

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 31/03/2020
- Detalle de los fondos acreditados en la cuenta fiduciaria durante el mes marzo 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 marzo 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 marzo 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. 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, 20 de abril 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	ene-2020		feb-2020		mar-2020	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP NO Renunciados	1.775	77%	1.780	76%	1.773	76%
CP Renunciados	546	22%	551	23%	558	23%
CP Readquiridos	3	1%	3	1%	3	1%
Total	2.324	100%	2.334	100%	2.334	100%

ANEXO II: Análisis de CP por "categoría"

Análisis de CP NO Renunciados por Categoría	ene-2020		feb-2020		mar-2020	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP en Espera	1.707	96%	1.706	96%	1.699	96%
CP Beneficiarios	68	4%	74	4%	74	4%
CP Tenedores	0	0%	0	0%	0	0%
CP Adjudicados (finalizados)	0	0%	0	0%	0	0%
Total	1.775	100%	1.780	100%	1.773	100%

ANEXO III: Estratificación de CP "Activos"

Estratificación de CP NO Renunciados (Cuotas Ordinarias)	ene-2020		feb-2020		mar-2020	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Al día	823	46%	887	50%	905	51%
con 1 Aporte pendiente	237	13%	175	10%	157	9%
con 2 Aportes pendientes	53	3%	56	3%	51	3%
con 3 Aportes pendientes	32	2%	24	1%	25	1%
con más de 3 Aportes pendientes	630	36%	638	36%	635	36%
Total	1.775	100%	1.780	100%	1.773	100%

Estratificación de CP NO Renunciados (Último Pago)	ene-2020		feb-2020		mar-2020	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
En el mes	992	56%	495	28%	698	40%
1 mes anterior	181	10%	384	22%	180	10%
2 meses anterior	24	2%	53	3%	53	3%
3 meses anterior	22	1%	19	1%	23	1%
más de 3 meses anterior	556	31%	829	46%	819	46%
Total	1.775	100%	1.780	100%	1.773	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-2020

Tipo de Cuota	Cantidad				Monto			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	1.006	69	0	1.075	12.901.746	829.578	0	13.731.324
Cuota Aguinaldo	99	7	0	106	1.215.680	88.210	0	1.303.890
Pack Mejora	650	40	0	690	516.371	38.042	0	554.413
Pack Mejora Aguinaldo	21	0	0	21	17.232	0	0	17.232
Derecho de Admisión	16	0	0	16	208.045	0	0	208.045
TOTALES	1.792	116	0	1.908	14.859.074	955.829	0	15.814.903

Cobranzas Teóricas del Mes mar-2020

Tipo de Cuota	Cantidad			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	1.677	74	0	1.751
Pack Mejora	1.193	44	0	1.237
Derecho de Admisión	22	0	0	22
TOTALES	2.892	118	0	3.010

Cobranzas Reales / Teóricas del Mes mar-2020

Tipo de Cuota	Cantidad			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	60%	93%		61%
Pack Mejora	54%	90%		56%
Derecho de Admisión	73%			73%


 MARCELO JOSÉ ROSSI
 Contador Público y
 Licenciado en Administración
 Mat. 5689 – Ley 8738
 C.P.C.E. – Prov. Santa Fe


 FF PILAY II
 JUAN IGNACIO TRENTO
 Apoderado

Anexo V: Anticupación de cobranzas

Cuotas Ordinarias	ene-2020		feb-2020		mar-2020	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Cuotas Previas	13	1%	31	3%	32	3%
Cuotas del Mes	1.007	81%	1.000	85%	874	82%
Cuotas del Mes Anterior	154	12%	89	7%	132	12%
Cuotas 2 Meses Anteriores	15	1%	16	1%	15	1%
Cuotas 3 Meses Anteriores	9	1%	10	1%	4	1%
Cuotas de más de 3 Meses Anteriores	46	4%	31	3%	18	1%
Total	1.244	100%	1.177	100%	1.075	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
TOTAL	1.250.000	4.097.997	5.347.997	


