

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 Agentes 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 hemos 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 nuestro carácter de Agentes 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 planifiquemos y ejecutemos 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 nuestro 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 29/02/2020
- Detalle de los fondos acreditados en la cuenta fiduciaria durante el mes febrero de 2020 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 febrero de 2020 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 29 de febrero de 2020 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. 5689 – 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, 20 de marzo de 2020.-



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

ANEXO I: Análisis de CP por "estado"

| Análisis de CP por Estado | dic-2019 | | ene-2020 | | feb-2020 | |
|---------------------------|--------------|-------------|--------------|-------------|--------------|-------------|
| | Cantidad | % | Cantidad | % | Cantidad | % |
| CP NO Renunciados | 1.772 | 77% | 1.775 | 77% | 1.780 | 76% |
| CP Renunciados | 541 | 22% | 546 | 22% | 551 | 23% |
| CP Readquiridos | 3 | 1% | 3 | 1% | 3 | 1% |
| Total | 2.316 | 100% | 2.324 | 100% | 2.334 | 100% |

ANEXO II: Análisis de CP por "categoría"

| Análisis de CP NO Renunciados por Categoría | dic-2019 | | ene-2020 | | feb-2020 | |
|---|--------------|-------------|--------------|-------------|--------------|-------------|
| | Cantidad | % | Cantidad | % | Cantidad | % |
| CP en Espera | 1.708 | 96% | 1.707 | 96% | 1.706 | 96% |
| CP Beneficiarios | 64 | 4% | 68 | 4% | 74 | 4% |
| CP Tenedores | 0 | 0% | 0 | 0% | 0 | 0% |
| CP Adjudicados (finalizados) | 0 | 0% | 0 | 0% | 0 | 0% |
| Total | 1.772 | 100% | 1.775 | 100% | 1.780 | 100% |

ANEXO III: Estratificación de CP "Activos"

| Estratificación de CP NO Renunciados (Cuotas Ordinarias) | dic-2019 | | ene-2020 | | feb-2020 | |
|--|--------------|-------------|--------------|-------------|--------------|-------------|
| | Cantidad | % | Cantidad | % | Cantidad | % |
| Al día | 899 | 51% | 823 | 46% | 887 | 50% |
| con 1 Aporte pendiente | 172 | 10% | 237 | 13% | 175 | 10% |
| con 2 Aportes pendientes | 50 | 3% | 53 | 3% | 56 | 3% |
| con 3 Aportes pendientes | 26 | 1% | 32 | 2% | 24 | 1% |
| con más de 3 Aportes pendientes | 625 | 35% | 630 | 36% | 638 | 36% |
| Total | 1.772 | 100% | 1.775 | 100% | 1.780 | 100% |

| Estratificación de CP NO Renunciados (Último Pago) | dic-2019 | | ene-2020 | | feb-2020 | |
|--|--------------|-------------|--------------|-------------|--------------|-------------|
| | Cantidad | % | Cantidad | % | Cantidad | % |
| En el mes | 970 | 55% | 992 | 56% | 495 | 28% |
| 1 mes anterior | 194 | 11% | 181 | 10% | 384 | 22% |
| 2 meses anterior | 38 | 2% | 24 | 2% | 53 | 3% |
| 3 meses anterior | 27 | 1% | 22 | 1% | 19 | 1% |
| más de 3 meses anterior | 543 | 31% | 556 | 31% | 829 | 46% |
| Total | 1.772 | 100% | 1.775 | 100% | 1.780 | 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 feb-2020

| Tipo de Cuota | Cantidad | | | | Monto | | | |
|-----------------------|--------------|-------------|----------|--------------|-------------------|----------------|----------|-------------------|
| | Espera | Adjudicados | Posesión | Totales | Espera | Adjudicados | Posesión | Totales |
| Cuota Ordinaria | 1.107 | 70 | 0 | 1.177 | 13.566.712 | 814.585 | 0 | 14.381.297 |
| Cuota Aguinaldo | 142 | 7 | 0 | 149 | 1.661.600 | 75.658 | 0 | 1.737.258 |
| Pack Mejora | 627 | 40 | 0 | 667 | 546.412 | 37.104 | 0 | 583.516 |
| Pack Mejora Aguinaldo | 56 | 2 | 0 | 58 | 46.600 | 1.621 | 0 | 48.221 |
| Derecho de Admisión | 16 | 0 | 0 | 16 | 151.831 | 0 | 0 | 151.831 |
| Precio de suscripción | 10 | 0 | 0 | 10 | 10.000 | 0 | 0 | 10.000 |
| TOTALES | 1.958 | 119 | 0 | 2.077 | 15.983.155 | 928.968 | 0 | 16.912.123 |

