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 fideicomitido. 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 31/10/2023
- Detalle de los fondos acreditados en la cuenta fiduciaria durante el mes de octubre 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 octubre 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 octubre 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: Anticuación 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, 22 de noviembre 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	ago-2023		sept-2023		oct-2023	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP NO Renunciados	1.655	***67%***	1.658	***67%***	1.655	***67%***
CP Renunciados	690	***28%***	686	***28%***	689	***28%***
CP Readquiridos	124	***5%***	125	***5%***	125	***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	ago-2023		sept-2023		oct-2023	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP en Espera	1.440	***87%***	1.428	***86%***	1.425	***86%***
CP Beneficiarios	57	***3%***	72	***4%***	72	***4%***
CP Tenedores	157	***10%***	157	***10%***	157	***10%***
CP Adjudicados (finalizados)	1	***0%***	1	***0%***	1	***0%***
Total	**1.655**	***100%***	**1.658**	***100%***	**1.655**	***100%***

ANEXO III: Estratificación de CP "Activos"

Estratificación de CP NO Renunciados (Cuotas Ordinarias)	ago-2023		sept-2023		oct-2023	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Al día	776	***47%***	783	***47%***	775	***47%***
con 1 Aporte pendiente	108	***7%***	109	***7%***	114	***7%***
con 2 Aportes pendientes	42	***2%***	37	***2%***	35	***2%***
con 3 Aportes pendientes	19	***1%***	17	***1%***	23	***1%***
con más de 3 Aportes pendientes	710	***43%***	712	***43%***	708	***43%***
Total	**1.655**	***100%***	**1.658**	***100%***	**1.655**	***100%***

Estratificación de CP NO Renunciados (Último Pago)	ago-2023		sept-2023		oct-2023	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
En el mes	930	***56%***	967	***58%***	944	***57%***
1 mes anterior	104	***6%***	77	***5%***	86	***5%***
2 meses anterior	19	***1%***	13	***1%***	24	***1%***
3 meses anterior	9	***1%***	8	***1%***	7	***1%***
más de 3 meses anterior	593	***36%***	593	***35%***	594	***36%***
Total	**1.655**	***100%***	**1.658**	***100%***	**1.655**	***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 **oct-2023**

Tipo de Cuota	Cantidad				Monto			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	901	51	222	1.174	100.981.271	6.811.482	66.957.208	174.749.961
Cuota Aguinaldo	88	4	13	105	9.305.924	409.898	1.381.621	11.097.443
Pack Mejora	431	20	178	629	3.393.173	219.367	1.396.033	5.008.573
Pack Mejora Aguinaldo	11		2	13	80.845		14.071	94.916
Derecho de Admisión					19.570			19.570
TOTALES	**1.431**	**75**	**415**	**1.921**	**113.780.783**	**7.440.747**	**69.748.933**	**190.970.463**

Cobranzas Teóricas del Mes **oct-2023**

Tipo de Cuota	Cantidad			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	1.426	72	157	1.655
Pack Mejora	1.146	27	94	1.267
Derecho de Admisión				
TOTALES	**2.572**	**99**	**251**	**2.922**

Cobranzas Reales / Teóricas del Mes **oct-2023**

Tipo de Cuota	Cantidad			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	63%	71%	141%	71%
Pack Mejora	38%	74%	189%	50%
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: Anticuación de cobranzas

