

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 31/01/2023
- Detalle de los fondos acreditados en la cuenta fiduciaria durante el mes de enero de 2023 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 enero de 2023 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 enero de 2023 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

V. Manifestación profesional

Sobre la base del trabajo realizado, cuyo alcance se describe en los párrafos precedentes, informo que de las corroboraciones realizadas en función a los procedimientos aplicados, no surgieron hallazgos que mencionan que afecten la Información objeto del encargo.

Rosario, 22 de febrero de 2023.-



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	nov-2022		dic-2022		ene-2023	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP NO Renunciados	1.699	69%	1.690	68%	1.687	68%
CP Renunciados	679	27%	685	28%	685	28%
CP Readquiridos	91	4%	94	4%	97	4%
Total	2.469	100%	2.469	100%	2.469	100%

ANEXO II: Análisis de CP por “categoría”

Análisis de CP NO Renunciados por Categoría	nov-2022		dic-2022		ene-2023	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP en Espera	1.531	90%	1.515	90%	1.512	90%
CP Beneficiarios	12	1%	17	1%	17	1%
CP Tenedores	155	9%	157	9%	157	9%
CP Adjudicados (finalizados)	1	0%	1	0%	1	0%
Total	1.699	100%	1.690	100%	1.687	100%

ANEXO III: Estratificación de CP “Activos”

Estratificación de CP NO Renunciados (Cuotas Ordinarias)	nov-2022		dic-2022		ene-2023	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Al día	808	48%	802	48%	812	48%
con 1 Aporte pendiente	129	7%	124	7%	112	7%
con 2 Aportes pendientes	31	2%	35	2%	31	2%
con 3 Aportes pendientes	17	1%	13	1%	17	1%
con más de 3 Aportes pendientes	714	42%	716	42%	715	42%
Total	1.699	100%	1.690	100%	1.687	100%

Estratificación de CP NO Renunciados (Último Pago)	nov-2022		dic-2022		ene-2023	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
En el mes	993	59%	951	56%	984	58%
1 mes anterior	67	4%	111	7%	79	5%
2 meses anterior	23	1%	14	1%	15	1%
3 meses anterior	20	1%	12	1%	9	1%
más de 3 meses anterior	596	35%	602	35%	600	35%
Total	1.699	100%	1.690	100%	1.687	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

ene-2023

Tipo de Cuota	Cantidad				Monto			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	930	20	214	1.164	51.010.743	1.749.373	33.693.409	86.453.525
Cuota Aguinaldo	415	12	82	509	22.370.521	660.629	4.378.507	27.409.657
Pack Mejora	468	7	94	569	1.899.387	39.643	418.389	2.357.419
Pack Mejora Aguinaldo	392	5	76	473	1.632.416	25.071	336.175	1.993.662
Derecho de Admisión								
TOTALES	2.205	44	466	2.715	76.913.067	2.474.716	38.826.480	118.214.263

Cobranzas Teóricas del Mes

ene-2023

Tipo de Cuota	Cantidad			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	1.513	17	157	1.687
Pack Mejora	1.166	7	94	1.267
Derecho de Admisión				
TOTALES	2.679	24	251	2.954

