

**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 30/04/2020
- Detalle de los fondos acreditados en la cuenta fiduciaria durante el mes de abril 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 abril 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 30 de abril 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 mayo 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	feb-2020		mar-2020		abr-2020	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP NO Renunciados	1.780	76%	1.773	76%	1.766	76%
CP Renunciados	551	23%	558	23%	565	23%
CP Readquiridos	3	1%	3	1%	3	1%
<b>Total</b>	<b>2.334</b>	<b>100%</b>	<b>2.334</b>	<b>100%</b>	<b>2.334</b>	<b>100%</b>


### ANEXO II: Análisis de CP por "categoría"


Análisis de CP NO Renunciados por Categoría	feb-2020		mar-2020		abr-2020	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP en Espera	1.706	96%	1.706	96%	1.692	96%
CP Beneficiarios	74	4%	74	4%	74	4%
CP Tenedores	0	0%	0	0%	0	0%
CP Adjudicados (finalizados)	0	0%	0	0%	0	0%
<b>Total</b>	<b>1.780</b>	<b>100%</b>	<b>1.780</b>	<b>100%</b>	<b>1.766</b>	<b>100%</b>

### ANEXO III: Estratificación de CP "Activos"

Estratificación de CP NO Renunciados (Cuotas Ordinarias)	feb-2020		mar-2020		abr-2020	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Al día	887	50%	905	51%	791	45%
con 1 Aporte pendiente	175	10%	157	9%	185	11%
con 2 Aportes pendientes	56	3%	51	3%	88	5%
con 3 Aportes pendientes	24	1%	25	1%	41	2%
con más de 3 Aportes pendientes	638	36%	635	36%	661	37%
<b>Total</b>	<b>1.780</b>	<b>100%</b>	<b>1.773</b>	<b>100%</b>	<b>1.766</b>	<b>100%</b>

Estratificación de CP NO Renunciados (Último Pago)	feb-2020		mar-2020		abr-2020	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
En el mes	495	28%	698	40%	665	38%
1 mes anterior	384	22%	180	10%	92	5%
2 meses anterior	53	3%	53	3%	61	4%
3 meses anterior	19	1%	23	1%	112	6%
más de 3 meses anterior	829	46%	819	46%	836	47%
<b>Total</b>	<b>1.780</b>	<b>100%</b>	<b>1.773</b>	<b>100%</b>	<b>1.766</b>	<b>100%</b>

  
**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 abr-2020**


Tipo de Cuota	Cantidad				Monto			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	999	72	0	1.071	13.171.325	914.689	0	14.086.014
Cuota Aguinaldo	99	7	0	106	1.244.968	86.273	0	1.331.241
Pack Mejora	564	43	0	607	545.764	57.178	0	602.942
Pack Mejora Aguinaldo	5	0	0	5	6.079	0	0	6.079
Derecho de Admisión	9	0	0	9	113.055	0	0	113.055
<b>TOTALES</b>	<b>1.676</b>	<b>122</b>	<b>0</b>	<b>1.798</b>	<b>15.081.191</b>	<b>1.058.140</b>	<b>0</b>	<b>16.139.331</b>


**Cobranzas Teóricas del Mes abr-2020**

Tipo de Cuota	Cantidad			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	1.677	74	0	1.751
Pack Mejora	1.200	44	0	1.244
Derecho de Admisión	15		0	15
<b>TOTALES</b>	<b>2.892</b>	<b>118</b>	<b>0</b>	<b>3.010</b>

**Cobranzas Reales / Teóricas del Mes abr-2020**


Tipo de Cuota	Cantidad			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	60%	97%		61%
Pack Mejora	47%	98%		49%
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: Anticipación de cobranzas

Cuotas Ordinarias	feb-2020		mar-2020		abr-2020	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Cuotas Previas	31	3%	32	3%	31	3%
Cuotas del Mes	1.000	85%	874	82%	880	82%
Cuotas del Mes Anterior	89	7%	132	12%	134	12%
Cuotas 2 Meses Anteriores	16	1%	15	1%	9	1%
Cuotas 3 Meses Anteriores	10	1%	4	1%	5	1%
Cuotas de más de 3 Meses Anteriores	31	3%	18	1%	12	1%
<b>Total</b>	<b>1.177</b>	<b>100%</b>	<b>1.075</b>	<b>100%</b>	<b>1.071</b>	<b>100%</b>

  
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	-
<b>TOTAL</b>	<b>5.000.000</b>	<b>7.428.768</b>	<b>12.428.768</b>	

