

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 31/07/2023
- Detalle de los fondos acreditados en la cuenta fiduciaria durante el mes de julio 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 julio 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 julio 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: 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 agosto 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	may-2023		jun-2023		jul-2023	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP NO Renunciados	1.665	68%	1.663	68%	1.660	67%
CP Renunciados	695	28%	694	28%	690	28%
CP Readquiridos	109	4%	112	4%	119	5%
Total	2.469	100%	2.469	100%	2.469	100%

ANEXO II: Análisis de CP por "categoría"

Análisis de CP NO Renunciados por Categoría	may-2023		jun-2023		jul-2023	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP en Espera	1.475	89%	1.469	89%	1.448	87%
CP Beneficiarios	32	2%	36	2%	54	3%
CP Tenedores	157	9%	157	9%	157	10%
CP Adjudicados (finalizados)	1	0%	1	0%	1	0%
Total	1.665	100%	1.663	100%	1.660	100%

ANEXO III: Estratificación de CP "Activos"

Estratificación de CP NO Renunciados (Cuotas Ordinarias)	may-2023		jun-2023		jul-2023	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Al día	739	45%	790	47%	778	47%
con 1 Aporte pendiente	156	9%	112	7%	123	7%
con 2 Aportes pendientes	32	2%	31	2%	31	2%
con 3 Aportes pendientes	22	1%	17	1%	18	1%
con más de 3 Aportes pendientes	716	43%	713	43%	710	43%
Total	1.665	100%	1.663	100%	1.660	100%

Estratificación de CP NO Renunciados (Último Pago)	may-2023		jun-2023		jul-2023	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
En el mes	895	54%	993	59%	947	57%
1 mes anterior	134	8%	50	3%	97	5%
2 meses anterior	23	1%	13	1%	12	1%
3 meses anterior	10	1%	8	1%	7	1%
más de 3 meses anterior	603	36%	599	36%	597	36%
Total	1.665	100%	1.663	100%	1.660	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 jul-2023

Tipo de Cuota	Cantidad				Monto			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	907	53	267	1.227	71.653.807	7.069.037	63.454.547	142.177.391
Cuota Aguinaldo	370	18	75	463	28.844.703	1.511.402	5.838.587	36.194.692
Pack Mejora	464	18	79	561	2.683.377	147.806	498.616	3.329.799
Pack Mejora Aguinaldo	353	16	74	443	2.105.829	114.673	472.071	2.692.573
Derecho de Admisión	0	0	0	0	4.525			4.525
TOTALES	2.094	105	495	2.694	105.292.241	8.842.918	70.263.821	184.398.980

Cobranzas Teóricas del Mes jul-2023

Tipo de Cuota	Cantidad			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	1.449	54	157	1.660
Pack Mejora	1.151	22	94	1.267
Derecho de Admisión				
TOTALES	2.600	76	251	2.927

Cobranzas Reales / Teóricas del Mes jul-2023

Tipo de Cuota	Cantidad			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	63%	98%	170%	74%
Pack Mejora	40%	82%	84%	44%
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: Anticuaación de cobranzas

Cuotas Ordinarias	may-2023		jun-2023		jul-2023	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Cuotas Previas	9	1%	12	1%	11	1%
Cuotas del Mes	982	80%	884	78%	881	72%
Cuotas del Mes Anterior	178	14%	160	14%	215	17%
Cuotas 2 Meses Anteriores	12	1%	10	1%	15	1%
Cuotas 3 Meses Anteriores	9	1%	9	1%	9	1%
Cuotas de más de 3 Meses Anteriores	33	3%	60	5%	96	8%
Total	1.223	100%	1.135	100%	1.227	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 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 TRENTO
Apoderado

