

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 la 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 JOSE 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 31/10/2018
- Detalle de los fondos acreditados en la cuenta fiduciaria durante el mes octubre de 2018 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 octubre de 2018 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 octubre de 2018 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.

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.

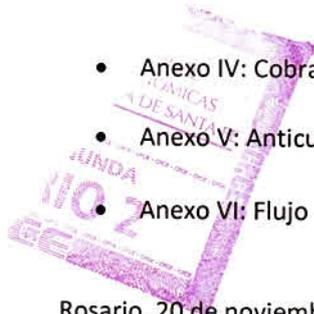
IV. Resultados de la aplicación de los procedimientos

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".


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

- Anexo IV: Cobranzas Reales y teóricas del mes
- Anexo V: Anticipación de cobranzas
- Anexo VI: Flujo de Fondos del mes y acumulado



Rosario, 20 de noviembre de 2018.

[Handwritten Signature]
MARCELO JOSÉ ROSSI
 Contador Público y
 Licenciado en Administración
 Mat. 6689 - Ley 8738
 C.P.C.E. - Prov. Santa Fe



01671987/00580875 ROSARIO, 04/12/2018

EL CONSEJO PROFESIONAL DE CIENCIAS ECONÓMICAS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE CERTIFICA QUE LA FIRMA PROFESIONAL QUE ANTECEDE CONCUERDA CON LA DE NUESTRO REGISTRO Y CORRESPONDE A

ROSSI MARCELO JOSE
 INSCRIPTO/A EN LA MATRICULA DE CONTADOR PUBLICO Nº 6689 Y QUE SE
 HAN CUMPLIDO CON LAS LEYES NRO. 6854 y 12135.
 LEGALIZACIÓN Nº 02262713

C.P.C.E. SANTA FE LEY 8738 Y 12135

[Handwritten Signature] CP MORESCO, MARIA EVELINA



2262713



Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Provincia de Santa Fe - Cámara Segunda

ANEXO I: Análisis de CP por "estado"

Análisis de CP por Estado	ago-2018		sept-2018		oct-2018	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP NO Renunciados	1.794	83%	1.802	83%	1.796	83%
CP Renunciados	362	16%	371	16%	377	16%
CP Readquiridos	1	1%	1	1%	1	1%
Total	2.157	100%	2.174	100%	2.174	100%

ANEXO II: Análisis de CP por "categoría"

Análisis de CP NO Renunciados por Categoría	ago-2018		sept-2018		oct-2018	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP en Espera	1.770	99%	1.778	99%	1.766	98%
CP Beneficiarios	24	1%	24	1%	30	2%
CP Tenedores	0	0%	0	0%	0	0%
CP Adjudicados (finalizados)	0	0%	0	0%	0	0%
Total	1.794	100%	1.802	100%	1.796	100%

ANEXO III: Estratificación de CP "Activos"

Estratificación de CP NO Renunciados (Cuotas Ordinarias)	ago-2018		sept-2018		oct-2018	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Al día	1.030	57%	1.002	56%	1.017	57%
con 1 Aporte pendiente	207	12%	217	12%	193	11%
con 2 Aportes pendientes	54	3%	64	3%	55	3%
con 3 Aportes pendientes	49	3%	32	2%	43	2%
con más de 3 Aportes pendientes	454	25%	487	27%	488	27%
Total	1.794	100%	1.802	100%	1.796	100%

Estratificación de CP NO Renunciados (Último Pago)	ago-2018		sept-2018		oct-2018	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
En el mes	1.081	60%	1.113	62%	1.054	59%
1 mes anterior	228	13%	205	11%	254	14%
2 meses anterior	36	2%	50	3%	51	3%
3 meses anterior	28	2%	20	1%	21	1%
más de 3 meses anterior	421	23%	414	23%	416	23%
Total	1.794	100%	1.802	100%	1.796	100%

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

DR. PÉREZ II
 DAMIAN DARIO BALBI
 Apoderado

Anexo IV: Cobranzas Reales y teóricas del mes

Cobranzas Reales del Mes	oct-18							
	Cantidad			Monto				
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0
Cuota Ordinaria	1.293	30	0	1.323	8.046.512	179.047	0	8.225.559
Cuota Aguinaldo	117	3	0	121	713.847	20.241	0	734.089
Pack Mejora	725	19	0	744	320.295	8.684	0	328.979
Pack Mejora Aguinaldo	3	0	0	3	1.084	0	0	1.084
Derecho de Admisión	24	0	0	24	142.931	0	0	142.931
TOTALES	2.162	52	0	2.214	9.224.669	207.972	0	9.432.641

Cobranzas Teóricas del Mes	oct-18							
	Cantidad			Monto				
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	1.735	30		1.765				
Pack Mejora	1.132	20		1.152				
Derecho de Admisión	31			31				
TOTALES	2.898	50	0	2.948				

Cobranzas Reales / Teóricas del Mes	oct-18							
	Cantidad			Monto				
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	75%	100%		75%				
Pack Mejora	64%	95%		65%				
Derecho de Admisión	77%			77%				