**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
<b>TOTAL</b>	<b>2.500.000</b>	<b>5.602.106</b>	<b>8.102.106</b>	


  
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 31-12-2019	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	Totales en \$ al 30-04-2020	% sobre ingreso	% sobre rubro
<b>Saldo al inicio</b>		<b>107.127.712</b>	<b>118.261.144</b>	<b>118.755.081</b>	<b>115.612.674</b>			
<b>Suscripción de títulos emitidos</b>	<b>6.723.000</b>	<b>8.000</b>	<b>10.000</b>	-	-	<b>6.741.000</b>		<b>100%</b>
Precio de Suscripción VDF	4.407.000	-	-	-	-	4.407.000		65%
Suscripción de Certificados de Participación	2.316.000	8.000	10.000	-	-	2.334.000		35%
<b>Aportes adiconales cobrados</b>	<b>424.039.339</b>	<b>22.992.265</b>	<b>15.938.716</b>	<b>16.633.955</b>	<b>16.381.543</b>	<b>495.985.818</b>		<b>100%</b>
Ingresos por Cuotas Ordinarias	362.363.827	20.692.778	15.234.063	14.427.675	14.915.752	427.634.094		86%
Ingresos por Adelantos Dinerarios	18.895.946	594.689	803.146	607.539	501.503	21.402.823		4%
Ingresos por Pack Mejoras	17.407.383	1.096.181	646.125	571.645	609.021	20.330.355		4%
Ingresos por Derecho de Admisión	24.941.385	184.917	218.789	208.045	113.054	25.666.190		5%
Cobranza pendiente de Acreditar	-486.652	-219.209	-1.041.318	874.325	-76.971	-949.825		0%
Cobranza pendiente de Identificar	917.450	642.908	77.911	-55.273	319.184	1.902.181		0%
<b>Otros Ingresos</b>	<b>79.311.001</b>	<b>2.375.955</b>	<b>2.361.033</b>	<b>2.381.176</b>	<b>-13.966.063</b>	<b>72.463.103</b>		
Rentas Fondo Común Inversión y Plazo Fijo	79.311.001	2.375.955	2.361.033	2.381.176	-13.966.063	72.463.103		100%
<b>Total de ingresos</b>	<b>510.073.340</b>	<b>25.376.220</b>	<b>18.309.749</b>	<b>19.015.132</b>	<b>2.415.480</b>	<b>575.189.921</b>		
<b>Egresos</b>								
<b>Pago Amortización e intereses VDF</b>	<b>5.347.997</b>	-	-	-	<b>2.754.110</b>	<b>8.102.106</b>	<b>1%</b>	
<b>Egresos de terceros/Transf CP y aportes</b>	<b>590.159</b>	-	-	-	<b>77.440</b>	<b>667.599</b>	<b>0%</b>	
<b>Inversión en Obras</b>	<b>278.696.800</b>	<b>10.903.014</b>	<b>14.061.880</b>	<b>18.525.720</b>	<b>19.197.010</b>	<b>341.384.423</b>	<b>59%</b>	<b>100%</b>
Inversión en Compra terreno	72.053.652	-	-	-	-	72.053.652		21%
Inversión en Obra	206.643.148	10.903.014	14.061.880	18.525.720	19.197.010	269.330.771		79%
<b>Egresos Operativos</b>	<b>118.310.673</b>	<b>3.339.774</b>	<b>3.753.932</b>	<b>3.631.819</b>	<b>4.742.735</b>	<b>133.778.932</b>	<b>23%</b>	<b>100%</b>
Remuneración Fiduciaria	40.424.457	1.816.396	2.792.637	1.935.972	1.906.915	48.876.376	8,5%	37%
Otros Gastos Administración	4.036.624	102.000	53.453	254.073	81.099	4.527.249	0,8%	3%
Gstos de Comercialización	22.510.263	-	-	-	-	22.510.263	3,9%	17%
Comunicaciones y envíos Pagados	403.326	1.363	7.524	3.127	-	415.339	0,1%	0%
Publicidad y Marketing Pagados	33.288.906	693.201	403.629	843.972	870.243	36.099.951	6,3%	27%
Gastos de Movilidad Pagados	46.982	-	4.853	-	7.883	59.717	0,0%	0%
Gastos Bancarios e IdyC Pagados	9.459.069	275.083	225.930	232.377	172.957	10.365.417	1,8%	8%
Aranceles, Gastos y Comisiones Colocación P	595.236	10.084	7.859	9.043	501.023	1.123.245	0,2%	1%
Impuestos a la Actividad pagados Pagados	7.545.810	441.648	258.047	353.255	1.202.615	9.801.375	1,7%	7%
<b>Total de egresos</b>	<b>402.945.628</b>	<b>14.242.789</b>	<b>17.815.812</b>	<b>22.157.539</b>	<b>26.771.294</b>	<b>483.933.061</b>		
<b>Saldo disponible</b>	<b>107.127.712</b>	<b>118.261.144</b>	<b>118.755.081</b>	<b>115.612.674</b>	<b>91.256.860</b>	<b>91.256.860</b>	<b>16%</b>	

  
**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	00639811	
BOLETA DE DEPÓSITO	R2-03349320	
DENOMINACIÓN DEL COMITENTE	FID FINANCIERO PILAY II	
CUIT DEL COMITENTE	30-71534951-1	
<b>FIRMANTES</b>		
<b>MATRÍCULA</b>	<b>NOMBRE Y APELLIDO</b>	<b>CUIT</b>
01-06689	ROSSI MARCELO JOSE	20-12520245-5
TIPO DE TRABAJO	Otros Servicios Relacionados	
FECHA DE INFORME / CERTIFICACIÓN	20/05/2020	

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:** D2020002414  
00639811/01739340

ROSARIO, 02/06/2020

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

Firmado digitalmente por: CONSEJO PROFESIONAL DE  
CIENCIAS ECONÓMICAS DE LA PROV DE STA FE

En fecha y Hora: 02/06/2020 15:41

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