Cobranzas Reales / Teóricas del Mes

ene-2023

Tipo de Cuota	Cantidad			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	61%	118%	136%	69%
Pack Mejora	40%	100%	100%	45%
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	nov-2022		dic-2022		ene-2023	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Cuotas Previas	19	1%	19	1%	25	2%
Cuotas del Mes	933	80%	1.111	85%	940	81%
Cuotas del Mes Anterior	160	14%	119	9%	119	10%
Cuotas 2 Meses Anteriores	18	1%	14	1%	11	1%
Cuotas 3 Meses Anteriores	4	1%	12	1%	6	1%
Cuotas de más de 3 Meses Anteriores	34	3%	33	3%	63	5%
Total	1.168	100%	1.308	100%	1.164	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 30-09-2022	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	Totales en \$ al 31-01-2023	% sobre ingresos	% sobre rubro
Saldo al inicio		553.322.926	569.671.692	613.008.650	691.543.460			
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	1.706.014.291	71.671.703	84.909.189	82.639.966	137.289.733	2.082.524.881		100%
Ingresos por Cuotas Ordinarias	1.463.271.253	66.759.222	68.366.529	74.923.983	103.844.729	1.777.165.716		85%
Ingresos por Adelantos Dineros	143.023.600	5.425.788	9.922.226	35.757.931	10.073.521	204.203.066		10%
Ingresos por Pack Mejoras	64.389.895	1.948.510	2.008.579	2.644.782	4.351.082	75.342.847		4%
Ingresos por Derecho de Admisión	33.874.927	270.856	-	61.247	-55.069	34.151.960		2%
Cobranza pendiente de Acreditar	-4.946.911	-4.822.200	6.317.027	-27.682.364	19.441.014	-11.693.433		-1%
Cobranza pendiente de Identificar	6.401.527	2.089.527	-1.705.172	-3.065.613	-365.544	3.354.725		0%
Otros Ingresos	366.818.487	-1.379.714	37.139.699	40.646.646	55.514.428	498.739.545		
Rentas Fondo Común Inversión y Plazo Fijo	366.818.487	-1.379.714	37.139.699	40.646.646	55.514.428	498.739.545		100%
Total de ingresos	2.079.708.778	70.291.989	122.048.887	123.286.611	192.804.161	2.588.140.426		
Egresos								
Pago Amortización e intereses VDF	11.577.321	-	-	-	-	11.577.321	0%	
Egresos de terceros/Transf CP y aportes	43.184.797	8.015.614	6.157.495	5.522.434	4.485.720	67.366.060	3%	
Inversión en Obras	999.597.544	24.677.685	53.861.377	15.671.188	11.647.983	1.105.455.777	43%	100%
Inversión en Compra terreno	126.281.255	-	-	-	-	126.281.255		11%
Inversión en Obra	873.316.289	24.677.685	53.861.377	15.671.188	11.647.983	979.174.522		89%
Egresos Operativos	472.026.191	21.249.923	18.693.057	23.558.180	35.938.578	571.465.929	22%	100%
Remuneración Fiduciaria	185.932.465	8.195.611	8.504.418	9.579.102	13.762.083	225.973.678	8,7%	40%
Otros Gastos Administración	19.965.029	1.006.417	994.358	3.204.147	3.610.080	28.780.031	1,1%	5%
Gastos de Comercialización	105.098.299	5.316.850	4.364.626	3.206.940	13.767.921	131.754.635	5,1%	23%
Comunicaciones y envíos Pagados	851.825	-	4.055	125	2.740	858.744	0,0%	0%
Publicidad y Marketing Pagados	110.642.656	4.678.989	3.856.733	2.696.954	2.630.627	124.505.958	4,8%	22%
Gastos de Movilidad Pagados	114.737	-	-	-	-	114.737	0,0%	0%
Gastos Bancarios e IdyC Pagados	22.425.711	817.564	942.017	970.535	1.214.382	26.370.209	1,0%	5%
Aranceles, Gastos y Comisiones Colocación	3.108.142	-	513	-	513	3.109.168	0,1%	1%
Impuestos a la Actividad pagados Pagados	23.887.329	1.234.494	26.338	3.900.377	950.233	29.998.770	1,2%	5%
Total de egresos	1.526.385.853	53.943.223	78.711.929	44.751.802	52.072.281	1.755.865.087		
Saldo disponible	553.322.925	569.671.692	613.008.650	691.543.460	832.275.340	832.275.339	32%	


 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	00783980 (SLD:00086622)	
BOLETA DE DEPÓSITO	R2-03503094	
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	22/02/2023	

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: D2023006644
00783980/01850445

ROSARIO, 23/03/2023

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: 23/03/2023 09:35

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