Cobranzas Teóricas del Mes feb-2020

| Tipo de Cuota | Cantidad | | | |
|-----------------------|--------------|-------------|----------|--------------|
| | Espera | Adjudicados | Posesión | Totales |
| Cuota Ordinaria | 1.682 | 74 | 0 | 1.756 |
| Pack Mejora | 1.191 | 44 | 0 | 1.235 |
| Derecho de Admisión | 14 | 0 | 0 | 14 |
| Precio de suscripción | 10 | 0 | 0 | 10 |
| TOTALES | 2.897 | 118 | 0 | 3.015 |

Cobranzas Reales / Teóricas del Mes feb-2020

| Tipo de Cuota | Cantidad | | | |
|-----------------------|----------|-------------|----------|---------|
| | Espera | Adjudicados | Posesión | Totales |
| Cuota Ordinaria | 66% | 95% | | 67% |
| Pack Mejora | 53% | 91% | | 54% |
| Derecho de Admisión | 114% | | | 114% |
| Precio de suscripción | 100% | | | 100% |


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


JUAN IGNACIO TRENTO
 Apoderado

Anexo V: Anticuaación de cobranzas

| Cuotas Ordinarias | dic-2019 | | ene-2020 | | feb-2020 | |
|-------------------------------------|--------------|-------------|--------------|-------------|--------------|-------------|
| | Cantidad | % | Cantidad | % | Cantidad | % |
| Cuotas Previas | 8 | 1% | 13 | 1% | 31 | 3% |
| Cuotas del Mes | 999 | 82% | 1.007 | 81% | 1.000 | 85% |
| Cuotas del Mes Anterior | 150 | 12% | 154 | 12% | 89 | 7% |
| Cuotas 2 Meses Anteriores | 16 | 1% | 15 | 1% | 16 | 1% |
| Cuotas 3 Meses Anteriores | 6 | 1% | 9 | 1% | 10 | 1% |
| Cuotas de más de 3 Meses Anteriores | 39 | 3% | 46 | 4% | 31 | 3% |
| Total | 1.218 | 100% | 1.244 | 100% | 1.177 | 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 |
| TOTAL | 1.250.000 | 4.097.997 | 5.347.997 | |


