

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 Agente 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 mi carácter de Agente 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 31/10/2020
- Detalle de los fondos acreditados en la cuenta fiduciaria durante el mes de octubre 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 octubre 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 octubre 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 noviembre 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	ago-2020		sept-2020		oct-2020	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP NO Renunciados	1.749	74%	1.763	74%	1.774	74%
CP Renunciados	604	25%	604	25%	605	25%
CP Readquiridos	8	1%	13	1%	16	1%
Total	2.361	100%	2.380	100%	2.395	100%

ANEXO II: Análisis de CP por "categoría"

Análisis de CP NO Renunciados por Categoría	ago-2020		sept-2020		oct-2020	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP en Espera	1.650	95%	1.664	95%	1.675	95%
CP Beneficiarios	59	3%	59	3%	59	3%
CP Tenedores	40	2%	40	2%	40	2%
CP Adjudicados (finalizados)	0	0%	0	0%	0	0%
Total	1.749	100%	1.763	100%	1.774	100%

ANEXO III: Estratificación de CP "Activos"

Estratificación de CP NO Renunciados (Cuotas Ordinarias)	ago-2020		sept-2020		oct-2020	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Al día	829	47%	843	48%	853	48%
con 1 Aporte pendiente	131	8%	135	8%	137	8%
con 2 Aportes pendientes	55	3%	56	3%	49	3%
con 3 Aportes pendientes	35	2%	29	1%	28	1%
con más de 3 Aportes pendientes	699	40%	700	40%	707	40%
Total	1.749	100%	1.763	100%	1.774	100%

Estratificación de CP NO Renunciados (Último Pago)	ago-2020		sept-2020		oct-2020	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
En el mes	619	36%	538	31%	579	33%
1 mes anterior	226	13%	77	4%	67	4%
2 meses anterior	39	2%	249	14%	38	2%
3 meses anterior	22	1%	54	3%	195	11%
más de 3 meses anterior	843	48%	845	48%	895	50%
Total	1.749	100%	1.763	100%	1.774	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 oct-2020

Tipo de Cuota	Cantidad				Monto			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	1.179	117	38	1.334	18.776.246	3.444.689	1.696.264	23.917.199
Cuota Aguinaldo	115	3	4	122	1.653.568	53.180	64.465	1.771.213
Pack Mejora	847	33	27	907	868.818	62.003	29.494	960.315
Pack Mejora Aguinaldo	48	0	0	48	44.424	0	0	44.424
Derecho de Admisión	33	0	0	33	457.841	0	0	457.841
Precio de suscripción	15	0	0	15	15.000	0	0	15.000
TOTALES	2.237	153	69	2.459	21.815.897	3.559.872	1.790.223	27.165.992

Cobranzas Teóricas del Mes oct-2020

Tipo de Cuota	Cantidad			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	1.627	59	40	1.726
Pack Mejora	1.188	29	28	1.245
Derecho de Admisión	33			33
Precio de suscripción	15			15
TOTALES	2.863	88	68	3.019

