

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: 30-57381925-62
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 todos otros 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 todos otros 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. Dichas normas exigen que se cumpla los requerimientos de ética y que 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 todos otros 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 31/07/2021
- Detalle de los fondos acreditados en la cuenta fiduciaria durante el mes de julio de 2021 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 2021 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 2021 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: Anticuoación de cobranzas
- Anexo VI: Cuadro de pago de valores fiduciarios teóricos vs. real
- Anexo VII: Flujo de Fondos del mes y acumulado

Rosario, 20 de agosto de 2021.-



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-2021		jun-2021		jul-2021	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP NO Renunciados	1.788	73%	1.783	73%	1.778	73%
CP Renunciados	626	26%	633	26%	635	26%
CP Readquiridos	23	1%	27	1%	30	1%
Total	2.437	100%	2.443	100%	2.443	100%

ANEXO II: Análisis de CP por “categoría”

Análisis de CP NO Renunciados por Categoría	may-2021		jun-2021		jul-2021	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP en Espera	1.663	93%	1.651	93%	1.645	93%
CP Beneficiarios	45	3%	52	3%	53	3%
CP Tenedores	80	4%	80	4%	80	4%
CP Adjudicados (finalizados)	0	0%	0	0%	0	0%
Total	1.788	100%	1.783	100%	1.778	100%

ANEXO III: Estratificación de CP “Activos”

Estratificación de CP NO Renunciados (Cuotas Ordinarias)	may-2021		jun-2021		jul-2021	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Al día	851	48%	862	48%	845	48%
con 1 Aporte pendiente	147	8%	124	7%	146	8%
con 2 Aportes pendientes	46	2%	55	3%	45	3%
con 3 Aportes pendientes	33	2%	33	2%	26	1%
con más de 3 Aportes pendientes	711	40%	709	40%	716	40%
Total	1.788	100%	1.783	100%	1.778	100%

Estratificación de CP NO Renunciados (Último Pago)	may-2021		jun-2021		jul-2021	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
En el mes	506	28%	589	33%	670	38%
1 mes anterior	99	6%	66	4%	89	5%
2 meses anterior	33	2%	44	2%	36	2%
3 meses anterior	26	1%	22	1%	35	2%
más de 3 meses anterior	1.124	63%	1.062	60%	948	53%
Total	1.788	100%	1.783	100%	1.778	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 **jul-2021**

Tipo de Cuota	Cantidad				Monto			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	1.052	66	78	1.196	26.312.584	1.884.421	5.212.528	33.409.533
Cuota Aguinaldo	450	27	40	517	10.104.170	632.144	857.715	11.594.029
Pack Mejora	508	36	41	585	853.910	69.612	71.710	995.232
Pack Mejora Aguinaldo	427	35	38	500	728.812	68.158	67.181	864.151
Derecho de Admisión	9			9	187.964			187.964
TOTALES	2.446	164	197	2.807	38.187.440	2.654.335	6.209.134	47.050.909

Cobranzas Teóricas del Mes **jul-2021**

Tipo de Cuota	Cantidad			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	1.630	53	80	1.763
Pack Mejora	1.174	35	45	1.254
Derecho de Admisión	15			15
TOTALES	2.819	88	125	3.032

Cobranzas Reales / Teóricas del Mes

jul-2021

Tipo de Cuota	Cantidad			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	65%	125%	98%	68%
Pack Mejora	43%	103%	91%	47%
Derecho de Admisión	60%			60%


