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 fideicomitido. 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 delos 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 31/07/2020
- Detalle de los fondos acreditados en la cuenta fiduciaria durante el mes de julio 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 julio 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 julio 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.

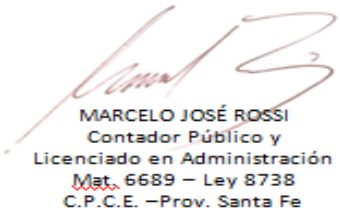
MARCELO JOSÉ ROSSI
Contador Público y
Licenciado en Administración
Mat. 6689 – Ley 8738
C.P.C.E. –Prov. Santa Fe

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: Anticuación de cobranzas
- Anexo VI: Cuadro de pago de valores fiduciarios teóricos vs. real
- Anexo VII: Flujo de Fondos del mes y acumulado

Rosario, 21 de agosto 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	may-2020		jun-2020		jul-2020	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP NO Renunciados	1.753	***75%***	1.756	***75%***	1.743	***74%***
CP Renunciados	577	***24%***	583	***24%***	596	***25%***
CP Readquiridos	4	***1%***	7	***1%***	7	***1%***
Total	***2.334***	***100%***	***2.346***	***100%***	***2.346***	***100%***

ANEXO II: Análisis de CP por "categoría"

Análisis de CP NO Renunciados por Categoría	may-2020		jun-2020		jul-2020	
	Cantidad	*%*	Cantidad	*%*	Cantidad	*%*
CP en Espera	1.679	***96%***	1.676	***96%***	1.651	***95%***
CP Beneficiarios	74	***4%***	40	***2%***	52	***3%***
CP Tenedores	0	***0%***	40	***2%***	40	***2%***
CP Adjudicados (finalizados)	0	***0%***	0	***0%***	0	***0%***
Total	**1.753**	***100%***	**1.756**	***100%***	**1.743**	***100%***

ANEXO III: Estratificación de CP "Activos"

Estratificación de CP NO Renunciados (Cuotas Ordinarias)	may-2020		jun-2020		jul-2020	
	Cantidad	*%*	Cantidad	*%*	Cantidad	*%*
Al día	772	***44%***	813	***46%***	803	***46%***
con 1 Aporte pendiente	185	***11%***	137	***8%***	152	***9%***
con 2 Aportes pendientes	75	***4%***	71	***4%***	49	***3%***
con 3 Aportes pendientes	48	***3%***	51	***3%***	49	***3%***
con más de 3 Aportes pendientes	673	***38%***	684	***39%***	690	***39%***
Total	**1.753**	***100%***	**1.756**	***100%***	**1.743**	***100%***

Estratificación de CP NO Renunciados (Último Pago)	may-2020		jun-2020		jul-2020	
	Cantidad	*%*	Cantidad	*%*	Cantidad	*%*
En el mes	644	***37%***	711	***41%***	692	***40%***
1 mes anterior	85	***5%***	61	***4%***	112	***6%***
2 meses anterior	34	***2%***	59	***3%***	29	***2%***
3 meses anterior	43	***2%***	25	***1%***	51	***3%***
más de 3 meses anterior	947	***54%***	900	***51%***	859	***49%***
Total	**1.753**	***100%***	**1.756**	***100%***	**1.743**	***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-2020**

Tipo de Cuota	Cantidad				Monto			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	1.166	67	35	1.268	16.152.337	1.022.188	1.286.155	18.460.680
Cuota Aguinaldo	491	33	7	531	6.593.915	424.530	93.646	7.112.091
Pack Mejora	596	26	22	644	597.944	30.419	23.028	651.391
Pack Mejora Aguinaldo	482	25	21	528	489.772	29.491	22.120	541.383
Derecho de Admisión	12	0	0	12	128.891	0	0	128.891
Precio de suscripción	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTALES	**2.747**	**151**	**85**	**2.983**	**23.962.859**	**1.506.628**	**1.424.949**	**26.894.436**

Cobranzas Teóricas del Mes **jul-2020**

Tipo de Cuota	Cantidad			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	1.642	52	40	1.734
Pack Mejora	1.191	22	28	1.241
Derecho de Admisión	9			9
Precio de suscripción	0			0
TOTALES	**2.842**	**74**	**68**	**2.984**

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

Tipo de Cuota	Cantidad			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	71%	129%	88%	73%
Pack Mejora	50%	118%	79%	52%
Derecho de Admisión	133%			133%
Precio de suscripción				

