

**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 31/01/2020
- Detalle de los fondos acreditados en la cuenta fiduciaria durante el mes enero 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 enero 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 enero 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, 20 de febrero de 2020.-



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

### ANEXO I: Análisis de CP por "estado"

Análisis de CP por Estado	nov-2019		dic-2019		ene-2020	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP NO Renunciados	1.774	77%	1.772	77%	1.775	77%
CP Renunciados	529	22%	541	22%	546	22%
CP Readquiridos	3	1%	3	1%	3	1%
<b>Total</b>	<b>2.306</b>	<b>100%</b>	<b>2.316</b>	<b>100%</b>	<b>2.324</b>	<b>100%</b>


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


Análisis de CP NO Renunciados por Categoría	nov-2019		dic-2019		ene-2020	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP en Espera	1.713	97%	1.708	96%	1.707	96%
CP Beneficiarios	61	3%	64	4%	68	4%
CP Tenedores	0	0%	0	0%	0	0%
CP Adjudicados (finalizados)	0	0%	0	0%	0	0%
<b>Total</b>	<b>1.774</b>	<b>100%</b>	<b>1.772</b>	<b>100%</b>	<b>1.775</b>	<b>100%</b>

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

Estratificación de CP NO Renunciados (Cuotas Ordinarias)	nov-2019		dic-2019		ene-2020	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Al día	908	51%	899	51%	823	46%
con 1 Aporte pendiente	170	10%	172	10%	237	13%
con 2 Aportes pendientes	41	2%	50	3%	53	3%
con 3 Aportes pendientes	30	2%	26	1%	32	2%
con más de 3 Aportes pendientes	625	35%	625	35%	630	36%
<b>Total</b>	<b>1.774</b>	<b>100%</b>	<b>1.772</b>	<b>100%</b>	<b>1.775</b>	<b>100%</b>

Estratificación de CP NO Renunciados (Último Pago)	nov-2019		dic-2019		ene-2020	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
En el mes	961	54%	970	55%	992	56%
1 mes anterior	206	12%	194	11%	181	10%
2 meses anterior	49	3%	38	2%	24	2%
3 meses anterior	17	1%	27	1%	22	1%
más de 3 meses anterior	541	30%	543	31%	556	31%
<b>Total</b>	<b>1.774</b>	<b>100%</b>	<b>1.772</b>	<b>100%</b>	<b>1.775</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 ene-2020**


Tipo de Cuota	Cantidad				Monto			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	1.175	69	0	1.244	14.020.995	781.387	0	14.802.382
Cuota Aguinaldo	531	32	0	563	6.155.985	358.253	0	6.514.238
Pack Mejora	694	40	0	734	559.799	36.006	0	595.805
Pack Mejora Aguinaldo	535	35	0	570	462.398	32.097	0	494.495
Derecho de Admisión	16	0	0	16	161.645	0	0	161.645
Precio de suscripción	8	0	0	8	8.000	0	0	8.000
<b>TOTALES</b>	<b>2.959</b>	<b>176</b>	<b>0</b>	<b>3.135</b>	<b>21.368.822</b>	<b>1.207.743</b>	<b>0</b>	<b>22.576.565</b>


**Cobranzas Teóricas del Mes ene-2020**

Tipo de Cuota	Cantidad			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	1.684	68	0	1.752
Pack Mejora	1.193	40	0	1.233
Derecho de Admisión	15	0	0	15
Precio de suscripción	8	0	0	8
<b>TOTALES</b>	<b>2.900</b>	<b>108</b>	<b>0</b>	<b>3.008</b>

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


Tipo de Cuota	Cantidad			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	70%	102%		71%
Pack Mejora	58%	100%		60%
Derecho de Admisión	108%			108%
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

  
**JUAN IGNACIO TRENTO**  
 Apoderado

**Anexo V: Anticuaación de cobranzas**

Cuotas Ordinarias	nov-2019		dic-2019		ene-2020	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Cuotas Previas	9	1%	8	1%	13	1%
Cuotas del Mes	908	81%	999	82%	1.007	81%
Cuotas del Mes Anterior	156	14%	150	12%	154	12%
Cuotas 2 Meses Anteriores	15	1%	16	1%	15	1%
Cuotas 3 Meses Anteriores	5	1%	6	1%	9	1%
Cuotas de más de 3 Meses Anteriores	26	2%	39	3%	46	4%
<b>Total</b>	<b>1.119</b>	<b>100%</b>	<b>1.218</b>	<b>100%</b>	<b>1.244</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
<b>TOTAL</b>	<b>1.250.000</b>	<b>4.097.997</b>	<b>5.347.997</b>	

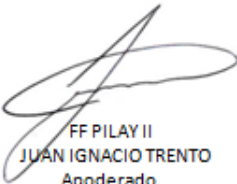
  
MARCELO JOSÉ ROSSI  
Contador Público y  
Licenciado en Administración  
Mat. 6689 – Ley 8738  
C.P.C.E. –Prov. Santa Fe