 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	may-2021		jun-2021		jul-2021	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Cuotas Previas	7	1%	16	1%	964	81%
Cuotas del Mes	963	84%	1.030	83%	112	9%
Cuotas del Mes Anterior	102	9%	114	9%	17	1%
Cuotas 2 Meses Anteriores	13	1%	17	1%	12	1%
Cuotas 3 Meses Anteriores	6	1%	12	1%	7	1%
Cuotas de más de 3 Meses Anteriores	49	4%	61	5%	84	7%
Total	1.140	100%	1.250	100%	1.196	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 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 31-03-2021	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	Totales en \$ al 31-07-2021	% sobre ingresos
Saldo al inicio		83.863.601	75.745.359	88.481.755	96.763.633		
Suscripción de títulos emitidos	6.835.000	9.000	-	6.000	-	6.850.000	
Precio de Suscripción VDF	4.407.000	-	-	-	-	4.407.000	
Participación	2.428.000	9.000	-	6.000	-	2.443.000	
Aportes adicionales cobrados	787.175.968	35.390.449	31.747.273	35.701.197	47.449.528	937.464.416	
Ingresos por Cuotas Ordinarias	674.305.271	27.019.394	27.966.997	32.247.102	40.173.983	801.712.745	
Ingresos por Adelantos Dineros	53.371.367	4.731.022	1.808.236	3.581.781	4.829.578	68.321.984	
Ingresos por Pack Mejoras	30.597.938	2.896.573	999.035	1.085.817	1.859.383	37.438.747	
Ingresos por Derecho de Admisión	29.348.302	431.099	372.817	160.449	187.964	30.500.630	
Cobranza pendiente de Acreditar	-2.132.775	365.258	-92.275	-267.777	-176.619	-2.304.189	
Cobranza pendiente de Identificar	1.685.866	-52.896	692.464	-1.106.174	575.239	1.794.498	
Otros Ingresos	134.758.075	8.995.374	5.482.056	3.938.869	3.241.486	156.415.860	
Rentas Fondo Común Inversión y Plazo Fijo	134.758.075	8.995.374	5.482.056	3.938.869	3.241.486	156.415.860	
Total de ingresos	928.769.043	44.394.823	37.229.329	39.646.066	50.691.014	1.100.730.276	
Egresos							
Pago Amortización e intereses VDF	8.102.106	3.475.215	-	-	-	11.577.321	1%
Egresos de terceros/Transf CP y aportes	6.569.628	198.954	2.377.184	260.254	413.715	9.819.736	1%
Inversión en Obras	617.416.730	39.987.806	7.881.916	22.107.172	32.417.265	719.810.889	65%
Inversión en Compra terreno	126.281.255	-	-	-	-	126.281.255	
Inversión en Obra	491.135.475	39.987.806	7.881.916	22.107.172	32.417.265	593.529.634	
Egresos Operativos	212.816.978	8.851.090	14.233.832	8.996.763	13.305.952	258.204.614	23%
Remuneración Fiduciaria	81.419.365	3.748.767	4.056.718	3.792.085	4.414.853	97.431.789	8,9%
Otros Gastos Administración	9.124.946	401.376	407.191	527.793	533.429	10.994.734	1,0%
Gastos de Comercialización	43.720.201	3.133.258	2.218.214	3.249.704	2.039.586	54.360.962	4,9%
Comunicaciones y envíos Pagados	482.291	2.515	2.200	2.745	-	489.751	0,0%
Publicidad y Marketing Pagados	50.940.398	1.106.889	5.756.589	561.567	5.784.723	64.150.164	5,8%
Gastos de Movilidad Pagados	99.927	-	-	-	14.810	114.737	0,0%
Gastos Bancarios e IdyC Pagados	13.170.844	308.702	324.653	364.093	399.091	14.567.382	1,3%
Aranceles, Gastos y Comisiones Colocación	1.285.914	6.697	76.385	513	13.339	1.382.849	0,1%
Impuestos a la Actividad pagados Pagados	12.573.093	142.885	1.391.884	498.263	106.120	14.712.246	1,3%
Total de egresos	844.905.442	52.513.065	24.492.932	31.364.189	46.136.932	999.412.560	
Saldo disponible	83.863.601	75.745.359	88.481.755	96.763.633	101.317.715	101.317.715	9%

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	00702730 (SLD:00036941)	
BOLETA DE DEPÓSITO	R2-03417071	
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	20/08/2021	

Los archivos aportados por el profesional certificante, vinculados a la actuación profesional que se detalla y legaliza, se encuentran adjuntos a la presente:

Informe, Anexo

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: D2021019816
00702730/01788886

ROSARIO, 03/09/2021

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: 03/09/2021 14:52

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