

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. Soy independiente de PILAY S.A. y he cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con los requerimientos del Código de Ética del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Provincia de Santa Fe, Cámara II y de la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE. Dichas normas exigen que se cumplan los requerimientos de ética y que se 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 30/06/2022
- Detalle de los fondos acreditados en la cuenta fiduciaria durante el mes de junio 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 junio 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 junio 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 julio 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	abr-2022		may-2022		jun-2022	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP NO Renunciados	1.728	70%	1.725	70%	1.721	70%
CP Renunciados	664	27%	667	27%	671	27%
CP Readquiridos	77	3%	77	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	abr-2022		may-2022		jun-2022	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP en Espera	1.577	91%	1.570	91%	1.566	91%
CP Beneficiarios	71	4%	7	1%	7	1%
CP Tenedores	80	5%	147	8%	147	8%
CP Adjudicados (finalizados)	0	0%	1	0%	1	0%
Total	1.728	100%	1.725	100%	1.721	100%

ANEXO III: Estratificación de CP “Activos”

Estratificación de CP NO Renunciados (Cuotas Ordinarias)	abr-2022		may-2022		jun-2022	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Al día	844	49%	837	49%	845	49%
con 1 Aporte pendiente	125	7%	127	7%	113	7%
con 2 Aportes pendientes	38	2%	35	2%	38	2%
con 3 Aportes pendientes	29	2%	30	2%	27	2%
con más de 3 Aportes pendientes	692	40%	696	40%	698	40%
Total	1.728	100%	1.725	100%	1.721	100%

Estratificación de CP NO Renunciados (Último Pago)	abr-2022		may-2022		jun-2022	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
En el mes	441	26%	1.018	59%	1.024	59%
1 mes anterior	62	3%	75	4%	66	4%
2 meses anterior	49	3%	17	1%	19	1%
3 meses anterior	238	14%	16	1%	9	1%
más de 3 meses anterior	938	54%	599	35%	603	35%
Total	1.728	100%	1.725	100%	1.721	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

jun-2022

Tipo de Cuota	Cantidad				Monto			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	1.223	6	147	1.376	42.967.565	204.750	14.210.832	57.383.147
Cuota Aguinaldo	135		29	164	4.473.225	11.375	890.771	5.375.371
Pack Mejora	706	3	143	852	2.020.295	6.672	350.385	2.377.352
Pack Mejora Aguinaldo	40		11	51	117.747		24.464	142.211
Derecho de Admisión	9			9	314.670			314.670
TOTALES	2.113	9	330	2.452	49.893.502	222.797	15.476.452	65.592.751

Cobranzas Teóricas del Mes

jun-2022

Tipo de Cuota	Cantidad			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	1.567	7	147	1.721
Pack Mejora	1.174	4	88	1.266
Derecho de Admisión	0			0
TOTALES	2.741	11	235	2.987

Cobranzas Reales / Teóricas del Mes

jun-2022

Tipo de Cuota	Cantidad			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	78%	86%	100%	80%
Pack Mejora	60%	75%	163%	67%
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	abr-2022		may-2022		jun-2022	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Cuotas Previas	15	1%	27	2%	11	1%
Cuotas del Mes	933	81%	1.019	74%	952	69%
Cuotas del Mes Anterior	105	9%	203	14%	326	24%
Cuotas 2 Meses Anteriores	18	2%	10	1%	13	1%
Cuotas 3 Meses Anteriores	12	1%	10	1%	6	1%
Cuotas de más de 3 Meses Anteriores	68	6%	115	8%	68	4%
Total	1.151	100%	1.384	100%	1.376	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	may-22	jun-22	Totales en \$ al 30-06-2022	% sobre inares	% sobre rubro
Saldo al inicio		188.767.079	229.427.976	217.700.870	223.834.679	256.299.024	279.246.530			
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	59.087.992	69.695.749	1.469.269.166		100%
Ingresos por Cuotas Ordinarias	990.980.552	49.704.100	37.512.289	43.519.726	42.260.223	49.967.402	57.396.754	1.271.341.045		87%
Ingresos por Adelantos Dinerarios	77.763.154	3.185.422	2.784.199	3.039.506	2.770.472	8.696.708	5.361.764	103.601.225		7%
Ingresos por Pack Mejoras	43.484.027	2.296.369	1.241.715	3.522.083	1.669.051	2.644.823	2.519.563	57.377.632		4%
Ingresos por Derecho de Admisión	32.946.095	55.064	-	32.482	75.660	197.637	314.670	33.621.607		2%
Cobranza pendiente de Acreditar	-1.095.809	-968.044	947.566	-350.590	-344.067	-1.144.921	1.173.048	-1.782.817		0%
Cobranza pendiente de Identificar	1.120.004	337.932	607.048	1.398.580	-9.384	-1.273.657	2.929.950	5.110.474		0%
Otros Ingresos	187.933.954	16.083.356	-15.958.447	4.114.228	24.630.670	5.753.909	49.889.631	272.447.300		
Rentas Fondo Común Inversión y Plazo Fijo	187.933.954	16.083.356	-15.958.447	4.114.228	24.630.670	5.753.909	49.889.631	272.447.300		100%
Total de ingresos	1.340.007.976	70.694.200	27.134.371	55.276.014	71.052.626	64.841.901	119.585.380	1.748.592.467		
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	1.239.368	1.885.199	32.808.822	2%	
Inversión en Obras	808.506.466	15.904.640	19.595.199	27.891.857	19.564.012	25.541.768	20.850.632	937.854.574	54%	100%
Inversión en Compra terreno	126.281.255	-	-	-	-	-	-	126.281.255		13%
Inversión en Obra	682.225.212	15.904.640	19.595.199	27.891.857	19.564.012	25.541.768	20.850.632	811.573.319		87%
Egresos Operativos	316.943.466	11.812.560	17.200.044	14.416.744	14.769.598	15.113.259	15.786.126	406.041.797	23%	100%
Remuneración Fiduciaria	122.585.611	5.169.105	6.725.045	5.099.575	6.232.998	5.634.126	6.952.378	158.398.838	9,1%	39%
Otros Gastos Administración	14.357.444	1.119.790	349.950	875.667	177.049	690.470	522.656	18.093.027	1,0%	4%
Gastos de Comercialización	70.193.914	-	4.908.574	3.260.300	5.418.750	3.024.393	5.072.154	91.878.085	5,3%	23%
Comunicaciones y envíos Pagados	521.416	2.215	813	1.430	103.428	13.931	34.155	677.388	0,0%	0%
Publicidad y Marketing Pagados	73.370.106	4.086.171	4.575.138	3.211.009	1.839.676	3.846.248	1.548.794	92.477.142	5,3%	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	584.033	730.404	20.058.666	1,1%	5%
Aranceles, Gastos y Comisiones Colocación	1.746.989	101.779	244.618	84.047	11.641	363.461	152.167	2.704.703	0,2%	1%
Impuestos a la Actividad pagados Pagados	17.321.167	701.956	50.813	1.326.903	508.355	956.597	773.419	21.639.210	1,2%	5%
Total de egresos	1.151.240.896	30.033.303	38.861.477	49.142.205	38.588.281	41.894.395	38.521.957	1.388.282.514		
Saldo disponible	188.767.079	229.427.976	217.700.870	223.834.679	256.299.024	279.246.530	360.309.953	360.309.953	21%	

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	00752355 (SLD:00066458)	
BOLETA DE DEPÓSITO	R2-03469272	
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	20/07/2022	

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: D2022017896
00752355/01826756

ROSARIO, 17/08/2022

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: 17/08/2022 11:59

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