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	feb-20	mar-20	Totales en \$ al 31-03-2020	% sobre ingresos	% sobre rubro
Saldo al inicio		98.628.580	107.065.595	109.025.833	107.127.712	118.261.144	118.755.081			
Suscripción de títulos emitidos	6.696.000	9.000	8.000	10.000	8.000	10.000	-	6.741.000		100%
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	10.000	-	2.334.000		35%
Aportes adicionales cobrados	379.694.949	14.810.902	14.286.628	15.246.861	22.992.265	15.938.716	16.633.955	479.604.275		100%
Ingresos por Cuotas Ordinarias	321.634.632	13.472.254	12.672.144	14.584.797	20.692.778	15.234.063	14.427.675	412.718.342		86%
Ingresos por Adelantos Dinerarios	17.458.078	956.499	219.733	261.635	594.689	803.146	607.539	20.901.320		4%
Ingresos por Pack Mejoras	15.801.520	565.591	463.036	577.235	1.096.181	646.125	571.645	19.721.334		4%
Ingresos por Derecho de Admisión	24.294.044	225.966	250.006	171.369	184.917	218.789	208.045	25.553.136		5%
Cobranza pendiente de Acreditar	-149.141	-347.309	366.801	-357.002	-219.209	-1.041.318	874.325	-872.854		0%
Cobranza pendiente de Identificar	655.815	-62.099	314.908	8.826	642.908	77.911	-55.273	1.582.997		0%
Otros Ingresos	74.365.071	1.983.602	1.157.694	1.804.634	2.375.955	2.361.033	2.381.176	86.429.166		
Rentas Fondo Común Inversión y Plazo Fijo	74.365.071	1.983.602	1.157.694	1.804.634	2.375.955	2.361.033	2.381.176	86.429.166		100%
Total de ingresos	460.756.019	16.803.504	15.452.322	17.061.494	25.376.220	18.309.749	19.015.132	572.774.440		
Egresos										
Pago Amortización e intereses VDF	5.347.997	-	-	-	-	-	-	5.347.997	1%	
Readquisición de CP y aportes	590.159	-	-	-	-	-	-	590.159	0%	
Inversión en Obras	252.529.174	5.164.399	10.799.636	10.203.591	10.903.014	14.061.880	18.525.720	322.187.414	56%	100%
Inversión en Compra terreno	72.053.652	-	-	-	-	-	-	72.053.652		22%
Inversión en Obra	180.475.522	5.164.399	10.799.636	10.203.591	10.903.014	14.061.880	18.525.720	250.133.762		78%
Egresos Operativos	103.660.110	3.202.090	2.692.449	8.756.024	3.339.774	3.753.932	3.631.819	129.036.197	23%	100%
Remuneración Fiduciaria	35.362.395	1.590.788	1.833.515	1.637.759	1.816.396	2.792.637	1.935.972	46.969.461	8,2%	36%
Otros Gastos Administración	3.610.863	154.170	113.727	157.865	102.000	53.453	254.073	4.446.150	0,8%	3%
Gstos de Comercialización	17.827.284	-	-	4.682.979	-	-	-	22.510.263	3,9%	17%
Comunicaciones y envíos Pagados	389.000	4.728	2.075	7.522	1.363	7.524	3.127	415.339	0,1%	0%
Publicidad y Marketing Pagados	30.300.380	851.384	603.701	1.533.441	693.201	403.629	843.972	35.229.708	6,2%	27%
Gastos de Movilidad Pagados	35.630	6.780	638	3.933	-	4.853	-	51.834	0,0%	0%
Gastos Bancarios e IdyC Pagados	8.649.774	397.664	211.522	200.110	275.083	225.930	232.377	10.192.460	1,8%	8%
Aranceles, Gastos y Comisiones Colocación P	579.282	7.986	7.968	-	10.084	7.859	9.043	622.222	0,1%	0%
Impuestos a la Actividad pagados Pagados	6.905.501	188.590	-80.697	532.415	441.648	258.047	353.255	8.598.760	1,5%	7%
Total de egresos	362.127.439	8.366.489	13.492.084	18.959.615	14.242.789	17.815.812	22.157.539	457.161.767		
Saldo disponible	98.628.580	107.065.595	109.025.833	107.127.712	118.261.144	118.755.081	115.612.674	115.612.674	20%	


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	00637215	
BOLETA DE DEPÓSITO	R2-03346041	
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	20/04/2020	

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: D2020000803
00637215/01737039

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