Cobranzas Reales / Teóricas del

Mes oct-2020

Tipo de Cuota	Cantidad			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	72%	198%	95%	77%
Pack Mejora	71%	114%	96%	73%
Derecho de Admisión	100%			100%
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	ago-2020		sept-2020		oct-2020	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Cuotas Previas	18	1%	18	2%	10	1%
Cuotas del Mes	950	81%	991	83%	1.150	86%
Cuotas del Mes Anterior	129	11%	110	9%	84	6%
Cuotas 2 Meses Anteriores	11	1%	16	1%	20	1%
Cuotas 3 Meses Anteriores	11	1%	10	1%	5	1%
Cuotas de más de 3 Meses Anteriores	59	5%	50	4%	65	5%
Total	1.178	100%	1.195	100%	1.334	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 30-06-2020	jul-20	ago-20	sep-20	oct-20	Totales en \$ al 31-10-2020	% sobre ingresos	% sobre rubro
Saldo al inicio		105.210.584	119.499.744	114.790.013	139.441.278			
Suscripción de títulos emitidos	6.753.000	-	15.000	19.000	15.000	6.802.000		100%
Precio de Suscripción VDF	4.407.000	-	-	-	-	4.407.000		65%
Suscripción de Certificados de Participación	2.346.000	-	15.000	19.000	15.000	2.395.000		35%
Aportes adicionales cobrados	532.022.538	28.759.849	20.457.447	21.301.005	26.452.659	628.993.498		100%
Ingresos por Cuotas Ordinarias	459.822.383	22.615.813	18.867.154	18.277.325	19.720.542	539.303.217		86%
Ingresos por Adelantos Dinerarios	23.918.035	2.930.137	1.254.515	3.203.199	6.140.994	37.446.879		6%
Ingresos por Pack Mejoras	21.560.506	1.192.774	713.680	689.705	790.908	24.947.573		4%
Ingresos por Derecho de Admisión	25.766.363	155.713	320.467	181.454	498.547	26.922.544		4%
Cobranza pendiente de Acreditar	-834.223	947.421	-588.460	233.677	-606.096	-847.682		0%
Cobranza pendiente de Identificar	1.789.474	917.992	-109.909	-1.284.355	-92.236	1.220.966		0%
Otros Ingresos	75.665.043	2.115.106	1.186.239	41.281.839	5.578.986	125.827.214		
Rentas Fondo Común Inversión y Plazo Fijo	75.665.043	2.115.106	1.186.239	41.281.839	5.578.986	125.827.214		100%
Total de ingresos	614.440.581	30.874.956	21.658.686	62.601.844	32.046.645	761.622.712		
Egresos								
Pago Amortización e intereses VDF	8.102.106	-	-	-	-	8.102.106	1%	
Egresos de terceros/Transf CP y aportes	1.740.631	-	316.882	168.012	309.912	2.535.437	0%	
Inversión en Obras	356.946.720	11.192.259	20.557.776	33.434.327	12.988.469	435.119.553	57%	100%
Inversión en Compra terreno	72.053.652	-	-	-	-	72.053.652		17%
Inversión en Obra	284.893.068	11.192.259	20.557.776	33.434.327	12.988.469	363.065.901		83%
Egresos Operativos	142.440.540	5.393.536	5.493.758	4.348.240	8.694.305	166.370.380	22%	100%
Remuneración Fiduciaria	53.048.253	2.237.237	3.290.152	2.530.641	2.553.444	63.659.727	8,4%	38%
Otros Gastos Administración	4.833.320	214.863	431.121	330.295	396.533	6.206.132	0,8%	4%
Gastos de Comercialización	23.752.826	652.899	-	326.449	2.382.538	27.114.712	3,6%	16%
Comunicaciones y envíos Pagados	423.728	5.061	2.166	14.182	4.559	449.697	0,1%	0%
Publicidad y Marketing Pagados	38.726.701	1.675.704	814.912	1.411.767	1.832.886	44.461.970	5,8%	27%
Gastos de Movilidad Pagados	59.717	-	-	-	-	59.717	0,0%	0%
Gastos Bancarios e IdyC Pagados	10.751.873	273.439	212.803	223.426	218.730	11.680.271	1,5%	7%
Aranceles, Gastos y Comisiones Colocación Pa	1.123.758	9.039	11.488	69.210	-	1.213.495	0,2%	1%
Impuestos a la Actividad pagados Pagados	9.720.365	325.293	731.116	-557.731	1.305.615	11.524.658	1,5%	7%
Total de egresos	509.229.997	16.585.796	26.368.416	37.950.580	21.992.686	612.127.475		
Saldo disponible	105.210.584	119.499.744	114.790.013	139.441.278	149.495.237	149.495.237	20%	


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	00666724 (SLD:00016111)	
BOLETA DE DEPÓSITO	R2-03378403	
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	20/11/2020	

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: D2021000046
00666724/01761682

ROSARIO, 04/01/2021

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: 04/01/2021 12:59

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