

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 30/04/2022
- Detalle de los fondos acreditados en la cuenta fiduciaria durante el mes de abril 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 abril 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 30 de abril 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, 20 de mayo 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	feb-2022		mar-2022		abr-2022	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP NO Renunciados	1.753	71%	1.736	70%	1.728	70%
CP Renunciados	659	27%	668	27%	664	27%
CP Readquiridos	57	2%	65	3%	77	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	feb-2022		mar-2022		abr-2022	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP en Espera	1.608	92%	1.591	92%	1.577	91%
CP Beneficiarios	65	3%	65	3%	71	4%
CP Tenedores	80	5%	80	5%	80	5%
CP Adjudicados (finalizados)	0	0%	0	0%	0	0%
Total	1.753	100%	1.736	100%	1.728	100%

ANEXO III: Estratificación de CP "Activos"

Estratificación de CP NO Renunciados (Cuotas Ordinarias)	feb-2022		mar-2022		abr-2022	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Al día	817	47%	837	48%	844	49%
con 1 Aporte pendiente	159	9%	130	8%	125	7%
con 2 Aportes pendientes	38	2%	37	2%	38	2%
con 3 Aportes pendientes	29	2%	30	2%	29	2%
con más de 3 Aportes pendientes	710	40%	702	40%	692	40%
Total	1.753	100%	1.736	100%	1.728	100%

Estratificación de CP NO Renunciados (Último Pago)	feb-2022		mar-2022		abr-2022	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
En el mes	551	31%	483	28%	441	26%
1 mes anterior	221	13%	78	4%	62	3%
2 meses anterior	32	2%	219	13%	49	3%
3 meses anterior	53	3%	28	2%	238	14%
más de 3 meses anterior	896	51%	928	53%	938	54%
Total	1.753	100%	1.736	100%	1.728	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 abr-2022

Tipo de Cuota	Cantidad				Monto			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	972	77	102	1.151	29.885.332	2.524.420	9.023.295	41.433.047
Cuota Aguinaldo	101	7	8	116	3.126.483	219.576	251.589	3.597.648
Pack Mejora	500	78	205	783	1.155.875	247.812	210.256	1.613.943
Pack Mejora Aguinaldo	10		33	43	19.757		35.351	55.108
Derecho de Admisión	1			1	75.660			75.660
TOTALES	1.584	162	348	2.094	34.263.107	2.991.808	9.520.491	46.775.406

Cobranzas Teóricas del Mes abr-2022

Tipo de Cuota	Cantidad			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	1.577	71	80	1.728
Pack Mejora	1.170	44	45	1.259
Derecho de Admisión				
TOTALES	2.747	115	125	2.987

Cobranzas Reales / Teóricas del Mes

abr-2022

Tipo de Cuota	Cantidad			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	62%	108%	128%	67%
Pack Mejora	43%	177%	456%	62%
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: Anticupación de cobranzas

Cuotas Ordinarias	feb-2022		mar-2022		abr-2022	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Cuotas Previas	6	1%	23	2%	15	1%
Cuotas del Mes	898	84%	989	79%	933	81%
Cuotas del Mes Anterior	104	9%	161	13%	105	9%
Cuotas 2 Meses Anteriores	7	1%	9	1%	18	2%
Cuotas 3 Meses Anteriores	9	1%	5	1%	12	1%
Cuotas de más de 3 Meses Anteriores	43	4%	58	4%	68	6%
Total	1.067	100%	1.245	100%	1.151	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 31-12-2021	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	Totales en \$ al 30-04-2022	% sobre ingresos	% sobre rubro
Saldo al inicio		188.767.079	229.427.976	217.700.870	223.834.679			
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	1.145.198.022	54.610.844	43.092.817	51.161.786	46.421.956	1.340.485.425		100%
Ingresos por Cuotas Ordinarias	990.980.552	49.704.100	37.512.289	43.519.726	42.260.223	1.163.976.890		87%
Ingresos por Adelantos Dinerarios	77.763.154	3.185.422	2.784.199	3.039.506	2.770.472	89.542.753		7%
Ingresos por Pack Mejoras	43.484.027	2.296.369	1.241.715	3.522.083	1.669.051	52.213.245		4%
Ingresos por Derecho de Admisión	32.946.095	55.064	-	32.482	75.660	33.109.300		2%
Cobranza pendiente de Acreditar	-1.095.809	-968.044	947.566	-350.590	-344.067	-1.810.943		0%
Cobranza pendiente de Identificar	1.120.004	337.932	607.048	1.398.580	-9.384	3.454.180		0%
Otros Ingresos	187.933.954	16.083.356	-15.958.447	4.114.228	24.630.670	216.803.761		
Rentas Fondo Común Inversión y Plazo Fijo	187.933.954	16.083.356	-15.958.447	4.114.228	24.630.670	216.803.761		100%
Total de ingresos	1.340.007.976	70.694.200	27.134.371	55.276.014	71.052.626	1.564.165.187		
Egresos								
Pago Amortización e intereses VDF	11.577.321	-	-	-	-	11.577.321	1%	
Egresos de terceros/Transf CP y aportes	14.213.643	2.316.103	2.066.234	6.833.604	4.254.671	29.684.255	2%	
Inversión en Obras	808.506.466	15.904.640	19.595.199	27.891.857	19.564.012	891.462.175	57%	100%
Inversión en Compra terreno	126.281.255	-	-	-	-	126.281.255		14%
Inversión en Obra	682.225.212	15.904.640	19.595.199	27.891.857	19.564.012	765.180.920		86%
Egresos Operativos	316.943.466	11.812.560	17.200.044	14.416.744	14.769.598	375.142.411	24%	100%
Remuneración Fiduciaria	122.585.611	5.169.105	6.725.045	5.099.575	6.232.998	145.812.334	9,3%	39%
Otros Gastos Administración	14.357.444	1.119.790	349.950	875.667	177.049	16.879.900	1,1%	4%
Gastos de Comercialización	70.193.914	-	4.908.574	3.260.300	5.418.750	83.781.539	5,4%	22%
Comunicaciones y envíos Pagados	521.416	2.215	813	1.430	103.428	629.302	0,0%	0%
Publicidad y Marketing Pagados	73.370.106	4.086.171	4.575.138	3.211.009	1.839.676	87.082.100	5,6%	23%
Gastos de Movilidad Pagados	114.737	-	-	-	-	114.737	0,0%	0%
Gastos Bancarios e IdyC Pagados	16.732.080	631.543	345.092	557.813	477.701	18.744.230	1,2%	5%
Aranceles, Gastos y Comisiones Colocación	1.746.989	101.779	244.618	84.047	11.641	2.189.075	0,1%	1%
Impuestos a la Actividad pagados Pagados	17.321.167	701.956	50.813	1.326.903	508.355	19.909.195	1,3%	5%
Total de egresos	1.151.240.896	30.033.303	38.861.477	49.142.205	38.588.281	1.307.866.162		
Saldo disponible	188.767.079	229.427.976	217.700.870	223.834.679	256.299.024	256.299.024	16%	


 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	00745554 (SLD:00062214)	
BOLETA DE DEPÓSITO	R2-03462195	
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	20/05/2022	

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: D2022013843
00745554/01821494

ROSARIO, 01/07/2022

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: 01/07/2022 15:05

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

