

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 31/01/2021
- Detalle de los fondos acreditados en la cuenta fiduciaria durante el mes de enero de 2021 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 enero de 2021 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 enero de 2021 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, 22 de febrero 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	nov-2020		dic-2020		ene-2021	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP NO Renunciados	1.779	74%	1.787	74%	1.801	74%
CP Renunciados	610	25%	598	25%	600	25%
CP Readquiridos	11	1%	15	1%	16	1%
Total	2.400	100%	2.400	100%	2.417	100%

ANEXO II: Análisis de CP por "categoría"

Análisis de CP NO Renunciados por Categoría	nov-2020		dic-2020		ene-2021	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP en Espera	1.661	94%	1.669	94%	1.683	94%
CP Beneficiarios	78	4%	78	4%	78	4%
CP Tenedores	40	2%	40	2%	40	2%
CP Adjudicados (finalizados)	0	0%	0	0%	0	0%
Total	1.779	100%	1.787	100%	1.801	100%

ANEXO III: Estratificación de CP "Activos"

Estratificación de CP NO Renunciados (Cuotas Ordinarias)	nov-2020		dic-2020		ene-2021	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Al día	846	48%	835	47%	864	48%
con 1 Aporte pendiente	150	8%	158	9%	158	9%
con 2 Aportes pendientes	52	3%	54	3%	40	2%
con 3 Aportes pendientes	24	1%	32	2%	31	2%
con más de 3 Aportes pendientes	707	40%	708	39%	708	39%
Total	1.779	100%	1.787	100%	1.801	100%

Estratificación de CP NO Renunciados (Último Pago)	nov-2020		dic-2020		ene-2021	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
En el mes	591	33%	636	36%	744	41%
1 mes anterior	103	6%	93	5%	89	5%
2 meses anterior	30	2%	33	2%	34	2%
3 meses anterior	24	1%	24	1%	26	2%
más de 3 meses anterior	1.031	58%	1.001	56%	908	50%
Total	1.779	100%	1.787	100%	1.801	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

ene-2021

Cobranzas Reales del Mes

Tipo de Cuota	Cantidad			Monto				
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	1.361	79	37	1.477	24.268.726	1.356.509	2.006.507	27.631.742
Cuota Aguinaldo	506	48	15	569	8.550.772	825.080	261.221	9.637.073
Pack Mejora	613	36	24	673	704.430	55.846	32.190	792.466
Pack Mejora Aguinaldo	475	35	24	534	607.313	53.035	32.190	692.538
Derecho de Admisión	21	0	0	21	348.585	0	0	348.585
Precio de suscripción	17	0	0	17	17.000	0	0	17.000
TOTALES	2.993	198	100	3.291	34.496.826	2.290.470	2.332.108	39.119.404

Cobranzas Teóricas del Mes

ene-2021

Tipo de Cuota	Cantidad			Totales
	Espera	Adjudicados	Posesión	
Cuota Ordinaria	1.648	78	40	1.766
Pack Mejora	1.185	38	28	1.251
Derecho de Admisión	18			18
Precio de suscripción	17			17
TOTALES	2.868	116	68	3.052

Cobranzas Reales / Teóricas del

Mes

ene-2021

Tipo de Cuota	Cantidad			Totales
	Espera	Adjudicados	Posesión	
Cuota Ordinaria	83%	101%	93%	84%
Pack Mejora	52%	95%	86%	54%
Derecho de Admisión	117%			117%
Precio de suscripción	100%			100%


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


 FF PILAY II
 JUAN IGNACIO TRENTO
 Apoderado

Anexo V: Anticupación de cobranzas

Cuotas Ordinarias	nov-2020		dic-2020		ene-2021	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Cuotas Previas	4	1%	11	1%	10	1%
Cuotas del Mes	1.071	84%	1.123	69%	1.047	71%
Cuotas del Mes Anterior	112	8%	420	25%	102	7%
Cuotas 2 Meses Anteriores	13	1%	12	1%	255	17%
Cuotas 3 Meses Anteriores	6	1%	7	1%	6	1%
Cuotas de más de 3 Meses Anteriores	67	5%	56	3%	57	3%
Total	1.273	100%	1.629	100%	1.477	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
30/04/2018	250.000	3.024.658	3.274.658	5.000.000
30/04/2019	1.000.000	1.900.000	2.900.000	4.750.000
30/04/2020	1.250.000	1.504.110	2.754.110	3.750.000
30/04/2021	2.500.000	1.000.000	3.500.000	2.500.000
TOTAL	5.000.000	7.428.768	12.428.768	


