

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 31/08/2020
- Detalle de los fondos acreditados en la cuenta fiduciaria durante el mes de agosto 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 agosto 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 agosto 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, 21 de septiembre 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	jun-2020		jul-2020		ago-2020	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP NO Renunciados	1.756	75%	1.743	75%	1.749	74%
CP Renunciados	583	24%	596	24%	604	25%
CP Readquiridos	7	1%	7	1%	8	1%
Total	2.346	100%	2.346	100%	2.361	100%

ANEXO II: Análisis de CP por "categoría"

Análisis de CP NO Renunciados por Categoría	jun-2020		jul-2020		ago-2020	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP en Espera	1.676	96%	1.651	95%	1.650	95%
CP Beneficiarios	40	2%	52	3%	59	3%
CP Tenedores	40	2%	40	2%	40	2%
CP Adjudicados (finalizados)	0	0%	0	0%	0	0%
Total	1.756	100%	1.743	100%	1.749	100%

ANEXO III: Estratificación de CP "Activos"

Estratificación de CP NO Renunciados (Cuotas Ordinarias)	jun-2020		jul-2020		ago-2020	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Al día	813	46%	803	46%	829	47%
con 1 Aporte pendiente	137	8%	152	9%	131	8%
con 2 Aportes pendientes	71	4%	49	3%	55	3%
con 3 Aportes pendientes	51	3%	49	3%	35	2%
con más de 3 Aportes pendientes	684	39%	690	39%	699	40%
Total	1.756	100%	1.743	100%	1.749	100%

Estratificación de CP NO Renunciados (Último Pago)	jun-2020		jul-2020		ago-2020	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
En el mes	711	41%	692	40%	619	36%
1 mes anterior	61	4%	112	6%	226	13%
2 meses anterior	59	3%	29	2%	39	2%
3 meses anterior	25	1%	51	3%	22	1%
más de 3 meses anterior	900	51%	859	49%	843	48%
Total	1.756	100%	1.743	100%	1.749	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 ago-2020

Tipo de Cuota	Cantidad				Monto			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	1.085	50	43	1.178	15.610.330	661.131	1.690.662	17.962.123
Cuota Aguinaldo	149	4	7	160	2.037.859	51.966	96.813	2.186.638
Pack Mejora	580	24	29	633	595.421	28.170	29.764	653.355
Pack Mejora Aguinaldo	60	0	4	64	56.757	0	3.568	60.325
Derecho de Admisión	19	0	0	19	293.374	0	0	293.374
Precio de suscripción	15	0	0	15	15.000	0	0	15.000
TOTALES	1.908	78	83	2.069	18.608.741	741.267	1.820.807	21.170.815

Cobranzas Teóricas del Mes ago-2020

Tipo de Cuota	Cantidad			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	1.625	59	40	1.724
Pack Mejora	1.178	28	28	1.234
Derecho de Admisión	10			10
Precio de suscripción	15			15
TOTALES	2.828	87	68	2.983

Cobranzas Reales / Teóricas del Mes ago-2020

Tipo de Cuota	Cantidad			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	67%	85%	108%	68%
Pack Mejora	49%	86%	104%	51%
Derecho de Admisión	192%			192%
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


