

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.

Firmado digitalmente por
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 30/06/2023
- Detalle de los fondos acreditados en la cuenta fiduciaria durante el mes de junio 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 junio 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 30 de junio 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.

Firmado digitalmente por
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: Anticuação 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 mencionar que afecten la Información objeto del encargo.

Rosario, 20 de julio de 2023.-

Firmado digitalmente por
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-2023		may-2023		jun-2023	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP NO Renunciados	1.667	68%	1.665	68%	1.663	68%
CP Renunciados	697	28%	695	28%	694	28%
CP Readquiridos	105	4%	109	4%	112	4%
Total	2.469	100%	2.469	100%	2.469	100%

ANEXO II: Análisis de CP por “categoría”

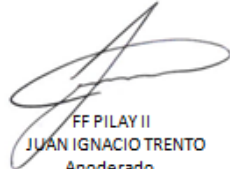
Análisis de CP NO Renunciados por Categoría	abr-2023		may-2023		jun-2023	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP en Espera	1.478	89%	1.475	89%	1.469	89%
CP Beneficiarios	31	2%	32	2%	36	2%
CP Tenedores	157	9%	157	9%	157	9%
CP Adjudicados (finalizados)	1	0%	1	0%	1	0%
Total	1.667	100%	1.665	100%	1.663	100%

ANEXO III: Estratificación de CP “Activos”

Estratificación de CP NO Renunciados (Cuotas Ordinarias)	abr-2023		may-2023		jun-2023	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Al día	778	47%	739	45%	790	47%
con 1 Aporte pendiente	122	7%	156	9%	112	7%
con 2 Aportes pendientes	31	2%	32	2%	31	2%
con 3 Aportes pendientes	19	1%	22	1%	17	1%
con más de 3 Aportes pendientes	717	43%	716	43%	713	43%
Total	1.667	100%	1.665	100%	1.663	100%

Estratificación de CP NO Renunciados (Último Pago)	abr-2023		may-2023		jun-2023	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
En el mes	954	57%	895	54%	993	59%
1 mes anterior	78	5%	134	8%	50	3%
2 meses anterior	21	1%	23	1%	13	1%
3 meses anterior	11	1%	10	1%	8	1%
más de 3 meses anterior	603	36%	603	36%	599	36%
Total	1.672	100%	1.665	100%	1.663	100%

Firmado digitalmente por
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-2023

Tipo de Cuota	Cantidad				Monto			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	940	26	169	1.135	69.507.657	2.284.558	36.100.772	107.892.987
Cuota Aguinaldo	99	1	16	116	7.325.709	103.972	1.186.754	8.616.435
Pack Mejora	495	12	73	580	2.726.660	109.239	438.616	3.274.515
Pack Mejora Aguinaldo	18			18	95.083			95.083
Derecho de Admisión	3			3	293.437			293.437
TOTALES	1.555	39	258	1.852	79.948.546	2.497.769	37.726.142	120.172.457

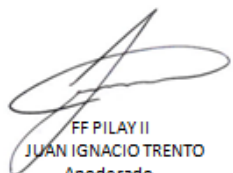
Cobranzas Teóricas del Mes jun-2023

Tipo de Cuota	Cantidad			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	1.470	36	157	1.663
Pack Mejora	1.160	13	94	1.267
Derecho de Admisión				
TOTALES	2.630	49	251	2.930

Cobranzas Reales / Teóricas del Mes jun-2023

Tipo de Cuota	Cantidad			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	64%	72%	108%	68%
Pack Mejora	43%	92%	78%	46%
Derecho de Admisión				

Firmado digitalmente por
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	abr-2023		may-2023		jun-2023	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Cuotas Previas	8	1%	9	1%	12	1%
Cuotas del Mes	878	85%	982	80%	884	78%
Cuotas del Mes Anterior	98	9%	178	14%	160	14%
Cuotas 2 Meses Anteriores	23	2%	12	1%	10	1%
Cuotas 3 Meses Anteriores	3	1%	9	1%	9	1%
Cuotas de más de 3 Meses Anteriores	28	2%	33	3%	60	5%
Total	1.038	100%	1.223	100%	1.135	100%

