con 3 Aportes pendientes	21	1%	29	2%	30	2%
con más de 3 Aportes pendientes	715	41%	710	40%	702	40%
Total	1.759	100%	1.753	100%	1.736	100%

Estratificación de CP NO Renunciados (Último Pago)	ene-2022		feb-2022		mar-2022	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
En el mes	662	38%	551	31%	483	28%
1 mes anterior	73	4%	221	13%	78	4%
2 meses anterior	64	3%	32	2%	219	13%
3 meses anterior	14	1%	53	3%	28	2%
más de 3 meses anterior	946	54%	896	51%	928	53%
Total	1.759	100%	1.753	100%	1.736	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 TRENTA
 Apoderado

Anexo IV: Cobranzas Reales y teóricas del mes

Cobranzas Reales del Mes

mar-2022

Tipo de Cuota	Cantidad				Monto			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	1.065	96	84	1.245	32.083.779	3.600.243	7.266.922	42.950.944
Cuota Aguinaldo	109	8	6	123	3.209.833	235.180	163.275	3.608.288
Pack Mejora	549	704	45	1.298	1.202.646	1.913.295	101.317	3.217.258
Pack Mejora Aguinaldo	16	108		124	30.463	274.362		304.825
Derecho de Admisión	1			1	32.482			32.482
TOTALES	1.740	916	135	2.791	36.559.203	6.023.080	7.531.514	50.113.797

Cobranzas Teóricas del Mes

mar-2022

Tipo de Cuota	Cantidad			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	1.591	65	80	1.736
Pack Mejora	1.176	40	45	1.261
Derecho de Admisión				
TOTALES	2.767	105	125	2.997

Cobranzas Reales / Teóricas del Mes

mar-2022

Tipo de Cuota	Cantidad			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	67%	148%	105%	72
Pack Mejora	47%	1.760%	100%	103%
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 TRENTA
 Apoderado

Anexo V: Anticupación de cobranzas

Cuotas Ordinarias	ene-2022		feb-2022		mar-2022	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Cuotas Previas	15	1%	6	1%	23	2%
Cuotas del Mes	972	83%	898	84%	989	79%
Cuotas del Mes Anterior	106	9%	104	9%	161	13%
Cuotas 2 Meses Anteriores	12	1%	7	1%	9	1%
Cuotas 3 Meses Anteriores	9	1%	9	1%	5	1%
Cuotas de más de 3 Meses Anteriores	62	5%	43	4%	58	4%
Total	1.176	100%	1.067	100%	1.245	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 TRENTA
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	mar-22	Totales en \$ al 31- 03-2022
Saldo al inicio		125.101.283	140.417.969	178.273.820	188.767.079	229.427.976	217.700.870	
Suscripción de títulos emitidos	6.876.000	-	-	-	-	-	-	6.876.000
Precio de Suscripción VDF	4.407.000	-	-	-	-	-	-	4.407.000
Participación	2.469.000	-	-	-	-	-	-	2.469.000
Aportes adiconales cobrados	1.017.245.308	37.582.754	47.111.891	43.258.069	54.610.844	43.092.817	51.161.786	1.294.063.470
Ingresos por Cuotas Ordinarias	874.079.672	36.189.980	42.597.550	38.113.350	49.704.100	37.512.289	43.519.726	1.121.716.667
Ingresos por Adelantos Dinerarios	70.297.084	743.875	2.996.271	3.725.924	3.185.422	2.784.199	3.039.506	86.772.281
Ingresos por Pack Mejoras	40.396.379	869.937	980.998	1.236.713	2.296.369	1.241.715	3.522.083	50.544.194
Ingresos por Derecho de Admisión	31.109.280	813.982	654.292	368.541	55.064	-	32.482	33.033.640
Cobranza pendiente de Acreditar	-971.114	-361.556	-301.334	538.195	-968.044	947.566	-350.590	-1.466.877
Cobranza pendiente de Identificar	2.334.007	-673.464	184.114	-724.654	337.932	607.048	1.398.580	3.463.564
Otros Ingresos	163.439.128	4.541.850	20.021.493	-68.517	16.083.356	-15.958.447	4.114.228	192.173.091
Rentas Fondo Común Inversión y Plazo Fijo	163.439.128	4.541.850	20.021.493	-68.517	16.083.356	-15.958.447	4.114.228	192.173.091
Total de ingresos	1.187.560.436	42.124.604	67.133.384	43.189.552	70.694.200	27.134.371	55.276.014	1.493.112.561
Egresos								
Pago Amortización e intereses VDF	11.577.321	-	-	-	-	-	-	11.577.321
Egresos de terceros/Transf CP y aportes	11.445.465	765.797	913.591	1.088.790	2.316.103	2.066.234	6.833.604	25.429.584
Inversión en Obras	757.294.190	20.118.432	12.701.127	18.392.717	15.904.640	19.595.199	27.891.857	871.898.162
Inversión en Compra terreno	126.281.255	-	-	-	-	-	-	126.281.255
Inversión en Obra	631.012.935	20.118.432	12.701.127	18.392.717	15.904.640	19.595.199	27.891.857	745.616.907
Egresos Operativos	282.142.176	5.923.690	15.662.814	13.214.786	11.812.560	17.200.044	14.416.744	360.372.814
Remuneración Fiduciaria	107.629.838	-	9.198.718	5.757.056	5.169.105	6.725.045	5.099.575	139.579.337
Otros Gastos Administración	11.944.518	396.485	448.116	1.568.325	1.119.790	349.950	875.667	16.702.852
Gastos de Comercialización	60.641.805	2.076.048	4.422.913	3.053.147	-	4.908.574	3.260.300	78.362.788
Comunicaciones y envíos Pagados	498.750	19.459	531	2.676	2.215	813	1.430	525.874
Publicidad y Marketing Pagados	68.540.392	1.184.238	1.534.980	2.110.496	4.086.171	4.575.138	3.211.009	85.242.424
Gastos de Movilidad Pagados	114.737	-	-	-	-	-	-	114.737
Gastos Bancarios e IdyC Pagados	15.415.781	410.879	462.690	442.730	631.543	345.092	557.813	18.266.529
Aranceles, Gastos y Comisiones Colocación	1.650.870	96.120	-	-	101.779	244.618	84.047	2.177.434
Impuestos a la Actividad pagados Pagados	15.705.486	1.740.460	-405.135	280.356	701.956	50.813	1.326.903	19.400.840
Total de egresos	1.062.459.152	26.807.919	29.277.532	32.696.293	30.033.303	38.861.477	49.142.205	1.269.277.881
Saldo disponible	125.101.283	140.417.969	178.273.820	188.767.079	229.427.976	217.700.870	223.834.679	223.834.679


 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

NÚMERO DE TRABAJO	00737196 (SLD:00057296)	
BOLETA DE DEPÓSITO	R2-03453199	
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	22/04/2022	

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: D2022009120
00737196/01814978

ROSARIO, 12/05/2022

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 ECONOMICAS DE LA PROV DE STA FE

En fecha y Hora: 12/05/2022 15:50

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