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

Cuadro de pago real

VDF				
Fecha de pago	Capital	Interés	Total	Saldo de Capital
27/04/2018	250.000	2.182.380	2.432.380	5.000.000
30/04/2019	1.000.000	1.915.616	2.915.616	4.750.000
30/04/2020	1.250.000	1.504.110	2.754.110	3.750.000
TOTAL	2.500.000	5.602.106	8.102.106	


 FF PILAY II
 JUAN IGNACIO TRENTO
 Apoderado

Anexo VII: Flujo de Fondos del mes y acumulado

Ingresos	Totales en \$ al 30-09-2020	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	Totales en \$ al 31-01-2021	% sobre ingresos	% sobre rubro
Saldo al inicio		139.441.278	149.495.237	152.663.499	132.848.610			
Suscripción de títulos emitidos	6.787.000	15.000	5.000	-	17.000	6.824.000		100%
Precio de Suscripción VDF	4.407.000	-	-	-	-	4.407.000		65%
Suscripción de Certificados de Participación	2.380.000	15.000	5.000	-	17.000	2.417.000		35%
Aportes adicionales cobrados	602.540.838	26.452.659	29.297.855	30.356.184	39.146.698	727.794.235		100%
Ingresos por Cuotas Ordinarias	519.582.675	19.720.542	20.774.810	25.884.997	33.839.244	619.802.268		85%
Ingresos por Adelantos Dinerarios	31.305.885	6.140.994	4.608.200	5.826.106	3.429.571	51.310.756		7%
Ingresos por Pack Mejoras	24.156.665	790.908	788.536	931.612	1.485.004	28.152.726		4%
Ingresos por Derecho de Admisión	26.423.997	498.547	470.160	703.435	348.585	28.444.724		4%
Cobranza pendiente de Acreditar	-241.585	-606.096	254.292	-959.558	-650.542	-2.203.490		0%
Cobranza pendiente de Identificar	1.313.202	-92.236	2.401.857	-2.030.408	694.836	2.287.251		0%
Otros Ingresos	120.248.228	5.578.986	2.071.222	-4.164.889	9.109.489	132.843.035		
Rentas Fondo Común Inversión y Plazo Fijo	120.248.228	5.578.986	2.071.222	-4.164.889	9.109.489	132.843.035		100%
Total de ingresos	729.576.067	32.046.645	31.374.076	26.191.295	48.273.187	867.461.270		
Egresos								
Pago Amortización e intereses VDF	8.102.106	-	-	-	-	8.102.106		1%
Egresos de terceros/Transf CP y aportes	2.225.525	309.912	111.987	1.620.440	733.434	5.001.297		1%
Inversión en Obras	422.131.083	12.988.469	24.181.078	28.815.751	25.103.031	513.219.414		100%
Inversión en Compra terreno	72.053.652	-	-	-	-	72.053.652		14%
Inversión en Obra	350.077.432	12.988.469	24.181.078	28.815.751	25.103.031	441.165.762		86%
Egresos Operativos	157.676.075	8.694.305	3.912.749	15.569.992	11.966.011	197.819.132		100%
Remuneración Fiduciaria	61.106.283	2.553.444	-	6.773.016	3.370.954	73.803.697		37%
Otros Gastos Administración	5.809.599	396.533	312.779	824.272	748.510	8.091.693		4%
Gastos de Comercialización	24.732.174	2.382.538	951.847	6.407.633	4.897.814	39.372.005		20%
Comunicaciones y envíos Pagados	445.138	4.559	9.874	5.688	3.490	468.749		0%
Publicidad y Marketing Pagados	42.629.084	1.832.886	2.217.058	1.908.200	1.172.578	49.759.806		25%
Gastos de Movilidad Pagados	59.717	-	-	960	39.249	99.927		0%
Gastos Bancarios e IduC Pagados	11.461.541	218.730	234.289	273.517	348.665	12.536.743		6%
Aranceles, Gastos y Comisiones Colocación Pagados	1.213.495	-	8.983	23.470	30.512	1.276.460		1%
Impuestos a la Actividad pagados Pagados	10.219.043	1.305.615	177.919	-646.764	1.354.240	12.410.054		6%
Total de egresos	590.134.789	21.992.686	28.205.815	46.006.184	37.802.476	724.141.950		
Saldo disponible	139.441.278	149.495.237	152.663.499	132.848.610	143.319.320	143.319.320		17%


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


 JUAN IGNACIO TRENTO
 Apoderado



NÚMERO DE TRABAJO	00677745 (SLD:00021659)	
BOLETA DE DEPÓSITO	R2-03390333	
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	22/02/2021	

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: D2021005330
00677745/01770154

ROSARIO, 30/03/2021

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 ECONÓMICAS DE LA PROV DE STA FE

En fecha y Hora: 30/03/2021 14:15

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