 FF PILAY II
 JUAN IGNACIO TRENTO
 Apoderado

Anexo V: Anticuaación de cobranzas

Cuotas Ordinarias	jun-2020		jul-2020		ago-2020	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Cuotas Previas	6	1%	17	1%	18	1%
Cuotas del Mes	962	79%	987	78%	950	81%
Cuotas del Mes Anterior	125	10%	178	14%	129	11%
Cuotas 2 Meses Anteriores	21	2%	26	2%	11	1%
Cuotas 3 Meses Anteriores	10	1%	20	2%	11	1%
Cuotas de más de 3 Meses Anteriores	89	7%	40	3%	59	5%
Total	1.213	100%	1.268	100%	1.178	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	ago-20	Totales en \$ al 31-08-2020	% sobre ingresos	% sobre rubro
Saldo al inicio		115.612.674	91.256.860	101.164.343	105.210.584	119.499.744			
Suscripción de títulos emitidos	6.741.000	-	-	12.000	-	15.000	6.768.000		100%
Precio de Suscripción VDF	4.407.000	-	-	-	-	-	4.407.000		65%
Suscripción de Certificados de Participación	2.334.000	-	-	12.000	-	15.000	2.361.000		35%
Aportes adicionales cobrados	479.604.275	16.381.543	18.451.153	17.585.566	28.759.849	20.457.447	581.239.834		100%
Ingresos por Cuotas Ordinarias	412.718.342	14.915.752	15.477.876	16.710.412	22.615.813	18.867.154	501.305.349		86%
Ingresos por Adelantos Dinerarios	20.901.320	501.503	2.153.975	361.237	2.930.137	1.254.515	28.102.686		5%
Ingresos por Pack Mejoras	19.721.334	609.021	651.499	578.653	1.192.774	713.680	23.466.960		4%
Ingresos por Derecho de Admisión	25.553.136	113.054	89.048	11.125	155.713	320.467	26.242.543		5%
Cobranza pendiente de Acreditar	-872.854	-76.971	415.579	-299.978	947.421	-588.460	-475.262		0%
Cobranza pendiente de Identificar	1.582.997	319.184	-336.824	224.117	917.992	-109.909	2.597.557		0%
Otros Ingresos	86.429.166	-13.966.063	2.149.209	1.052.732	2.115.106	1.186.239	78.966.389		
Rentas Fondo Común Inversión y Plazo Fijo	86.429.166	-13.966.063	2.149.209	1.052.732	2.115.106	1.186.239	78.966.389		100%
Total de ingresos	572.774.440	2.415.480	20.600.363	18.650.298	30.874.956	21.658.686	666.974.223		
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	-	316.882	2.057.513	0%	
Inversión en Obras	322.187.414	19.197.010	5.806.299	9.755.998	11.192.259	20.557.776	388.696.756	58%	100%
Inversión en Compra terreno	72.053.652	-	-	-	-	-	72.053.652		19%
Inversión en Obra	250.133.762	19.197.010	5.806.299	9.755.998	11.192.259	20.557.776	316.643.104		81%
Egresos Operativos	129.036.197	4.742.735	4.589.021	4.072.586	5.393.536	5.493.758	153.327.834	23%	100%
Remuneración Fiduciaria	46.969.461	1.906.915	1.989.572	2.182.304	2.237.237	3.290.152	58.575.642	8,8%	38%
Otros Gastos Administración	4.446.150	81.099	151.178	154.893	214.863	431.121	5.479.305	0,8%	4%
Gstos de Comercialización	22.510.263	-	1.242.562	-	652.899	-	24.405.724	3,7%	16%
Comunicaciones y envíos Pagados	415.339	-	8.389	-	5.061	2.166	430.955	0,1%	0%
Publicidad y Marketing Pagados	35.229.708	870.243	1.244.250	1.382.500	1.675.704	814.912	41.217.317	6,2%	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	212.803	11.238.115	1,7%	7%
Aranceles, Gastos y Comisiones Colocación Pa	622.222	501.023	513	-	9.039	11.488	1.144.285	0,2%	1%
Impuestos a la Actividad pagados Pagados	8.598.760	1.202.615	-233.252	152.242	325.293	731.116	10.776.774	1,6%	7%
Total de egresos	457.161.767	26.771.294	10.692.880	14.604.057	16.585.796	26.368.416	552.184.209		
Saldo disponible	115.612.674	91.256.860	101.164.343	105.210.584	119.499.744	114.790.013	114.790.013	17%	


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	00661309 (SLD:00013477)	
BOLETA DE DEPÓSITO	R2-03372452	
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	21/09/2020	

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: D2020012104
00661309/01757475

ROSARIO, 24/11/2020

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: 24/11/2020 12:42

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