Cuotas Ordinarias	ago-2023		sept-2023		oct-2023	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Cuotas Previas	15	**1%**	98	**8%**	20	**2%**
Cuotas del Mes	947	**77%**	864	**72%**	823	**70%**
Cuotas del Mes Anterior	156	**13%**	123	**10%**	170	**14%**
Cuotas 2 Meses Anteriores	14	**1%**	13	**1%**	19	**2%**
Cuotas 3 Meses Anteriores	11	**1%**	17	**1%**	12	**1%**
Cuotas de más de 3 Meses Anteriores	90	**7%**	92	**8%**	130	**11%**
Total	**1.233**	**100%**	**1.207**	**100%**	**1.174**	**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 30-06-2023*	*jul-23*	*ago-23*	*sep-23*	*oct-23*	*Totales en $ al 31-10-2023*
Saldo al inicio		***1.219.193.556***	***1.377.166.100***	***1.646.070.378***	***1.876.242.567***	
Suscripción de titulos emitidos	***6.876.000***	***-***	***-***	***-***	***-***	***6.876.000***
Precio de Suscripción VDF	4.407.000	-	-	-	-	4.407.000
Participación	2.469.000	-	-	-	-	2.469.000
Aportes adiconales cobrados	***2.614.865.659***	***186.985.608***	***173.005.340***	***162.696.887***	***193.630.915***	***3.331.184.408***
Ingresos por Cuotas Ordinarias	2.256.138.523	149.865.592	134.555.534	146.000.752	154.145.269	2.840.705.671
Ingresos por Adelantos Dinerarios	243.677.455	28.506.491	27.227.105	16.070.296	31.702.134	347.183.482
Ingresos por Pack Mejoras	89.671.226	6.022.372	4.868.425	4.608.788	5.103.490	110.274.300
Ingresos por Derecho de Admisión	34.826.299	4.525	4.806	220.058	19.570	35.075.258
Cobranza pendiente de Acreditar	-13.810.056	-658.016	-2.654.450	-11.364.545	7.121.382	-21.365.686
Cobranza pendiente de Identificar	4.362.212	3.244.644	9.003.920	7.161.538	-4.460.929	19.311.384
Otros Ingresos	***836.264.540***	***89.295.856***	***246.985.665***	***99.605.464***	***203.067.542***	***1.475.219.065***
Rentas Fondo Común Inversión y Plazo Fijo	836.264.540	89.295.856	246.985.665	99.605.464	203.067.542	1.475.219.065
Total de ingresos	***3.458.006.199***	***276.281.463***	***419.991.004***	***262.302.350***	***396.698.457***	***4.813.279.473***
Egresos						
Pago Amortización e intereses VDF	***11.577.321***	***-***	***-***	***-***	***-***	***11.577.321***
Egresos de terceros/Transf CP y aportes	***120.494.244***	***30.261.459***	***26.522.518***	***2.020.691***	***13.704.626***	***193.003.539***
Inversión en Obras	***1.360.037.899***	***58.856.570***	***52.195.077***	***-7.859.269***	***798.283.143***	***2.261.513.420***
Inversión en Compra terreno	260.089.505	-	-	-55.141.447	728.627.537	933.575.595
Inversión en Obra	1.099.948.394	58.856.570	52.195.077	47.282.178	69.655.606	1.327.937.825
Egresos Operativos	**746.703.176**	**29.190.891**	**72.369.131**	**37.968.738**	**56.111.838**	**942.343.774**
Remuneración Fiduciaria	289.580.708	14.490.643	22.704.878	21.254.835	19.763.409	367.794.473
Otros Gastos Administración	37.688.115	2.163.101	6.062.581	3.620.485	8.317.373	57.851.654
Gastos de Comercialización	188.212.382	10.170.286	34.169.521	-	16.900.043	249.452.232
Comunicaciones y envíos Pagados	916.161	1.892	30.399	52.554	5.430	1.006.436
Publicidad y Marketing Pagados	158.265.208	2.385.996	7.747.026	8.914.306	6.329.562	183.642.097
Gastos de Movilidad Pagados	114.737	-	-	-	38.923	153.660
Gastos Bancarios e IdyC Pagados	33.184.387	1.810.437	1.679.841	1.789.537	2.073.023	40.537.225
Aranceles, Gastos y Comisiones Colocación	3.109.680	-	-	-	-	3.109.680
Impuestos a la Actividad pagados Pagados	35.631.797	-1.831.464	-25.114	2.337.023	2.684.076	38.796.317
Total de egresos	***2.238.812.641***	***118.308.920***	***151.086.726***	***32.130.161***	***868.099.607***	***3.408.438.054***
Saldo disponible	***1.219.193.558***	***1.377.166.100***	***1.646.070.378***	***1.876.242.567***	***1.404.841.418***	***1.404.841.419***

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

CONSEJO PROFESIONAL
DE CIENCIAS ECONOMICAS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE
CAMARA II

FORMULARIO DE LEGALIZACIÓN

NÚMERO DE TRABAJO	00828864 (SLD:00112418)
BOLETA DE DEPÓSITO	R2-03550169
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	22/11/2023

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: D2023031094 ROSARIO, 18/12/2023
00828864/01884109

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: 18/12/2023 13:25

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