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 fideicomitido. 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 delos 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

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 28/02/2019
- Detalle de los fondos acreditados en la cuenta fiduciaria durante el mes febrero de 2019 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 2019 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 2019 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. 6688 - Ley 8738

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

Rosario, 20 de marzo de 2019

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

CPCE
CONSEJO PROFESIONAL DE CIENCIAS ECONOMICAS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE
CAMARA II

01685273/00591968 ROSARIO, 27/03/2019

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 MATRÍCULA DE CONTADOR PUBLICO Nº 6689 Y QUE SE HAN CUMPLIDO CON LAS LEYES NRO. 6854 y 12135.
LEGALIZACIÓN Nº 02299502

C.P.C.E. SANTA FE LEY 8738 Y 12135 SE TOMASINI, YANINA VANESA

2299502

CONSEJO PROFESIONAL DE CIENCIAS ECONOMICAS DE LA PROVINCIA
CAMARA SEGUNDA ROSARIO 2

CPCE

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	dic-2018		ene-2019		feb-2019	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP NO Renunciados	1.791	*82%*	1.794	*81%*	1795	*81%*
CP Renunciados	400	*17%*	413	*18%*	427	*18%*
CP Readquiridos	1	*1%*	1	*1%*	1	*1%*
Total	**2.192**	*100%*	**2.208**	*100%*	**2.223**	*100%*

ANEXO II: Análisis de CP por "categoría"

Análisis de CP NO Renunciados por Categoría	dic-2018		ene-2019		feb-2019	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP en Espera	1.757	*98%*	1.760	*98%*	1.757	*98%*
CP Beneficiarios	34	*2%*	34	*2%*	38	*2%*
CP Tenedores	0	*0%*	0	*0%*	0	*0%*
CP Adjudicados (finalizados)	0	*0%*	0	*0%*	0	*0%*
Total	**1.791**	*100%*	**1.794**	*100%*	**1.795**	*100%*

ANEXO III: Estratificación de CP "Activos"

Estratificación de CP NO Renunciados (Cuotas Ordinarias)	dic-2018		ene-2019		feb-2019	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Al día	960	*54%*	940	*52%*	934	*52%*
con 1 Aporte pendiente	206	*12%*	207	*12%*	205	*12%*
con 2 Aportes pendientes	70	*4%*	67	*4%*	62	*3%*
con 3 Aportes pendientes	38	*1%*	52	*3%*	41	*2%*
con más de 3 Aportes pendientes	517	*29%*	528	*29%*	553	*31%*
Total	**1.791**	*100%*	**1.794**	*100%*	**1.795**	*100%*

Estratificación de CP NO Renunciados (Último Pago)	dic-2018		ene-2019		feb-2019	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
En el mes	1.085	*61%*	1.061	*59%*	1117	*62%*
1 mes anterior	167	*9%*	194	*11%*	118	*7%*
2 meses anterior	42	*2%*	40	*2%*	43	*2%*
3 meses anterior	54	*3%*	27	*2%*	31	*2%*
más de 3 meses anterior	443	*25%*	472	*26%*	486	*27%*
Total	**1.791**	*100%*	**1.794**	*100%*	**1795**	*100%*

Anexo IV: Cobranzas Reales y teóricas del mes

Cobranzas Reales del Mes **feb-19**

Tipo de Cuota	Cantidad				Monto			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	1134	74	0	1.208	8.827.569	927.937	0	9.755.505
Cuota Aguinaldo	151	5	0	156	1.103.997	38.264	0	1.142.261
Pack Mejora	653	24	0	677	362.207	13.326	0	375.533
Pack Mejora Aguinaldo	54	2	0	56	27.400	944	0	28.344
Derecho de Admisión	18	0	0	18	171.691	0	0	171.691
Precio de suscripción	15	0	0	15	15.000	0	0	15.000
TOTALES	**2.025**	**105**	**0**	**2.130**	**10.507.864**	**980.471**	**0**	**11.488.334**

Cobranzas Teóricas del Mes **feb-19**

Tipo de Cuota	Cantidad			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	1.712	38	0	1.750
Pack Mejora	1.159	21	0	1.180
Derecho de Admisión	30	0	0	30
Precio de suscripción	15	0	0	15
TOTALES	**2.916**	**59**	**0**	**2.975**

Cobranzas Reales / Teóricas del Mes **Feb- 19**

Tipo de Cuota	Cantidad			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	66%	195%		69%
Pack Mejora	56%	114%		57%
Derecho de Admisión	60%			60%
Precio de suscripción	100%			100%

