

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 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. 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 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 31/10/2021
- Detalle de los fondos acreditados en la cuenta fiduciaria durante el mes de octubre 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 octubre 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 octubre 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: Anticuaación de cobranzas
- Anexo VI: Cuadro de pago de valores fiduciarios teóricos vs. real
- Anexo VII: Flujo de Fondos del mes y acumulado

Rosario, 23 de noviembre 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	ago-2021		sept-2021		oct-2021	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP NO Renunciados	1.777	73%	1.781	72%	1.777	72%
CP Renunciados	644	26%	652	27%	654	26%
CP Readquiridos	31	1%	36	1%	38	2%
Total	2.452	100%	2.469	100%	2.469	100%

ANEXO II: Análisis de CP por "categoría"

Análisis de CP NO Renunciados por Categoría	ago-2021		sept-2021		oct-2021	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP en Espera	1.644	93%	1.646	93%	1.642	92%
CP Beneficiarios	53	3%	55	3%	55	3%
CP Tenedores	80	4%	80	4%	80	5%
CP Adjudicados (finalizados)	0	0%	0	0%	0	0%
Total	1.777	100%	1.781	100%	1.777	100%

ANEXO III: Estratificación de CP "Activos"

Estratificación de CP NO Renunciados (Cuotas Ordinarias)	ago-2021		sept-2021		oct-2021	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Al día	862	49%	857	48%	847	48%
con 1 Aporte pendiente	127	7%	142	8%	139	8%
con 2 Aportes pendientes	52	3%	45	3%	52	3%
con 3 Aportes pendientes	20	1%	23	1%	16	1%
con más de 3 Aportes pendientes	716	40%	714	40%	723	40%
Total	1.777	100%	1.781	100%	1.777	100%

Estratificación de CP NO Renunciados (Último Pago)	ago-2021		sept-2021		oct-2021	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
En el mes	568	32%	646	36%	478	27%
1 mes anterior	221	13%	65	4%	136	8%
2 meses anterior	42	2%	145	8%	25	1%
3 meses anterior	21	1%	30	2%	204	12%
más de 3 meses anterior	925	52%	895	50%	934	52%
Total	1.777	100%	1.781	100%	1.777	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 oct-2021

Tipo de Cuota	Cantidad				Monto			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	1.083	62	69	1.214	26.878.596	1.659.632	5.146.437	33.684.665
Cuota Aguinaldo	117	7	7	131	2.909.162	170.134	169.894	3.249.190
Pack Mejora	632	34	32	698	704.186	72.716	61.022	837.924
Pack Mejora Aguinaldo	25	0	1	26	30.361	0	1.652	32.013
Derecho de Admisión	30	0	0	30	813.982	0	0	813.982
TOTALES	1.887	103	109	2.099	31.336.287	1.902.482	5.379.005	38.617.774

Cobranzas Teóricas del Mes oct-2021

Tipo de Cuota	Cantidad			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	1.616	55	80	1.751
Pack Mejora	1.180	35	45	1.260
Derecho de Admisión	26	0	0	26
TOTALES	2.822	90	125	3.037

Cobranzas Reales / Teóricas del Mes oct-2021

Tipo de Cuota	Cantidad			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	67%	113%	86%	69%
Pack Mejora	54%	97%	71%	55%
Derecho de Admisión	115%			115%