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 30-09-2019 | oct-19 | nov-19 | dic-19 | ene-20 | feb-20 | Totales en \$ al 29-02-2020 | % sobre ingresos | % sobre rubro |
|--|--------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------------------|---------------------|---------------------|
| Saldo al inicio | | 98.628.580 | 107.065.595 | 109.025.833 | 107.127.712 | 118.261.144 | | | |
| Suscripción de títulos emitidos | 6.696.000 | 9.000 | 8.000 | 10.000 | 8.000 | 10.000 | 6.741.000 | | 100% |
| Precio de Suscripción VDF | 4.407.000 | - | - | - | - | - | 4.407.000 | | 65% |
| Suscripción de Certificados de Participación | 2.289.000 | 9.000 | 8.000 | 10.000 | 8.000 | 10.000 | 2.334.000 | | 35% |
| Aportes adiconales cobrados | 379.694.949 | 14.810.902 | 14.286.628 | 15.246.861 | 22.992.265 | 15.938.716 | 462.970.319 | | 100% |
| Ingresos por Cuotas Ordinarias | 321.634.632 | 13.472.254 | 12.672.144 | 14.584.797 | 20.692.778 | 15.234.063 | 398.290.667 | | 86% |
| Ingresos por Adelantos Dinerarios | 17.458.078 | 956.499 | 219.733 | 261.635 | 594.689 | 803.146 | 20.293.781 | | 4% |
| Ingresos por Pack Mejoras | 15.801.520 | 565.591 | 463.036 | 577.235 | 1.096.181 | 646.125 | 19.149.689 | | 4% |
| Ingresos por Derecho de Admisión | 24.294.044 | 225.966 | 250.006 | 171.369 | 184.917 | 218.789 | 25.345.091 | | 5% |
| Cobranza pendiente de Acreditar | -149.141 | -347.309 | 366.801 | -357.002 | -219.209 | -1.041.318 | -1.747.179 | | 0% |
| Cobranza pendiente de Identificar | 655.815 | -62.099 | 314.908 | 8.826 | 642.908 | 77.911 | 1.638.270 | | 0% |
| Otros Ingresos | 74.365.071 | 1.983.602 | 1.157.694 | 1.804.634 | 2.375.955 | 2.361.033 | 84.047.990 | | |
| Rentas Fondo Común Inversión y Plazo Fijo | 74.365.071 | 1.983.602 | 1.157.694 | 1.804.634 | 2.375.955 | 2.361.033 | 84.047.990 | | 100% |
| Total de ingresos | 460.756.019 | 16.803.504 | 15.452.322 | 17.061.494 | 25.376.220 | 18.309.749 | 553.759.309 | | |
| Egresos | | | | | | | | | |
| Pago Amortización e intereses VDF | 5.347.997 | - | - | - | - | - | 5.347.997 | 1% | |
| Readquisición de CP y aportes | 590.159 | - | - | - | - | - | 590.159 | 0% | |
| Inversión en Obras | 252.529.174 | 5.164.399 | 10.799.636 | 10.203.591 | 10.903.014 | 14.061.880 | 303.661.694 | 55% | 100% |
| Inversión en Compra terreno | 72.053.652 | - | - | - | - | - | 72.053.652 | | 24% |
| Inversión en Obra | 180.475.522 | 5.164.399 | 10.799.636 | 10.203.591 | 10.903.014 | 14.061.880 | 231.608.042 | | 76% |
| Egresos Operativos | 103.660.110 | 3.202.090 | 2.692.449 | 8.756.024 | 3.339.774 | 3.753.932 | 125.404.379 | 23% | 100% |
| Remuneración Fiduciaria | 35.362.395 | 1.590.788 | 1.833.515 | 1.637.759 | 1.816.396 | 2.792.637 | 45.033.489 | 8,1% | 36% |
| Otros Gastos Administración | 3.610.863 | 154.170 | 113.727 | 157.865 | 102.000 | 53.453 | 4.192.077 | 0,8% | 3% |
| Gstos de Comercialización | 17.827.284 | - | - | 4.682.979 | - | - | 22.510.263 | 4,1% | 18% |
| Comunicaciones y envíos Pagados | 389.000 | 4.728 | 2.075 | 7.522 | 1.363 | 7.524 | 412.212 | 0,1% | 0% |
| Publicidad y Marketing Pagados | 30.300.380 | 851.384 | 603.701 | 1.533.441 | 693.201 | 403.629 | 34.385.736 | 6,2% | 27% |
| Gastos de Movilidad Pagados | 35.630 | 6.780 | 638 | 3.933 | - | 4.853 | 51.834 | 0,0% | 0% |
| Gastos Bancarios e IdyC Pagados | 8.649.774 | 397.664 | 211.522 | 200.110 | 275.083 | 225.930 | 9.960.083 | 1,8% | 8% |
| Aranceles, Gastos y Comisiones Colocación Pa | 579.282 | 7.986 | 7.968 | - | 10.084 | 7.859 | 613.179 | 0,1% | 0% |
| Impuestos a la Actividad pagados Pagados | 6.905.501 | 188.590 | -80.697 | 532.415 | 441.648 | 258.047 | 8.245.505 | 1,5% | 7% |
| Total de egresos | 362.127.439 | 8.366.489 | 13.492.084 | 18.959.615 | 14.242.789 | 17.815.812 | 435.004.228 | | |
| Saldo disponible | 98.628.580 | 107.065.595 | 109.025.833 | 107.127.712 | 118.261.144 | 118.755.081 | 118.755.081 | 21% | |


 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 | 00637202 | |
| BOLETA DE DEPÓSITO | R2-03346038 | |
| 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 | 20/03/2020 | |

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: D2020000802
00637202/01737026

ROSARIO, 30/04/2020

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