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: Anticuación de cobranzas

Cuotas Ordinarias	may-2020		jun-2020		jul-2020	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Cuotas Previas	28	**2%**	6	**1%**	17	**1%**
Cuotas del Mes	911	**80%**	962	**79%**	987	**78%**
Cuotas del Mes Anterior	129	**11%**	125	**10%**	178	**14%**
Cuotas 2 Meses Anteriores	26	**2%**	21	**2%**	26	**2%**
Cuotas 3 Meses Anteriores	8	**1%**	10	**1%**	20	**2%**
Cuotas de más de 3 Meses Anteriores	41	**4%**	89	**7%**	40	**3%**
Total	**1.143**	**100%**	**1.213**	**100%**	**1.268**	**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 31-03-2020*	*abr-20*	*may-20*	*jun-20*	*jul-20*	*Totales en $ al 31-07-2020*	*% sobre ingresos*	*% sobre rubro*
Saldo al inicio		***115.612.674***	***91.256.860***	***101.164.343***	***105.210.584***			
Suscripción de titulos emitidos	***6.741.000***	***-***	***-***	***12.000***	***-***	***6.753.000***		***100%***
Precio de Suscripción VDF	4.407.000	-	-	-	-	4.407.000		**65%**
Suscripción de Certificados de Participación	2.334.000	-	-	12.000	-	2.346.000		**35%**
Aportes adiconales cobrados	***479.604.275***	***16.381.543***	***18.451.153***	***17.585.566***	***28.759.849***	***560.782.387***		***100%***
Ingresos por Cuotas Ordinarias	412.718.342	14.915.752	15.477.876	16.710.412	22.615.813	482.438.196		**86%**
Ingresos por Adelantos Dinerarios	20.901.320	501.503	2.153.975	361.237	2.930.137	26.848.172		**5%**
Ingresos por Pack Mejoras	19.721.334	609.021	651.499	578.653	1.192.774	22.753.280		**4%**
Ingresos por Derecho de Admisión	25.553.136	113.054	89.048	11.125	155.713	25.922.076		**5%**
Cobranza pendiente de Acreditar	-872.854	-76.971	415.579	-299.978	947.421	113.198		**0%**
Cobranza pendiente de Identificar	1.582.997	319.184	-336.824	224.117	917.992	2.707.466		**0%**
Otros Ingresos	***86.429.166***	***-13.966.063***	***2.149.209***	***1.052.732***	***2.115.106***	***77.780.150***		
Rentas Fondo Común Inversión y Plazo Fijo	86.429.166	-13.966.063	2.149.209	1.052.732	2.115.106	77.780.150		**100%**
Total de ingresos	***572.774.440***	***2.415.480***	***20.600.363***	***18.650.298***	***30.874.956***	***645.315.537***		
Egresos								
Pago Amortización e intereses VDF	***5.347.997***	***2.754.110***	***-***	***-***	***-***	*8.102.106*	**1%**	
Egresos de terceros/Transf CP y aportes	***590.159***	***77.440***	***297.560***	***775.472***	***-***	*1.740.631*	**0%**	
Inversión en Obras	***322.187.414***	***19.197.010***	***5.806.299***	***9.755.998***	***11.192.259***	***368.138.979***	**57%**	**100%**
Inversión en Compra terreno	72.053.652	-	-	-	-	72.053.652		**20%**
Inversión en Obra	250.133.762	19.197.010	5.806.299	9.755.998	11.192.259	296.085.328		**80%**
Egresos Operativos	**129.036.197**	**4.742.735**	**4.589.021**	**4.072.586**	**5.393.536**	**147.834.076**	**23%**	**100%**
Remuneración Fiduciaria	46.969.461	1.906.915	1.989.572	2.182.304	2.237.237	55.285.490	**8,6%**	**37%**
Otros Gastos Administración	4.446.150	81.099	151.178	154.893	214.863	5.048.183	**0,8%**	**3%**
Gstos de Comercialización	22.510.263	-	1.242.562	-	652.899	24.405.724	**3,8%**	**17%**
Comunicaciones y envíos Pagados	415.339	-	8.389	-	5.061	428.789	**0,1%**	**0%**
Publicidad y Marketing Pagados	35.229.708	870.243	1.244.250	1.382.500	1.675.704	40.402.405	**6,3%**	**27%**
Gastos de Movilidad Pagados	51.834	7.883	-	-		59.717	**0,0%**	**0%**
Gastos Bancarios e IdyC Pagados	10.192.460	172.957	185.810	200.646	273.439	11.025.312	**1,7%**	**7%**
Aranceles, Gastos y Comisiones Colocación Pa	622.222	501.023	513	-	9.039	1.132.797	**0,2%**	**1%**
Impuestos a la Actividad pagados Pagados	8.598.760	1.202.615	-233.252	152.242	325.293	10.045.658	**1,6%**	**7%**
Total de egresos	***457.161.767***	***26.771.294***	***10.692.880***	***14.604.057***	***16.585.796***	***525.815.793***		
Saldo disponible	***115.612.674***	***91.256.860***	***101.164.343***	***105.210.584***	***119.499.744***	***119.499.744***	***19%***	

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

CONSEJO PROFESIONAL
DE CIENCIAS ECONOMICAS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE
CAMARA II

CPCE

FORMULARIO DE LEGALIZACIÓN

NÚMERO DE TRABAJO	00653807
BOLETA DE DEPÓSITO	R2-03364595
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	21/08/2020

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: D2020008097
00653807/01751504

ROSARIO, 25/09/2020

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 ECONOMICAS DE LA PROV DE STA FE

En fecha y Hora: 25/09/2020 15:49

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