

**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 30/09/2020
- Detalle de los fondos acreditados en la cuenta fiduciaria durante el mes de septiembre 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 septiembre 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 septiembre 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 octubre 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	jul-2020		ago-2020		sept-2020	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP NO Renunciados	1.743	75%	1.749	74%	1.763	74%
CP Renunciados	596	24%	604	25%	604	25%
CP Readquiridos	7	1%	8	1%	13	1%
<b>Total</b>	<b>2.346</b>	<b>100%</b>	<b>2.361</b>	<b>100%</b>	<b>2.380</b>	<b>100%</b>

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

Análisis de CP NO Renunciados por Categoría	jul-2020		ago-2020		sept-2020	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP en Espera	1.651	95%	1.650	95%	1.664	95%
CP Beneficiarios	52	3%	59	3%	59	3%
CP Tenedores	40	2%	40	2%	40	2%
CP Adjudicados (finalizados)	0	0%	0	0%	0	0%
<b>Total</b>	<b>1.743</b>	<b>100%</b>	<b>1.749</b>	<b>100%</b>	<b>1.763</b>	<b>100%</b>

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

Estratificación de CP NO Renunciados (Cuotas Ordinarias)	jul-2020		ago-2020		sept-2020	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Al día	803	46%	829	47%	843	48%
con 1 Aporte pendiente	152	9%	131	8%	135	8%
con 2 Aportes pendientes	49	3%	55	3%	56	3%
con 3 Aportes pendientes	49	3%	35	2%	29	1%
con más de 3 Aportes pendientes	690	39%	699	40%	700	40%
<b>Total</b>	<b>1.743</b>	<b>100%</b>	<b>1.749</b>	<b>100%</b>	<b>1.763</b>	<b>100%</b>

Estratificación de CP NO Renunciados (Último Pago)	jul-2020		ago-2020		sept-2020	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
En el mes	692	40%	619	36%	538	31%
1 mes anterior	112	6%	226	13%	77	4%
2 meses anterior	29	2%	39	2%	249	14%
3 meses anterior	51	3%	22	1%	54	3%
más de 3 meses anterior	859	49%	843	48%	845	48%
<b>Total</b>	<b>1.743</b>	<b>100%</b>	<b>1.749</b>	<b>100%</b>	<b>1.763</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 sept-2020**

Tipo de Cuota	Cantidad				Monto			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	1.091	62	42	1.195	17.267.019	860.784	1.737.773	19.865.576
Cuota Aguinaldo	107	5	4	116	1.495.704	61.144	58.100	1.614.948
Pack Mejora	583	31	27	641	612.906	37.978	28.710	679.594
Pack Mejora Aguinaldo	9	0	0	9	10.111	0	0	10.111
Derecho de Admisión	12	0	0	12	181.454	0	0	181.454
Precio de suscripción	19	0	0	19	19.000	0	0	19.000
<b>TOTALES</b>	<b>1.821</b>	<b>98</b>	<b>73</b>	<b>1.992</b>	<b>19.586.194</b>	<b>959.906</b>	<b>1.824.583</b>	<b>22.370.683</b>

**Cobranzas Teóricas del Mes sept-2020**

Tipo de Cuota	Cantidad			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	1.620	59	40	1.719
Pack Mejora	1.184	29	28	1.241
Derecho de Admisión	25			25
Precio de suscripción	19			19
<b>TOTALES</b>	<b>2.848</b>	<b>88</b>	<b>68</b>	<b>3.004</b>

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

Tipo de Cuota	Cantidad			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	67%	105%	105%	70%
Pack Mejora	49%	107%	96%	52%
Derecho de Admisión	48%			48%
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: Anticupación de cobranzas

