

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: 30-57381925-62

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 he 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 planifique y ejecute 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 mi 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 31/12/2020
- Detalle de los fondos acreditados en la cuenta fiduciaria durante el mes de diciembre 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 diciembre 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 diciembre 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: 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 enero de 2021.-



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	oct-2020		nov-2020		dic-2020	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP NO Renunciados	1.774	74%	1.779	74%	1.787	74%
CP Renunciados	605	25%	610	25%	598	25%
CP Readquiridos	16	1%	11	1%	15	1%
Total	2.395	100%	2.400	100%	2.400	100%

ANEXO II: Análisis de CP por “categoría”

Análisis de CP NO Renunciados por Categoría	oct-2020		nov-2020		dic-2020	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP en Espera	1.675	95%	1.661	94%	1.669	94%
CP Beneficiarios	59	3%	78	4%	78	4%
CP Tenedores	40	2%	40	2%	40	2%
CP Adjudicados (finalizados)	0	0%	0	0%	0	0%
Total	1.774	100%	1.779	100%	1.787	100%

ANEXO III: Estratificación de CP “Activos”

Estratificación de CP NO Renunciados (Cuotas Ordinarias)	oct-2020		nov-2020		dic-2020	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Al día	853	48%	846	48%	835	47%
con 1 Aporte pendiente	137	8%	150	8%	158	9%
con 2 Aportes pendientes	49	3%	52	3%	54	3%
con 3 Aportes pendientes	28	1%	24	1%	32	2%
con más de 3 Aportes pendientes	707	40%	707	40%	708	39%
Total	1.774	100%	1.779	100%	1.787	100%

Estratificación de CP NO Renunciados (Último Pago)	oct-2020		nov-2020		dic-2020	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
En el mes	579	33%	591	33%	636	36%
1 mes anterior	67	4%	103	6%	93	5%
2 meses anterior	38	2%	30	2%	33	2%
3 meses anterior	195	11%	24	1%	24	1%
más de 3 meses anterior	895	50%	1.031	58%	1.001	56%
Total	1.774	100%	1.779	100%	1.787	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		dic-2020				Monto			
Tipo de Cuota		Cantidad			Totales	Adjudicados			Totales
		Espera	Adjudicados	Posesión		Espera	Adjudicados	Posesión	
Cuota Ordinaria		1.460	126	43	1.629	23.746.776	3.454.077	2.061.941	29.262.794
Cuota Aguinaldo		163	6	4	173	2.299.910	78.666	72.473	2.451.049
Pack Mejora		673	39	31	743	813.276	53.272	38.574	905.122
Pack Mejora Aguinaldo		24	0	1	25	22.592	0	1.158	23.750
Derecho de Admisión		48	0	0	48	703.435	0	0	703.435
Precio de suscripción		0	0	0	0	0	0	0	0
TOTALES		2.368	171	79	2.618	27.585.989	3.586.015	2.174.146	33.346.150

Cobranzas Teóricas del Mes		dic-2020			
Tipo de Cuota		Cantidad			Totales
		Espera	Adjudicados	Posesión	
Cuota Ordinaria		1.631	78	40	1.749
Pack Mejora		1.188	38	28	1.254
Derecho de Admisión		38			38
Precio de suscripción		0			0
TOTALES		2.857	116	68	3.041

Cobranzas Reales / Teóricas del Mes		dic-2020			
Tipo de Cuota		Cantidad			Totales
		Espera	Adjudicados	Posesión	
Cuota Ordinaria		90%	162%	108%	93%
Pack Mejora		57%	103%	111%	59%
Derecho de Admisión		126%			126%
Precio de suscripción					



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	oct-2020		nov-2020		dic-2020	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Cuotas Previas	10	1%	4	1%	11	1%
Cuotas del Mes	1.150	86%	1.071	84%	1.123	69%
Cuotas del Mes Anterior	84	6%	112	8%	420	25%
Cuotas 2 Meses Anteriores	20	1%	13	1%	12	1%
Cuotas 3 Meses Anteriores	5	1%	6	1%	7	1%
Cuotas de más de 3 Meses Anteriores	65	5%	67	5%	56	3%
Total	1.334	100%	1.273	100%	1.629	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

Cuadro de pago real

VDF			
Fecha de pago	Capital	Interés	Total
30/04/2018	250.000	3.024.658	3.274.658
30/04/2019	1.000.000	1.900.000	2.900.000
30/04/2020	1.250.000	1.504.110	2.754.110
30/04/2021	2.500.000	1.000.000	3.500.000
TOTAL	5.000.000	7.428.768	12.428.768

