

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 28/02/2021
- Detalle de los fondos acreditados en la cuenta fiduciaria durante el mes de febrero 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 febrero 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 28 de febrero 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 marzo 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	dic-2020		ene-2021		feb-2021	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP NO Renunciados	1.787	74%	1.801	74%	1.796	74%
CP Renunciados	598	25%	600	25%	611	25%
CP Readquiridos	15	1%	16	1%	21	1%
Total	2.400	100%	2.417	100%	2.428	100%

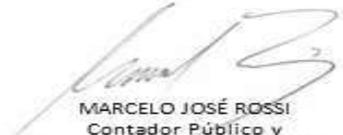
ANEXO II: Análisis de CP por "categoría"

Análisis de CP NO Renunciados por Categoría	dic-2020		ene-2021		feb-2021	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP en Espera	1.669	94%	1.683	94%	1.678	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	1.787	100%	1.801	100%	1.796	100%

ANEXO III: Estratificación de CP "Activos"

Estratificación de CP NO Renunciados (Cuotas Ordinarias)	dic-2020		ene-2021		feb-2021	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Al día	835	47%	864	48%	864	48%
con 1 Aporte pendiente	158	9%	158	9%	148	8%
con 2 Aportes pendientes	54	3%	40	2%	49	3%
con 3 Aportes pendientes	32	2%	31	2%	26	2%
con más de 3 Aportes pendientes	708	39%	708	39%	709	39%
Total	1.787	100%	1.801	100%	1.796	100%

Estratificación de CP NO Renunciados (Último Pago)	dic-2020		ene-2021		feb-2021	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
En el mes	636	36%	744	41%	518	29%
1 mes anterior	93	5%	89	5%	348	19%
2 meses anterior	33	2%	34	2%	46	3%
3 meses anterior	24	1%	26	2%	20	1%
más de 3 meses anterior	1.001	56%	908	50%	864	48%
Total	1.787	100%	1.801	100%	1.796	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

feb-2021

Cobranzas Reales del Mes

Tipo de Cuota	Cantidad			Monto				
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	1.038	77	39	1.154	19.516.575	1.366.199	2.165.749	23.048.523
Cuota Aguinaldo	152	9	6	167	2.740.985	155.397	111.078	3.007.460
Pack Mejora	730	36	29	795	773.486	56.844	39.475	869.805
Pack Mejora Aguinaldo	74	4	2	80	91.448	5.863	2.316	99.627
Derecho de Admisión	15	0	0	15	274.355	0	0	274.355
Precio de suscripción	11	0	0	11	11.000	0	0	11.000
TOTALES	2.020	126	76	2.222	23.407.849	1.584.303	2.318.618	27.310.770

feb-2021

Cobranzas Teóricas del Mes

Tipo de Cuota	Cantidad			Totales
	Espera	Adjudicados	Posesión	
Cuota Ordinaria	1.645	78	40	1.763
Pack Mejora	1.183	38	28	1.249
Derecho de Admisión	22			22
Precio de suscripción	11			11
TOTALES	2.861	116	68	3.045

Cobranzas Reales / Teóricas del

feb-2021

Mes

Tipo de Cuota	Cantidad			Totales
	Espera	Adjudicados	Posesión	
Cuota Ordinaria	63%	99%	98%	65%
Pack Mejora	62%	95%	104%	64%
Derecho de Admisión	68%			68%
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	dic-2020		ene-2021		feb-2021	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Cuotas Previas	11	1%	10	1%	8	1%
Cuotas del Mes	1.123	69%	1.047	71%	952	82%
Cuotas del Mes Anterior	420	25%	102	7%	117	10%
Cuotas 2 Meses Anteriores	12	1%	255	17%	11	1%
Cuotas 3 Meses Anteriores	7	1%	6	1%	4	1%
Cuotas de más de 3 Meses Anteriores	56	3%	57	3%	62	5%
Total	1.629	100%	1.477	100%	1.154	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

Fecha de pago	VDF			Saldo de Capital
	Capital	Interés	Total	
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

Fecha de pago	VDF			Saldo de Capital
	Capital	Interés	Total	
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	2.500.000


