

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 31/03/2021
- Detalle de los fondos acreditados en la cuenta fiduciaria durante el mes de marzo 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 marzo 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 marzo 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. 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, 22 de abril 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	ene-2021		feb-2021		mar-2021	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP NO Renunciados	1.801	74%	1.796	74%	1.785	74%
CP Renunciados	600	25%	611	25%	622	25%
CP Readquiridos	16	1%	21	1%	21	1%
Total	2.417	100%	2.428	100%	2.428	100%

ANEXO II: Análisis de CP por "categoría"

Análisis de CP NO Renunciados por Categoría	ene-2021		feb-2021		mar-2021	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP en Espera	1.683	94%	1.678	94%	1.667	94%
CP Beneficiarios	78	4%	78	4%	38	2%
CP Tenedores	40	2%	40	2%	80	4%
CP Adjudicados (finalizados)	0	0%	0	0%	0	0%
Total	1.801	100%	1.796	100%	1.785	100%

ANEXO III: Estratificación de CP "Activos"

Estratificación de CP NO Renunciados (Cuotas Ordinarias)	ene-2021		feb-2021		mar-2021	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Al día	864	48%	864	48%	852	48%
con 1 Aporte pendiente	158	9%	148	8%	151	9%
con 2 Aportes pendientes	40	2%	49	3%	41	2%
con 3 Aportes pendientes	31	2%	26	2%	37	2%
con más de 3 Aportes pendientes	708	39%	709	39%	704	39%
Total	1.801	100%	1.796	100%	1.785	100%

Estratificación de CP NO Renunciados (Último Pago)	ene-2021		feb-2021		mar-2021	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
En el mes	744	41%	518	29%	589	33%
1 mes anterior	89	5%	348	19%	73	4%
2 meses anterior	34	2%	46	3%	219	12%
3 meses anterior	26	2%	20	1%	28	2%
más de 3 meses anterior	908	50%	864	48%	876	49%
Total	1.801	100%	1.796	100%	1.785	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 mar-2021

Tipo de Cuota	Cantidad				Monto			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	1.259	41	74	1.374	24.220.913	819.975	2.908.864	27.949.752
Cuota Aguinaldo	131	4	4	139	2.404.141	71.420	82.317	2.557.878
Pack Mejora	700	228	29	957	914.061	420.578	40.533	1.375.172
Pack Mejora Aguinaldo	37	34		71	36.822	63.786		100.608
Derecho de Admisión	36			36	629.223			629.223
TOTALES	2.163	307	107	2.577	28.205.160	1.375.759	3.031.714	32.612.633

Cobranzas Teóricas del Mes mar-2021

Tipo de Cuota	Cantidad			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	1.641	38	80	1.759
Pack Mejora	1.190	21	45	1.256
Derecho de Admisión	26			26
TOTALES	2.857	59	125	3.041

Cobranzas Reales / Teóricas del Mes

mar-2021

Tipo de Cuota	Cantidad			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	77%	108%	93%	78%
Pack Mejora	59%	1.086%	64%	76%
Derecho de Admisión	138%			138%


 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: Anticupación de cobranzas

Cuotas Ordinarias	ene-2021		feb-2021		mar-2021	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Cuotas Previas	10	1%	8	1%	46	3%
Cuotas del Mes	1.047	71%	952	82%	1.084	79%
Cuotas del Mes Anterior	102	7%	117	10%	192	14%
Cuotas 2 Meses Anteriores	255	17%	11	1%	8	1%
Cuotas 3 Meses Anteriores	6	1%	4	1%	8	1%
Cuotas de más de 3 Meses Anteriores	57	3%	62	5%	36	2%
Total	1.477	100%	1.154	100%	1.374	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 31-12-2020	ene-21	feb-21	mar-21	Totales en \$ al 31-03-2021	% sobre ingresos	% sobre rubro
Saldo al inicio		132.848.610	143.319.320	136.595.322			
Suscripción de títulos emitidos	6.807.000	17.000	11.000	-	6.835.000		100%
Precio de Suscripción VDF	4.407.000	-	-	-	4.407.000		64%
Suscripción de Certificados de Participación	2.400.000	17.000	11.000	-	2.428.000		36%
Aportes adicionales cobrados	688.647.536	39.146.698	27.385.352	31.996.381	787.175.968		100%
Ingresos por Cuotas Ordinarias	585.963.024	33.839.244	25.243.458	29.259.545	674.305.271		86%
Ingresos por Adelantos Dinerarios	47.881.185	3.429.571	812.526	1.248.085	53.371.367		7%
Ingresos por Pack Mejoras	26.667.722	1.485.004	969.432	1.475.780	30.597.938		4%
Ingresos por Derecho de Admisión	28.096.139	348.585	274.355	629.223	29.348.302		4%
Cobranza pendiente de Acreditar	-1.552.948	-650.542	598.005	-527.291	-2.132.775		0%
Cobranza pendiente de Identificar	1.592.415	694.836	-512.424	-88.961	1.685.866		0%
Otros Ingresos	123.733.547	9.109.489	-1.428.177	3.343.217	134.758.075		
Rentas Fondo Común Inversión y Plazo Fijo	123.733.547	9.109.489	-1.428.177	3.343.217	134.758.075		100%
Total de ingresos	819.188.083	48.273.187	25.968.175	35.339.598	928.769.043		
Egresos							
Pago Amortización e intereses VDF	8.102.106	-	-	-	8.102.106	1%	
Egresos de terceros/Transf CP y aportes	4.267.863	733.434	1.435.831	132.500	6.569.628	1%	
Inversión en Obras	488.116.382	25.103.031	22.343.549	81.853.767	617.416.730	66%	100%
Inversión en Compra terreno	72.053.652	-	-	54.227.603	126.281.255		20%
Inversión en Obra	416.062.730	25.103.031	22.343.549	27.626.164	491.135.475		80%
Egresos Operativos	185.853.121	11.966.011	8.912.793	6.085.052	212.816.978	23%	100%
Remuneración Fiduciaria	70.432.743	3.370.954	4.419.944	3.195.725	81.419.365	8,8%	38%
Otros Gastos Administración	7.343.183	748.510	371.419	661.834	9.124.946	1,0%	4%
Gastos de Comercialización	34.474.192	4.897.814	2.361.184	1.987.011	43.720.201	4,7%	21%
Comunicaciones y envíos Pagados	465.259	3.490	6.607	6.936	482.291	0,1%	0%
Publicidad y Marketing Pagados	48.587.228	1.172.578	672.453	508.138	50.940.398	5,5%	24%
Gastos de Movilidad Pagados	60.677	39.249	-	-	99.927	0,0%	0%
Gastos Bancarios e IdyC Pagados	12.188.078	348.665	296.267	337.834	13.170.844	1,4%	6%
Aranceles, Gastos y Comisiones Colocación Paga	1.245.948	30.512	9.455	-	1.285.914	0,1%	1%
Impuestos a la Actividad pagados Pagados	11.055.814	1.354.240	775.464	-612.425	12.573.093	1,4%	6%
Total de egresos	686.339.473	37.802.476	32.692.173	88.071.319	844.905.442		
Saldo disponible	132.848.610	143.319.320	136.595.322	83.863.601	83.863.601	9%	


 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	00685834 (SLD:00026000)	
BOLETA DE DEPÓSITO	R2-03399071	
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	22/04/2021	

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: D2021009390
00685834/01776261

ROSARIO, 20/05/2021

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: 20/05/2021 10:05

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