Anexo VII: Flujo de Fondos del mes y acumulado

Ingresos	Totales en \$ al 31-03-2023	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	Totales en \$ al 31-07-2023	% sobre ingresos	% sobre rubro
Saldo al inicio		1.030.486.108	1.118.988.244	1.109.797.265	1.219.193.556			
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	2.281.319.381	94.152.998	120.731.852	118.661.427	186.985.608	2.801.851.265		100%
Ingresos por Cuotas Ordinarias	1.950.540.675	88.140.559	107.334.244	110.123.046	149.865.592	2.406.004.116		86%
Ingresos por Adelantos Dinerarios	214.152.267	10.685.330	12.453.482	6.386.375	28.506.491	272.183.946		10%
Ingresos por Pack Mejoras	80.509.218	2.534.107	3.258.301	3.369.598	6.022.372	95.693.597		3%
Ingresos por Derecho de Admisión	34.196.730	150.684	185.448	293.437	4.525	34.830.824		1%
Cobranza pendiente de Acreditar	-5.535.888	-6.650.690	-2.066.886	443.408	-658.016	-14.468.073		-1%
Cobranza pendiente de Identificar	7.456.379	-706.993	-432.737	-1.954.438	3.244.644	7.606.855		0%
Otros Ingresos	602.921.107	81.440.852	90.567.411	61.335.171	89.295.856	925.560.396		
Rentas Fondo Común Inversión y Plazo Fijo	602.921.107	81.440.852	90.567.411	61.335.171	89.295.856	925.560.396		100%
Total de ingresos	2.891.116.487	175.593.849	211.299.264	179.996.598	276.281.463	3.734.287.661		
Egresos								
Pago Amortización e intereses VDF	11.577.321	-	-	-	-	11.577.321	0%	
Egresos de terceros/Transf CP y aportes	87.987.994	12.622.894	10.091.844	9.791.512	30.261.459	150.755.703	4%	
Inversión en Obras	1.134.183.874	43.746.573	151.044.445	31.063.008	58.856.570	1.418.894.469	38%	100%
Inversión en Compra terreno	126.281.255	-	133.808.250	-	-	260.089.505		18%
Inversión en Obra	1.007.902.619	43.746.573	17.236.195	31.063.008	58.856.570	1.158.804.964		82%
Egresos Operativos	626.881.190	30.722.246	59.353.953	29.745.787	29.190.891	775.894.068	21%	100%
Remuneración Fiduciaria	250.860.457	12.224.765	12.687.978	13.807.508	14.490.643	304.071.351	8,1%	39%
Otros Gastos Administración	30.863.541	1.005.110	3.187.724	2.631.739	2.163.101	39.851.215	1,1%	5%
Gastos de Comercialización	142.987.715	5.562.844	34.439.867	5.221.956	10.170.286	198.382.668	5,3%	26%
Comunicaciones y envíos Pagados	870.321	25.740	-	20.100	1.892	918.053	0,0%	0%
Publicidad y Marketing Pagados	137.276.020	9.645.216	6.866.810	4.477.162	2.385.996	160.651.205	4,3%	21%
Gastos de Movilidad Pagados	114.737	-	-	-	-	114.737	0,0%	0%
Gastos Bancarios e IdyC Pagados	28.826.622	1.154.225	2.006.657	1.196.885	1.810.437	34.994.825	0,9%	5%
Aranceles, Gastos y Comisiones Colocación	3.109.168	-	513	-	-	3.109.680	0,1%	0%
Impuestos a la Actividad pagados Pagados	31.972.608	1.104.346	164.405	2.390.437	-1.831.464	33.800.333	0,9%	4%
Total de egresos	1.860.630.380	87.091.713	220.490.242	70.600.307	118.308.920	2.357.121.561		
Saldo disponible	1.030.486.108	1.118.988.244	1.109.797.265	1.219.193.556	1.377.166.100	1.377.166.100	37%	

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	00821906 (SLD:00108737)	
BOLETA DE DEPÓSITO	R2-03543134	
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	22/08/2023	

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: D2023027572
00821906/01878794

ROSARIO, 06/11/2023

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 ECONÓMICAS DE LA PROV DE STA FE

En fecha y Hora: 06/11/2023 13:31

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