  
FF PILAY II  
JUAN IGNACIO TRENTO  
Apoderado

### Anexo VII: Flujo de Fondos del mes y acumulado

Ingresos	Totales en \$ al 30-09-2019	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	Totales en \$ al 31-01-2020	% sobre ingres	% sobre rubro
<b>Saldo al inicio</b>		<b>98.628.580</b>	<b>107.065.595</b>	<b>109.025.833</b>	<b>107.127.712</b>			
<b>Suscripción de títulos emitidos</b>	<b>6.696.000</b>	<b>9.000</b>	<b>8.000</b>	<b>10.000</b>	<b>8.000</b>	<b>6.731.000</b>		<b>100%</b>
Precio de Suscripción VDF	4.407.000	-	-	-	-	4.407.000		65%
Suscripción de Certificados de Participación	2.289.000	9.000	8.000	10.000	8.000	2.324.000		35%
<b>Aportes adicionales cobrados</b>	<b>379.694.949</b>	<b>14.810.902</b>	<b>14.286.628</b>	<b>15.246.861</b>	<b>22.992.265</b>	<b>447.031.604</b>		<b>100%</b>
Ingresos por Cuotas Ordinarias	321.634.632	13.472.254	12.672.144	14.584.797	20.692.778	383.056.605		86%
Ingresos por Adelantos Dinerarios	17.458.078	956.499	219.733	261.635	594.689	19.490.635		4%
Ingresos por Pack Mejoras	15.801.520	565.591	463.036	577.235	1.096.181	18.503.564		4%
Ingresos por Derecho de Admisión	24.294.044	225.966	250.006	171.369	184.917	25.126.302		6%
Cobranza pendiente de Acreditar	-149.141	-347.309	366.801	-357.002	-219.209	-705.860		0%
Cobranza pendiente de Identificar	655.815	-62.099	314.908	8.826	642.908	1.560.359		0%
<b>Otros Ingresos</b>	<b>74.365.071</b>	<b>1.983.602</b>	<b>1.157.694</b>	<b>1.804.634</b>	<b>2.375.955</b>	<b>81.686.956</b>		
Rentas Fondo Común Inversión y Plazo Fijo	74.365.071	1.983.602	1.157.694	1.804.634	2.375.955	81.686.956		100%
<b>Total de ingresos</b>	<b>460.756.019</b>	<b>16.803.504</b>	<b>15.452.322</b>	<b>17.061.494</b>	<b>25.376.220</b>	<b>535.449.560</b>		
<b>Egresos</b>								
<b>Pago Amortización e intereses VDF</b>	<b>5.347.997</b>	-	-	-	-	<b>5.347.997</b>	<b>1%</b>	
<b>Readquisición de CP y aportes</b>	<b>590.159</b>	-	-	-	-	<b>590.159</b>	<b>0%</b>	
<b>Inversión en Obras</b>	<b>252.529.174</b>	<b>5.164.399</b>	<b>10.799.636</b>	<b>10.203.591</b>	<b>10.903.014</b>	<b>289.599.814</b>	<b>54%</b>	<b>100%</b>
Inversión en Compra terreno	72.053.652	-	-	-	-	72.053.652		25%
Inversión en Obra	180.475.522	5.164.399	10.799.636	10.203.591	10.903.014	217.546.162		75%
<b>Egresos Operativos</b>	<b>103.660.110</b>	<b>3.202.090</b>	<b>2.692.449</b>	<b>8.756.024</b>	<b>3.339.774</b>	<b>121.650.447</b>	<b>23%</b>	<b>100%</b>
Remuneración Fiduciaria	35.362.395	1.590.788	1.833.515	1.637.759	1.816.396	42.240.853	7,9%	35%
Otros Gastos Administración	3.610.863	154.170	113.727	157.865	102.000	4.138.624	0,8%	3%
Gstos de Comercialización	17.827.284	-	-	4.682.979	-	22.510.263	4,2%	19%
Comunicaciones y envíos Pagados	389.000	4.728	2.075	7.522	1.363	404.688	0,1%	0%
Publicidad y Marketing Pagados	30.300.380	851.384	603.701	1.533.441	693.201	33.982.107	6,3%	28%
Gastos de Movilidad Pagados	35.630	6.780	638	3.933	-	46.982	0,0%	0%
Gastos Bancarios e IdyC Pagados	8.649.774	397.664	211.522	200.110	275.083	9.734.152	1,8%	8%
Aranceles, Gastos y Comisiones Colocación Pagados	579.282	7.986	7.968	-	10.084	605.320	0,1%	0%
Impuestos a la Actividad pagados Pagados	6.905.501	188.590	-80.697	532.415	441.648	7.987.458	1,5%	7%
<b>Total de egresos</b>	<b>362.127.439</b>	<b>8.366.489</b>	<b>13.492.084</b>	<b>18.959.615</b>	<b>14.242.789</b>	<b>417.188.417</b>		
<b>Saldo disponible</b>	<b>98.628.580</b>	<b>107.065.595</b>	<b>109.025.833</b>	<b>107.127.712</b>	<b>118.261.144</b>	<b>118.261.144</b>	<b>22%</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





NÚMERO DE TRABAJO	00637211	
BOLETA DE DEPÓSITO	R2-03346036	
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	20/02/2020	

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:** D2020000800  
00637211/01737035

ROSARIO, 30/04/2020

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: 30/04/2020 10:12

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