FIDEICOMISO PILAY II
DAMIAN DARIO BALBI
Apoderado

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

Anexo V: Anticuación de cobranzas

Cuotas Ordinarias	dic-18		ene-19		Feb-19	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Cuotas Previas	17	*1%*	22	2%	19	2%
Cuotas del Mes	1.036	*86%*	1.099	85%	1058	88%
Cuotas del Mes Anterior	108	*9%*	120	9%	95	9%
Cuotas 2 Meses Anteriores	15	*1%*	15	1%	9	1%
Cuotas 3 Meses Anteriores	6	*1%*	12	1%	4	1%
Cuotas de más de 3 Meses Anteriores	26	*2%*	28	2%	23	1%
Total	1.208	*100%*	1.296	100%	1.208	100%

F.F. PIAY II
DAMIAN DARIO BALBI
Apoderado

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

Anexo VI: Flujo de Fondos del mes y acumulado

Ingresos	Totales en $ al 30-11-2018	dic-18	ene-19	feb-19	Totales en $ al 28-02-2019	% sobre ingresos	% sobre rubro
Saldo al inicio	*1.681.071.626*	*124.732.658*	*102.078.218*	*106.946.022*			
Suscripción de titulos emitidos	*6.599.000*	-	*16.000*	*15.000*	*6.630.000*		*100%*
Precio de Suscripción VDF	4.407.000	-	-	-	4.407.000		66%
Suscripción de Certificados de Participación	2.192.000	-	16.000	15.000	2.223.000		34%
Aportes adiconales cobrados	*246.902.541*	*10.400.943*	*14.382.803*	*12.743.754*	*284.430.041*		*100%*
Ingresos por Cuotas Ordinarias	206.588.091	9.166.311	13.128.081	9.645.150	238.527.632		84%
Ingresos por Adelantos Dinerarios	8.226.804	226.457	434.033	1.252.616	10.139.910		4%
Ingresos por Pack Mejoras	10.486.495	346.561	741.562	403.876	11.978.494		4%
Ingresos por Derecho de Admisión	21.982.915	151.152	122.333	171.691	22.428.091		8%
Cobranza pendiente de Acreditar	-907.668	512.165	-243.323	422.119	-216.707		0%
Cobranza pendiente de Identificar	525.905	-1.703	200.118	848.302	1.572.622		1%
Otros Ingresos	*41.934.333*	*2.831.041*	*1.842.981*	*4.165.242*	*50.773.598*		
Rentas Fondo Común Inversión y Plazo Fijo	41.934.333	2.831.041	1.842.981	4.165.242	50.773.598		100%
Total de ingresos	*295.435.874*	*13.231.984*	*16.241.785*	*16.923.996*	*341.833.639*		
Egresos							
Pago Amortización e intereses VDF	***2.432.380***				*2.432.380*	1%	
Readquisición de CP y aportes	162.000	-	-	135.850	*297.850*	0%	
Inversión en Obras	*98.985.770*	*30.343.811*	*8.152.300*	*12.017.618*	*149.499.499*	44%	100%
Inversión en Compra terreno	53.501.040	18.552.612	-	-	72.053.652		48%
Inversión en Obra	45.484.730	11.791.199	8.152.300	12.017.618	77.445.847		52%
Egresos Operativos	69.123.066	5.542.614	3.221.681	3.173.468	81.060.828	24%	100%
Remuneración Fiduciaria	20.254.275	1.115.746	1.196.542	1.740.458	24.307.021	7,1%	30%
Otros Gastos Administración	2.508.033	47.475	124.897	129.099	2.809.504	0,8%	3%
Gstos de Comercialización	12.544.708	3.092.611	-	-	15.637.319	4,6%	19%
Comunicaciones y envíos Pagados	325.089	8.330	3.845	14.074	351.339	0,1%	0%
Publicidad y Marketing Pagados	21.892.797	908.629	969.415	965.897	24.736.737	7,2%	31%
Gastos de Movilidad Pagados	12.235	1.690	788	1.553	16.266	0,0%	0%
Gastos Bancarios e IdyC Pagados	6.934.431	127.166	255.684	141.060	7.458.341	2,2%	9%
Pagados	446.965	18.125	7.525	10.600	483.215	0,1%	1%
Impuestos a la Actividad pagados Pagados	4.204.532	222.842	662.985	170.728	5.261.086	1,5%	6%
Total de egresos	*170.703.216*	*35.886.425*	*11.373.981*	*15.326.936*	*233.290.558*		
Saldo disponible	*124.732.658*	*102.078.218*	*106.946.022*	*108.543.081*	*108.543.081*	*32%*	

F.F. PILAY II
DAMIAN DARIO BALBI
Apoderado

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