 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	feb-21	Totales en \$ al 28-02-2021	% sobre ingresos	% sobre rubro
Saldo al inicio		139.441.278	149.495.237	152.663.499	132.848.610	143.319.320			
Suscripción de títulos emitidos	6.787.000	15.000	5.000	-	17.000	11.000	6.835.000		100%
Precio de Suscripción VDF	4.407.000	-	-	-	-	-	4.407.000		64%
Suscripción de Certificados de Participación	2.380.000	15.000	5.000	-	17.000	11.000	2.428.000		36%
Aportes adicionales cobrados	602.540.838	26.452.659	29.297.855	30.356.184	39.146.698	27.385.352	755.179.587		100%
Ingresos por Cuotas Ordinarias	519.582.675	19.720.542	20.774.810	25.884.997	33.839.244	25.243.458	645.045.726		85%
Ingresos por Adelantos Dinerarios	31.305.885	6.140.994	4.608.200	5.826.106	3.429.571	812.526	52.123.282		7%
Ingresos por Pack Mejoras	24.156.665	790.908	788.536	931.612	1.485.004	969.432	29.122.158		4%
Ingresos por Derecho de Admisión	26.423.997	498.547	470.160	703.435	348.585	274.355	28.719.079		4%
Cobranza pendiente de Acreditar	-241.585	-606.096	254.292	-959.558	-650.542	598.005	-1.605.484		0%
Cobranza pendiente de Identificar	1.313.202	-92.236	2.401.857	-2.030.408	694.836	-512.424	1.774.827		0%
Otros Ingresos	120.248.228	5.578.986	2.071.222	-4.164.889	9.109.489	-1.428.177	131.414.858		
Rentas Fondo Común Inversión y Plazo Fijo	120.248.228	5.578.986	2.071.222	-4.164.889	9.109.489	-1.428.177	131.414.858		100%
Total de ingresos	729.576.067	32.046.645	31.374.076	26.191.295	48.273.187	25.968.175	893.429.445		
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	1.435.831	6.437.128	1%	
Inversión en Obras	422.131.083	12.988.469	24.181.078	28.815.751	25.103.031	22.343.549	535.562.963	60%	100%
Inversión en Compra terreno	72.053.652	-	-	-	-	-	72.053.652		13%
Inversión en Obra	350.077.432	12.988.469	24.181.078	28.815.751	25.103.031	22.343.549	463.509.311		87%
Egresos Operativos	157.676.075	8.694.305	3.912.749	15.569.992	11.966.011	8.912.793	206.731.926	23%	100%
Remuneración Fiduciaria	61.106.283	2.553.444	-	6.773.016	3.370.954	4.419.944	78.223.640		38%
Otros Gastos Administración	5.809.599	396.533	312.779	824.272	748.510	371.419	8.463.112		4%
Gastos de Comercialización	24.732.174	2.382.538	951.847	6.407.633	4.897.814	2.361.184	41.733.190		20%
Comunicaciones y envíos Pagados	445.138	4.559	9.874	5.688	3.490	6.607	475.356		0%
Publicidad y Marketing Pagados	42.629.084	1.832.886	2.217.058	1.908.200	1.172.578	672.453	50.432.259		24%
Gastos de Movilidad Pagados	59.717	-	-	960	39.249	-	99.927		0%
Gastos Bancarios e IdyC Pagados	11.461.541	218.730	234.289	273.517	348.665	296.267	12.833.009		6%
Aranceles, Gastos y Comisiones Colocación Pa	1.213.495	-	8.983	23.470	30.512	9.455	1.285.914		1%
Impuestos a la Actividad pagados Pagados	10.219.043	1.305.615	177.919	-646.764	1.354.240	775.464	13.185.518		6%
Total de egresos	590.134.789	21.992.686	28.205.815	46.006.184	37.802.476	32.692.173	756.834.123		
Saldo disponible	139.441.278	149.495.237	152.663.499	132.848.610	143.319.320	136.595.322	136.595.322	15%	

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	00677958 (SLD:00021772)	
BOLETA DE DEPÓSITO	R2-03390530	
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	22/03/2021	

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: D2021005451
00677958/01770330

ROSARIO, 31/03/2021

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: 31/03/2021 14:02

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