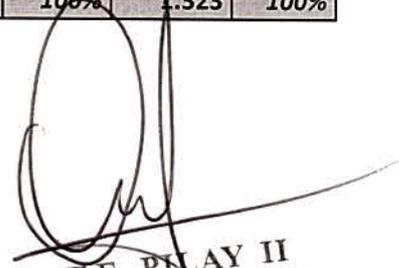
MARCELO JOSE ROSSI
 Contador Público y
 Licenciado en Administración
 Mat. 6689 - Ley 8738
 C.P.C.E. - Prov. Santa Fe

F.F. PINAY II
 DAMIAN DARIO BALBI
 Apoderado

Anexo V: Anticuciación de cobranzas

Cuotas Ordinarias	ago-18		sept-18		oct-18	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Cuotas Previas	22	1%	8	1%	17	1%
Cuotas del Mes	1.160	86%	1.147	88%	1.098	83%
Cuotas del Mes Anterior	119	9%	100	7%	151	12%
Cuotas 2 Meses Anteriores	25	2%	14	1%	18	1%
Cuotas 3 Meses Anteriores	10	1%	8	1%	10	1%
Cuotas de más de 3 Meses Anteriores	9	1%	23	2%	29	2%
Total	1.345	100%	1.300	100%	1.323	100%


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


F.F. PRALAY II
 DAMIAN DARIO BALBI
 Apoderado

Anexo VI: Flujo de Fondos del mes y acumulado

Ingresos	Totales en \$ al 30-06-2018	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	Totales en \$ al 31-10-2018	% sobre ingresos	% sobre rubro
Saldo al inicio		99.910.868	102.127.485	119.532.271	126.513.422			
Suscripción de títulos emitidos	6.545.000	-	19.000	17.000	-	6.581.000		100%
Precio de Suscripción VDF	4.407.000	-	-	-	-	4.407.000		67%
Participación	2.138.000	-	19.000	17.000	-	2.174.000		33%
Aportes adicionales cobrados	196.475.048	11.427.983	9.640.163	9.736.697	9.823.691	237.103.582		100%
Ingresos por Cuotas Ordinarias	162.058.167	10.426.453	8.324.746	8.054.785	8.659.623	197.523.774		83%
Ingresos por Adelantos Dinerarios	5.355.141	762.239	660.968	984.299	300.025	8.062.672		3%
Ingresos por Pack Mejoras	8.620.374	529.281	318.557	327.487	330.062	10.125.762		4%
Ingresos por Derecho de Admisión	20.587.780	212.044	593.231	193.780	142.931	21.729.766		9%
Cobranza pendiente de Acreditar	-957.325	-476.104	-48.686	219.342	355.106	-907.668		0%
Cobranza pendiente de Identificar	810.912	-25.930	-208.654	-42.995	35.944	569.277		0%
Otros Ingresos	23.653.142	-2.399.838	16.165.446	9.688.316	-8.175.017	38.932.049		
Rentas Fondo Común Inversión y Plazo Fijo	23.653.142	-2.399.838	16.165.446	9.688.316	-8.175.017	38.932.049		100%
Total de ingresos	226.673.190	9.028.145	25.824.609	19.442.013	1.648.674	282.616.631		
Egresos								
Pago Amortización e intereses VDF	2.432.380					2.432.380	1%	
Readquisición de CP y aportes	162.000	-	-	-	-	162.000		0%
Inversión en Obras	70.692.121	4.518.400	4.565.486	8.901.102	7.850.031	96.527.141	34%	100%
Inversión en Compra terreno	53.501.040	-	-	-	-	53.501.040		55%
Inversión en Obra	17.191.081	4.518.400	4.565.486	8.901.102	7.850.031	43.026.101		45%
Egresos Operativos	53.475.821	2.293.128	3.854.336	3.559.759	2.926.279	66.109.323	23%	100%
Remuneración Fiduciaria	14.512.449	969.487	1.435.464	1.092.441	1.098.734	19.108.576	6,8%	29%
Otros Gastos Administración	2.141.688	68.024	74.509	103.452	49.196	2.436.868	0,9%	4%
Gstos de Comercialización	12.526.866	-	-	-	17.842	12.544.708	4,4%	19%
Comunicaciones y envíos Pagados	303.590	4.161	5.255	2.022	9.605	324.633	0,1%	0%
Publicidad y Marketing Pagados	14.823.282	1.023.065	1.652.161	1.875.377	1.507.223	20.881.109	7,4%	32%
Gastos de Movilidad Pagados	5.717	-	363	850	-	6.930	0,0%	0%
Gastos Bancarios e IdyC Pagados	6.025.003	279.916	170.993	159.315	170.416	6.805.643	2,4%	10%
Pagados	392.715	17.718	-	18.085	18.448	446.965	0,2%	1%
Impuestos a la Actividad pagados Pagados	2.744.511	-69.244	515.593	308.217	54.814	3.553.891	1,3%	5%
Total de egresos	126.762.322	6.811.528	8.419.823	12.460.861	10.776.309	165.230.844		
Saldo disponible	99.910.868	102.127.485	119.532.271	126.513.422	127.385.787	117.385.787	42%	

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

DAMIAN DARIO BALBI
Apoderado