Cuotas Ordinarias	jul-2020		ago-2020		sept-2020	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Cuotas Previas	17	1%	18	1%	18	2%
Cuotas del Mes	987	78%	950	81%	991	83%
Cuotas del Mes Anterior	178	14%	129	11%	110	9%
Cuotas 2 Meses Anteriores	26	2%	11	1%	16	1%
Cuotas 3 Meses Anteriores	20	2%	11	1%	10	1%
Cuotas de más de 3 Meses Anteriores	40	3%	59	5%	50	4%
<b>Total</b>	<b>1.268</b>	<b>100%</b>	<b>1.178</b>	<b>100%</b>	<b>1.195</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 31-03-2020	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sep-20	Totales en \$ al 30-09-2020
<b>Saldo al inicio</b>		<b>115.612.674</b>	<b>91.256.860</b>	<b>101.164.343</b>	<b>105.210.584</b>	<b>119.499.744</b>	<b>114.790.013</b>	
<b>Suscripción de títulos emitidos</b>	<b>6.741.000</b>	-	-	<b>12.000</b>	-	<b>15.000</b>	<b>19.000</b>	<b>6.787.000</b>
Precio de Suscripción VDF	4.407.000	-	-	-	-	-	-	4.407.000
Participación	2.334.000	-	-	12.000	-	15.000	19.000	2.380.000
<b>Aportes adicionales cobrados</b>	<b>479.604.275</b>	<b>16.381.543</b>	<b>18.451.153</b>	<b>17.585.566</b>	<b>28.759.849</b>	<b>20.457.447</b>	<b>21.301.005</b>	<b>602.540.838</b>
Ingresos por Cuotas Ordinarias	412.718.342	14.915.752	15.477.876	16.710.412	22.615.813	18.867.154	18.277.325	519.582.675
Ingresos por Adelantos Dinerarios	20.901.320	501.503	2.153.975	361.237	2.930.137	1.254.515	3.203.199	31.305.885
Ingresos por Pack Mejoras	19.721.334	609.021	651.499	578.653	1.192.774	713.680	689.705	24.156.665
Ingresos por Derecho de Admisión	25.553.136	113.054	89.048	11.125	155.713	320.467	181.454	26.423.997
Cobranza pendiente de Acreditar	-872.854	-76.971	415.579	-299.978	947.421	-588.460	233.677	-241.585
Cobranza pendiente de Identificar	1.582.997	319.184	-336.824	224.117	917.992	-109.909	-1.284.355	1.313.202
<b>Otros Ingresos</b>	<b>86.429.166</b>	<b>-13.966.063</b>	<b>2.149.209</b>	<b>1.052.732</b>	<b>2.115.106</b>	<b>1.186.239</b>	<b>41.281.839</b>	<b>120.248.228</b>
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	41.281.839	120.248.228
<b>Total de ingresos</b>	<b>572.774.440</b>	<b>2.415.480</b>	<b>20.600.363</b>	<b>18.650.298</b>	<b>30.874.956</b>	<b>21.658.686</b>	<b>62.601.844</b>	<b>729.576.067</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>Egresos de terceros/Transf CP y aportes</b>	<b>590.159</b>	<b>77.440</b>	<b>297.560</b>	<b>775.472</b>	-	<b>316.882</b>	<b>168.012</b>	<b>2.225.525</b>
<b>Inversión en Obras</b>	<b>322.187.414</b>	<b>19.197.010</b>	<b>5.806.299</b>	<b>9.755.998</b>	<b>11.192.259</b>	<b>20.557.776</b>	<b>33.434.327</b>	<b>422.131.083</b>
Inversión en Compra terreno	72.053.652	-	-	-	-	-	-	72.053.652
Inversión en Obra	250.133.762	19.197.010	5.806.299	9.755.998	11.192.259	20.557.776	33.434.327	350.077.432
<b>Egresos Operativos</b>	<b>129.036.197</b>	<b>4.742.735</b>	<b>4.589.021</b>	<b>4.072.586</b>	<b>5.393.536</b>	<b>5.493.758</b>	<b>4.348.240</b>	<b>157.676.075</b>
Remuneración Fiduciaria	46.969.461	1.906.915	1.989.572	2.182.304	2.237.237	3.290.152	2.530.641	61.106.283
Otros Gastos Administración	4.446.150	81.099	151.178	154.893	214.863	431.121	330.295	5.809.599
Gstos de Comercialización	22.510.263	-	1.242.562	-	652.899	-	326.449	24.732.174
Comunicaciones y envíos Pagados	415.339	-	8.389	-	5.061	2.166	14.182	445.138
Publicidad y Marketing Pagados	35.229.708	870.243	1.244.250	1.382.500	1.675.704	814.912	1.411.767	42.629.084
Gastos de Movilidad Pagados	51.834	7.883	-	-	-	-	-	59.717
Gastos Bancarios e IdyC Pagados	10.192.460	172.957	185.810	200.646	273.439	212.803	223.426	11.461.541
Aranceles, Gastos y Comisiones Colocación	622.222	501.023	513	-	9.039	11.488	69.210	1.213.495
Impuestos a la Actividad pagados Pagados	8.598.760	1.202.615	-233.252	152.242	325.293	731.116	-557.731	10.219.043
<b>Total de egresos</b>	<b>457.161.767</b>	<b>26.771.294</b>	<b>10.692.880</b>	<b>14.604.057</b>	<b>16.585.796</b>	<b>26.368.416</b>	<b>37.950.580</b>	<b>590.134.789</b>
<b>Saldo disponible</b>	<b>115.612.674</b>	<b>91.256.860</b>	<b>101.164.343</b>	<b>105.210.584</b>	<b>119.499.744</b>	<b>114.790.013</b>	<b>139.441.278</b>	<b>139.441.278</b>

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

  
**JUAN IGNACIO TRENTO**  
 Apoderado



NÚMERO DE TRABAJO	00665270 (SLD:00015414)	
BOLETA DE DEPÓSITO	R2-03376641	
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	21/10/2020	

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:** D2020014020  
00665270/01760587

ROSARIO, 22/12/2020

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: 22/12/2020 12:11

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