

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 31/05/2023
- Detalle de los fondos acreditados en la cuenta fiduciaria durante el mes de mayo 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 mayo 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 mayo 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, 21 de junio 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	mar-2023		abr-2023		may-2023	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP NO Renunciados	1.672	68%	1.667	68%	1.665	68%
CP Renunciados	694	28%	697	28%	695	28%
CP Readquiridos	103	4%	105	4%	109	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	mar-2023		abr-2023		may-2023	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP en Espera	1.483	89%	1.478	89%	1.475	89%
CP Beneficiarios	31	2%	31	2%	32	2%
CP Tenedores	157	9%	157	9%	157	9%
CP Adjudicados (finalizados)	1	0%	1	0%	1	0%
Total	1.672	100%	1.667	100%	1.665	100%

ANEXO III: Estratificación de CP "Activos"

Estratificación de CP NO Renunciados (Cuotas Ordinarias)	mar-2023		abr-2023		may-2023	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Al día	782	47%	778	47%	739	45%
con 1 Aporte pendiente	128	8%	122	7%	156	9%
con 2 Aportes pendientes	30	2%	31	2%	32	2%
con 3 Aportes pendientes	25	1%	19	1%	22	1%
con más de 3 Aportes pendientes	707	42%	717	43%	716	43%
Total	1.672	100%	1.667	100%	1.665	100%

Estratificación de CP NO Renunciados (Último Pago)	mar-2023		abr-2023		may-2023	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
En el mes	945	57%	954	57%	895	54%
1 mes anterior	101	6%	78	5%	134	8%
2 meses anterior	17	1%	21	1%	23	1%
3 meses anterior	17	1%	11	1%	10	1%
más de 3 meses anterior	592	35%	603	36%	603	36%
Total	1.672	100%	1.672	100%	1.665	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

may-2023

Tipo de Cuota	Cantidad				Monto			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	988	25	210	1.223	67.795.087	2.061.085	41.524.602	111.380.774
Cuota Aguinaldo	107	1	15	123	7.315.520	96.573	994.759	8.406.852
Pack Mejora	548	11	80	639	2.644.034	96.201	442.277	3.182.512
Pack Mejora Aguinaldo	20			20	75.889			75.889
Derecho de Admisión	1			1	185.448			185.448
TOTALES	1.664	37	305	2.006	78.015.978	2.253.859	42.961.638	123.231.475

Cobranzas Teóricas del Mes

may-2023

Tipo de Cuota	Cantidad			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	1.476	32	157	1.665
Pack Mejora	1.158	12	94	1.264
Derecho de Admisión				
TOTALES	2.634	44	251	2.929