VDF			
Fecha de pago	Capital	Interés	Total
27/04/2018	250.000	2.182.380	2.432.380
30/04/2019	1.000.000	1.915.616	2.915.616
30/04/2020	1.250.000	1.504.110	2.754.110
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	nov-20	dic-20	Totales en \$ al 31-12-2020
Saldo al inicio		105.210.584	119.499.744	114.790.013	139.441.278	149.495.237	152.663.499	
Suscripción de títulos emitidos	6.753.000	-	15.000	19.000	15.000	5.000	-	6.807.000
Precio de Suscripción VDF	4.407.000	-	-	-	-	-	-	4.407.000
Suscripción de Certificados de Participación	2.346.000	-	15.000	19.000	15.000	5.000	-	2.400.000
Aportes adicionales cobrados	532.022.538	28.759.849	20.457.447	21.301.005	26.452.659	29.297.855	30.356.184	688.647.536
Ingresos por Cuotas Ordinarias	459.822.383	22.615.813	18.867.154	18.277.325	19.720.542	20.774.810	25.884.997	585.963.024
Ingresos por Adelantos Dinerarios	23.918.035	2.930.137	1.254.515	3.203.199	6.140.994	4.608.200	5.826.106	47.881.185
Ingresos por Pack Mejoras	21.560.506	1.192.774	713.680	689.705	790.908	788.536	931.612	26.667.722
Ingresos por Derecho de Admisión	25.766.363	155.713	320.467	181.454	498.547	470.160	703.435	28.096.139
Cobranza pendiente de Acreditar	-834.223	947.421	-588.460	233.677	-606.096	254.292	-959.558	-1.552.948
Cobranza pendiente de Identificar	1.789.474	917.992	-109.909	-1.284.355	-92.236	2.401.857	-2.030.408	1.592.415
Otros Ingresos	75.665.043	2.115.106	1.186.239	41.281.839	5.578.986	2.071.222	-4.164.889	123.733.547
Rentas Fondo Común Inversión y Plazo Fijo	75.665.043	2.115.106	1.186.239	41.281.839	5.578.986	2.071.222	-4.164.889	123.733.547
Total de ingresos	614.440.581	30.874.956	21.658.686	62.601.844	32.046.645	31.374.076	26.191.295	819.188.083
Egresos								
Pago Amortización e intereses VDF	8.102.106	-	-	-	-	-	-	8.102.106
Egresos de terceros/Transf CP y aportes	1.740.631	-	316.882	168.012	309.912	111.987	1.620.440	4.267.863
Inversión en Obras	356.946.720	11.192.259	20.557.776	33.434.327	12.988.469	24.181.078	28.815.751	488.116.382
Inversión en Compra terreno	72.053.652	-	-	-	-	-	-	72.053.652
Inversión en Obra	284.893.068	11.192.259	20.557.776	33.434.327	12.988.469	24.181.078	28.815.751	416.062.730
Egresos Operativos	142.440.540	5.393.536	5.493.758	4.348.240	8.694.305	3.912.749	15.569.992	185.853.121
Remuneración Fiduciaria	53.048.253	2.237.237	3.290.152	2.530.641	2.553.444	-	6.773.016	70.432.743
Otros Gastos Administración	4.833.320	214.863	431.121	330.295	396.533	312.779	824.272	7.343.183
Gastos de Comercialización	23.752.826	652.899	-	326.449	2.382.538	951.847	6.407.633	34.474.192
Comunicaciones y envíos Pagados	423.728	5.061	2.166	14.182	4.559	9.874	5.688	465.259
Publicidad y Marketing Pagados	38.726.701	1.675.704	814.912	1.411.767	1.832.886	2.217.058	1.908.200	48.587.228
Gastos de Movilidad Pagados	59.717	-	-	-	-	-	960	60.677
Gastos Bancarios e IdyC Pagados	10.751.873	273.439	212.803	223.426	218.730	234.289	273.517	12.188.078
Aranceles, Gastos y Comisiones Colocación Pagados	1.123.758	9.039	11.488	69.210	-	8.983	23.470	1.245.948
Impuestos a la Actividad pagados Pagados	9.720.365	325.293	731.116	-557.731	1.305.615	177.919	-646.764	11.055.814
Total de egresos	509.229.997	16.585.796	26.368.416	37.950.580	21.992.686	28.205.815	46.006.184	686.339.473
Saldo disponible	105.210.584	119.499.744	114.790.013	139.441.278	149.495.237	152.663.499	132.848.610	132.848.610


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


 JUAN IGNACIO TRENTO
 Apoderado

NÚMERO DE TRABAJO	00674840 (SLD:00020270)	
BOLETA DE DEPÓSITO	R2-03387322	
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	21/01/2021	

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: D2021004024
00674840/01767958

ROSARIO, 11/03/2021

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 ECONOMICAS DE LA PROV DE STA FE

En fecha y Hora: 11/03/2021 13:22

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