Firmado digitalmente por
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	

Firmado digitalmente por
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 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	jun-23	Totales en \$ al 30-06-2023	% sobre ingresos	% sobre rubro
Saldo al inicio		691.543.460	832.275.340	907.858.750	1.030.486.108	1.118.988.244	1.109.797.265			
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	118.661.427	2.614.865.659		100%
Ingresos por Cuotas Ordinarias	1.673.320.986	103.844.729	80.704.975	92.669.984	88.140.559	107.334.244	110.123.046	2.256.138.523		86%
Ingresos por Adelantos Dinerarios	194.129.546	10.073.521	3.338.834	6.610.367	10.685.330	12.453.482	6.386.375	243.677.455		9%
Ingresos por Pack Mejoras	70.991.766	4.351.082	2.390.066	2.776.305	2.534.107	3.258.301	3.369.598	89.671.226		3%
Ingresos por Derecho de Admisión	34.207.030	-55.069	44.769	-	150.684	185.448	293.437	34.826.299		1%
Cobranza pendiente de Acreditar	-31.134.447	19.441.014	6.431.873	-274.327	-6.650.690	-2.066.886	443.408	-13.810.056		-1%
Cobranza pendiente de Identificar	3.720.269	-365.544	1.333.012	2.768.642	-706.993	-432.737	-1.954.438	4.362.212		0%
Otros Ingresos	443.225.117	55.514.428	21.950.126	82.231.435	81.440.852	90.567.411	61.335.171	836.264.540		
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	61.335.171	836.264.540		100%
Total de ingresos	2.395.336.266	192.804.161	116.193.655	186.782.406	175.593.849	211.299.264	179.996.598	3.458.006.199		
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	9.791.512	120.494.244	3%	
Inversión en Obras	1.093.807.794	11.647.983	12.775.604	15.952.493	43.746.573	151.044.445	31.063.008	1.360.037.899	39%	100%
Inversión en Compra terreno	126.281.255	-	-	-	-	133.808.250	-	260.089.505		19%
Inversión en Obra	967.526.539	11.647.983	12.775.604	15.952.493	43.746.573	17.236.195	31.063.008	1.099.948.394		81%
Egresos Operativos	535.527.350	35.938.578	19.022.409	36.392.853	30.722.246	59.353.953	29.745.787	746.703.176	22%	100%
Remuneración Fiduciaria	212.211.594	13.762.083	14.261.570	10.625.210	12.224.765	12.687.978	13.807.508	289.580.708	8,4%	39%
Otros Gastos Administración	25.169.951	3.610.080	606.075	1.477.435	1.005.110	3.187.724	2.631.739	37.688.115	1,1%	5%
Gastos de Comercialización	117.986.714	13.767.921	-	11.233.081	5.562.844	34.439.867	5.221.956	188.212.382	5,4%	25%
Comunicaciones y envíos Pagados	856.004	2.740	-	11.577	25.740	-	20.100	916.161	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	4.477.162	158.265.208	4,6%	21%
Gastos de Movilidad Pagados	114.737	-	-	-	-	-	-	114.737	0,0%	0%
Gastos Bancarios e IdyC Pagados	25.155.826	1.214.382	1.131.505	1.324.908	1.154.225	2.006.657	1.196.885	33.184.387	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	2.390.437	35.631.797	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	70.600.307	2.238.812.641		
Saldo disponible	691.543.461	832.275.340	907.858.750	1.030.486.108	1.118.988.244	1.109.797.265	1.219.193.556	1.219.193.558	35%	

Firmado digitalmente por
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	00809409 (SLD:00101596)	
BOLETA DE DEPÓSITO	R2-03529992	
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	20/07/2023	

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. Al abrir los archivos adjuntos también se podrá validar la firma digital del profesional.

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.

Nro. de legalización: D2023021198
00809409/01869476

ROSARIO, 24/08/2023

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 FIRMANTES 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: 24/08/2023 12:02

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

