

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 31/05/2020
- Detalle de los fondos acreditados en la cuenta fiduciaria durante el mes de mayo 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 mayo 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 31 de mayo 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, 22 de junio de 2020.-



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	mar-2020		abr-2020		may-2020	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP NO Renunciados	1.773	76%	1.766	76%	1.753	75%
CP Renunciados	558	23%	565	23%	577	24%
CP Readquiridos	3	1%	3	1%	4	1%
Total	2.334	100%	2.334	100%	2.334	100%

ANEXO II: Análisis de CP por "categoría"

Análisis de CP NO Renunciados por Categoría	mar-2020		abr-2020		may-2020	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP en Espera	1.706	96%	1.692	96%	1.679	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%
Total	1.780	100%	1.766	100%	1.753	100%

ANEXO III: Estratificación de CP "Activos"

Estratificación de CP NO Renunciados (Cuotas Ordinarias)	mar-2020		abr-2020		may-2020	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Al día	905	51%	791	45%	772	44%
con 1 Aporte pendiente	157	9%	185	11%	185	11%
con 2 Aportes pendientes	51	3%	88	5%	75	4%
con 3 Aportes pendientes	25	1%	41	2%	48	3%
con más de 3 Aportes pendientes	635	36%	661	37%	673	38%
Total	1.773	100%	1.766	100%	1.753	100%

Estratificación de CP NO Renunciados (Último Pago)	mar-2020		abr-2020		may-2020	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
En el mes	698	40%	665	38%	644	37%
1 mes anterior	180	10%	92	5%	85	5%
2 meses anterior	53	3%	61	4%	34	2%
3 meses anterior	23	1%	112	6%	43	2%
más de 3 meses anterior	819	46%	836	47%	947	54%
Total	1.773	100%	1.766	100%	1.753	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 **may-2020**

Tipo de Cuota	Cantidad				Monto			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	1.076	67	0	1.143	15.282.944	849.182	0	16.132.126
Cuota Aguinaldo	110	7	0	117	1.415.152	84.573	0	1.499.725
Pack Mejora	620	43	0	663	607.634	42.720	0	650.354
Pack Mejora Aguinaldo	1	0	0	1	1.145	0	0	1.145
Derecho de Admisión	6	0	0	6	89.048	0	0	89.048
TOTALES	1.813	117	0	1.930	17.395.923	976.475	0	18.372.398

Cobranzas Teóricas del Mes **may-2020**

Tipo de Cuota	Cantidad			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	1.675	74	0	1.749
Pack Mejora	1.200	44	0	1.244
Derecho de Admisión	8	0	0	8
TOTALES	2.883	118	0	3.001

Cobranzas Reales / Teóricas del Mes

may-2020

Tipo de Cuota	Cantidad			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	64%	91%		65%
Pack Mejora	52%	98%		53%
Derecho de Admisión	75%			75%


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: Anticupación de cobranzas

Cuotas Ordinarias	mar-2020		abr-2020		may-2020	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Cuotas Previas	32	3%	31	3%	28	2%
Cuotas del Mes	874	82%	880	82%	911	80%
Cuotas del Mes Anterior	132	12%	134	12%	129	11%
Cuotas 2 Meses Anteriores	15	1%	9	1%	26	2%
Cuotas 3 Meses Anteriores	4	1%	5	1%	8	1%
Cuotas de más de 3 Meses Anteriores	18	1%	12	1%	41	4%
Total	1.075	100%	1.071	100%	1.143	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
TOTAL	2.500.000	5.602.106	8.102.106	


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	may-20	Totales en \$ al 31-05-2020
Saldo al inicio		107.127.712	118.261.144	118.755.081	115.612.674	91.256.860	
Suscripción de títulos emitidos	6.723.000	8.000	10.000	-	-	-	6.741.000
Precio de Suscripción VDF	4.407.000	-	-	-	-	-	4.407.000
Suscripción de Certificados de Participación	2.316.000	8.000	10.000	-	-	-	2.334.000
Aportes adicionales cobrados	424.039.339	22.992.265	15.938.716	16.633.955	16.381.543	18.451.153	514.436.972
Ingresos por Cuotas Ordinarias	362.363.827	20.692.778	15.234.063	14.427.675	14.915.752	15.477.876	443.111.971
Ingresos por Adelantos Dinerarios	18.895.946	594.689	803.146	607.539	501.503	2.153.975	23.556.798
Ingresos por Pack Mejoras	17.407.383	1.096.181	646.125	571.645	609.021	651.499	20.981.854
Ingresos por Derecho de Admisión	24.941.385	184.917	218.789	208.045	113.054	89.048	25.755.238
Cobranza pendiente de Acreditar	-486.652	-219.209	-1.041.318	874.325	-76.971	415.579	-534.246
Cobranza pendiente de Identificar	917.450	642.908	77.911	-55.273	319.184	-336.824	1.565.357
Otros Ingresos	79.311.001	2.375.955	2.361.033	2.381.176	-13.966.063	2.149.209	74.612.312
Rentas Fondo Común Inversión y Plazo Fijo	79.311.001	2.375.955	2.361.033	2.381.176	-13.966.063	2.149.209	74.612.312
Total de ingresos	510.073.340	25.376.220	18.309.749	19.015.132	2.415.480	20.600.363	595.790.283
Egresos							
Pago Amortización e intereses VDF	5.347.997	-	-	-	2.754.110	-	8.102.106
Egresos de terceros/Transf CP y aportes	590.159	-	-	-	77.440	297.560	965.159
Inversión en Obras	278.696.800	10.903.014	14.061.880	18.525.720	19.197.010	5.806.299	347.190.722
Inversión en Compra terreno	72.053.652	-	-	-	-	-	72.053.652
Inversión en Obra	206.643.148	10.903.014	14.061.880	18.525.720	19.197.010	5.806.299	275.137.070
Egresos Operativos	118.310.673	3.339.774	3.753.932	3.631.819	4.742.735	4.589.021	138.367.954
Remuneración Fiduciaria	40.424.457	1.816.396	2.792.637	1.935.972	1.906.915	1.989.572	50.865.948
Otros Gastos Administración	4.036.624	102.000	53.453	254.073	81.099	151.178	4.678.427
Gstos de Comercialización	22.510.263	-	-	-	-	1.242.562	23.752.826
Comunicaciones y envíos Pagados	403.326	1.363	7.524	3.127	-	8.389	423.728
Publicidad y Marketing Pagados	33.288.906	693.201	403.629	843.972	870.243	1.244.250	37.344.201
Gastos de Movilidad Pagados	46.982	-	4.853	-	7.883	-	59.717
Gastos Bancarios e IdyC Pagados	9.459.069	275.083	225.930	232.377	172.957	185.810	10.551.226
Aranceles, Gastos y Comisiones Colocación	595.236	10.084	7.859	9.043	501.023	513	1.123.758
Impuestos a la Actividad pagados Pagados	7.545.810	441.648	258.047	353.255	1.202.615	-233.252	9.568.123
Total de egresos	402.945.628	14.242.789	17.815.812	22.157.539	26.771.294	10.692.880	494.625.941
Saldo disponible	107.127.712	118.261.144	118.755.081	115.612.674	91.256.860	101.164.343	101.164.343


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	00650278	
BOLETA DE DEPÓSITO	R2-03360347	
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	22/06/2020	

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: D202006107
00650278/01748479

ROSARIO, 25/08/2020

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: 25/08/2020 09:29

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