Cobranzas Reales / Teóricas del Mes

may-2023

Tipo de Cuota	Cantidad			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	67%	78%	134%	73%
Pack Mejora	47%	92%	85%	51%
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	mar-2023		abr-2023		may-2023	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Cuotas Previas	16	2%	8	1%	9	1%
Cuotas del Mes	910	80%	878	85%	982	80%
Cuotas del Mes Anterior	153	13%	98	9%	178	14%
Cuotas 2 Meses Anteriores	9	1%	23	2%	12	1%
Cuotas 3 Meses Anteriores	14	1%	3	1%	9	1%
Cuotas de más de 3 Meses Anteriores	32	3%	28	2%	33	3%
Total	1.134	100%	1.038	100%	1.223	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 31-12-2022	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	Totales en \$ al 31-05-2023	% sobre ingresos	% sobre rubro
Saldo al inicio		691.543.460	832.275.340	907.858.750	1.030.486.108	1.118.988.244			
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	1.945.235.149	137.289.733	94.243.529	104.550.971	94.152.998	120.731.852	2.496.204.232		100%
Ingresos por Cuotas Ordinarias	1.673.320.986	103.844.729	80.704.975	92.669.984	88.140.559	107.334.244	2.146.015.477		86%
Ingresos por Adelantos Dinerarios	194.129.546	10.073.521	3.338.834	6.610.367	10.685.330	12.453.482	237.291.080		10%
Ingresos por Pack Mejoras	70.991.766	4.351.082	2.390.066	2.776.305	2.534.107	3.258.301	86.301.628		3%
Ingresos por Derecho de Admisión	34.207.030	-55.069	44.769	-	150.684	185.448	34.532.862		1%
Cobranza pendiente de Acreditar	-31.134.447	19.441.014	6.431.873	-274.327	-6.650.690	-2.066.886	-14.253.464		-1%
Cobranza pendiente de Identificar	3.720.269	-365.544	1.333.012	2.768.642	-706.993	-432.737	6.316.650		0%
Otros Ingresos	443.225.117	55.514.428	21.950.126	82.231.435	81.440.852	90.567.411	774.929.369		
Rentas Fondo Común Inversión y Plazo Fijo	443.225.117	55.514.428	21.950.126	82.231.435	81.440.852	90.567.411	774.929.369		100%
Total de ingresos	2.395.336.266	192.804.161	116.193.655	186.782.406	175.593.849	211.299.264	3.278.009.601		
Egresos									
Pago Amortización e intereses VDF	11.577.321	-	-	-	-	-	11.577.321	0%	
Egresos de terceros/Transf CP y aportes	62.880.340	4.485.720	8.812.232	11.809.702	12.622.894	10.091.844	110.702.732	3%	
Inversión en Obras	1.093.807.794	11.647.983	12.775.604	15.952.493	43.746.573	151.044.445	1.328.974.891	41%	100%
Inversión en Compra terreno	126.281.255	-	-	-	-	133.808.250	260.089.505		20%
Inversión en Obra	967.526.539	11.647.983	12.775.604	15.952.493	43.746.573	17.236.195	1.068.885.387		80%
Egresos Operativos	535.527.350	35.938.578	19.022.409	36.392.853	30.722.246	59.353.953	716.957.389	22%	100%
Remuneración Fiduciaria	212.211.594	13.762.083	14.261.570	10.625.210	12.224.765	12.687.978	275.773.200	8,4%	38%
Otros Gastos Administración	25.169.951	3.610.080	606.075	1.477.435	1.005.110	3.187.724	35.056.375	1,1%	5%
Gastos de Comercialización	117.986.714	13.767.921	-	11.233.081	5.562.844	34.439.867	182.990.427	5,6%	26%
Comunicaciones y envíos Pagados	856.004	2.740	-	11.577	25.740	-	896.061	0,0%	0%
Publicidad y Marketing Pagados	121.875.332	2.630.627	2.039.722	10.730.340	9.645.216	6.866.810	153.788.046	4,7%	21%
Gastos de Movilidad Pagados	114.737	-	-	-	-	-	114.737	0,0%	0%
Gastos Bancarios e IldyC Pagados	25.155.826	1.214.382	1.131.505	1.324.908	1.154.225	2.006.657	31.987.503	1,0%	4%
Aranceles, Gastos y Comisiones Colocación	3.108.655	513	-	-	-	513	3.109.680	0,1%	0%
Impuestos a la Actividad pagados Pagados	29.048.537	950.233	983.537	990.301	1.104.346	164.405	33.241.359	1,0%	5%
Total de egresos	1.703.792.805	52.072.281	40.610.245	64.155.048	87.091.713	220.490.242	2.168.212.334		
Saldo disponible	691.543.461	832.275.340	907.858.750	1.030.486.108	1.118.988.244	1.109.797.265	1.109.797.267	34%	


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	00801465 (SLD:00097519)	
BOLETA DE DEPÓSITO	R2-03521572	
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	21/06/2023	

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: D2023016954
00801465/01863454

ROSARIO, 30/06/2023

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 ECONÓMICAS DE LA PROV DE STA FE

En fecha y Hora: 30/06/2023 16:05

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