 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	ago-2021		sept-2021		oct-2021	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Cuotas Previas	18	2%	15	1%	13	1%
Cuotas del Mes	946	81%	920	69%	905	74%
Cuotas del Mes Anterior	112	10%	116	9%	251	21%
Cuotas 2 Meses Anteriores	17	1%	15	1%	14	1%
Cuotas 3 Meses Anteriores	12	1%	6	1%	6	1%
Cuotas de más de 3 Meses Anteriores	63	5%	257	19%	25	2%
Total	1.168	100%	1.329	100%	1.214	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 30-06-2021	jul-21	ago-21	sep-21	oct-21	Totales en \$ al 31-10-2021	% sobre ingresos	% sobre rubro
Saldo al inicio		96.763.633	101.317.715	107.422.145	125.101.283			
Suscripción de títulos emitidos	6.850.000	-	9.000	17.000	-	6.876.000		100%
Precio de Suscripción VDF	4.407.000	-	-	-	-	4.407.000		64%
Participación	2.443.000	-	9.000	17.000	-	2.469.000		36%
Aportes adicionales cobrados	890.014.888	47.449.528	36.325.872	43.455.020	37.582.754	1.054.828.061		100%
Ingresos por Cuotas Ordinarias	761.538.763	40.173.983	34.335.150	38.031.776	36.189.980	910.269.651		86%
Ingresos por Adelantos Dinerarios	63.492.405	4.829.578	507.078	1.468.023	743.875	71.040.959		7%
Ingresos por Pack Mejoras	35.579.364	1.859.383	1.155.627	1.802.005	869.937	41.266.316		4%
Ingresos por Derecho de Admisión	30.312.666	187.964	184.480	424.169	813.982	31.923.262		3%
Cobranza pendiente de Acreditar	-2.127.570	-176.619	-399.808	1.732.882	-361.556	-1.332.671		0%
Cobranza pendiente de Identificar	1.219.259	575.239	543.345	-3.836	-673.464	1.660.544		0%
Otros Ingresos	153.174.374	3.241.486	2.251.818	4.771.451	4.541.850	167.980.979		
Rentas Fondo Común Inversión y Plazo Fijo	153.174.374	3.241.486	2.251.818	4.771.451	4.541.850	167.980.979		100%
Total de ingresos	1.050.039.261	50.691.014	38.586.689	48.243.471	42.124.604	1.229.685.040		
Egresos								
Pago Amortización e intereses VDF	11.577.321	-	-	-	-	11.577.321	1%	
Egresos de terceros/Transf CP y aportes	9.406.020	413.715	470.315	1.155.415	765.797	12.211.262	1%	
Inversión en Obras	687.393.624	32.417.265	19.127.541	18.355.759	20.118.432	777.412.622	63%	100%
Inversión en Compra terreno	126.281.255	-	-	-	-	126.281.255		16%
Inversión en Obra	561.112.370	32.417.265	19.127.541	18.355.759	20.118.432	651.131.367		84%
Egresos Operativos	244.898.663	13.305.952	12.884.404	11.053.158	5.923.690	288.065.866	23%	100%
Remuneración Fiduciaria	93.016.935	4.414.853	5.762.764	4.435.285	-	107.629.838	8,8%	37%
Otros Gastos Administración	10.461.306	533.429	413.864	535.920	396.485	12.341.003	1,0%	4%
Gastos de Comercialización	52.321.376	2.039.586	3.479.139	2.801.704	2.076.048	62.717.854	5,1%	22%
Comunicaciones y envíos Pagados	489.751	-	2.928	6.071	19.459	518.209	0,0%	0%
Publicidad y Marketing Pagados	58.365.441	5.784.723	2.548.534	1.841.694	1.184.238	69.724.630	5,7%	24%
Gastos de Movilidad Pagados	99.927	14.810	-	-	-	114.737	0,0%	0%
Gastos Bancarios e IdyC Pagados	14.168.291	399.091	362.828	485.570	410.879	15.826.660	1,3%	5%
Aranceles, Gastos y Comisiones Colocación	1.369.510	13.339	89.541	178.480	96.120	1.746.989	0,1%	1%
Impuestos a la Actividad pagados Pagados	14.606.126	106.120	224.805	768.434	1.740.460	17.445.946	1,4%	6%
Total de egresos	953.275.629	46.136.932	32.482.259	30.564.332	26.807.919	1.089.267.071		
Saldo disponible	96.763.633	101.317.715	107.422.145	125.101.283	140.417.969	140.417.969	11%	


MARCELO JOSÉ ROSSI
 Contador Público y
 Licenciado en Administración
 Mat. 6689 - Ley 8738
 C.P.C.E. - Prov. Santa Fe


JUAN IGNACIO TRENTO
 FF PILAY II
 Apoderado



NÚMERO DE TRABAJO	00719306 (SLD:00047076)	
BOLETA DE DEPÓSITO	R2-03434714	
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	23/11/2021	

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: D2021029533
00719306/01801365

ROSARIO, 21/12/2021

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 ECONÓMICAS DE LA PROV DE STA FE

En fecha y Hora: 21/12/2021 15:28

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