

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.

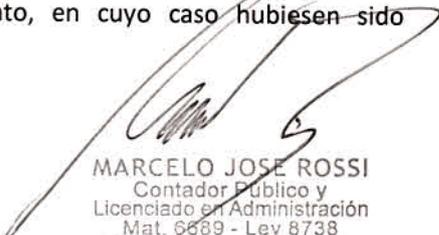
I. Responsabilidad del Fiduciario del Fideicomiso Financiero PILAY II

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 JOSE ROSSI
Contador Público y
Licenciado en Administración
Mat. 8689 - 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 30/06/2019
- Detalle de los fondos acreditados en la cuenta fiduciaria durante el mes junio 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 junio 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 30 de junio 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.
- 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.

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"


MARCELO JOSE ROSSI
Contador Público y
Licenciado en Administración
Mat. 8689 - Ley 8738
C.P.C.E. - Prov. Santa Fe

- 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, 24 de julio de 2019.-


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



CONSEJO PROFESIONAL
 DE CIENCIAS ECONÓMICAS
 DE LA PROVINCIA DE SANTA FE
 CÁMARA II

01708130/00610003 Rosario, 15/08/2019
 COPIA DE RESGUARDO PROFESIONAL RES.CS.10/07

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 PÚBLICO Nº 6689 Y QUE SE
 HAN CUMPLIDO CON LAS LEYES NRO. 6854 y 12135.

LEGALIZACIÓN Nº 02358449
 NO VALIDA PARA TERCEROS

C.P.C.E. SANTA FE LEY 8738 Y 12135 Dra. CP TORASINI, VANINA VANESA

2358449



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	abr-2019		may-2019		jun-2019	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP NO Renunciados	1.796	80%	1.800	80%	1.789	79%
CP Renunciados	447	19%	459	19%	470	20%
CP Readquiridos	3	1%	3	1%	3	1%
Total	2.246	100%	2.262	100%	2.262	100%

ANEXO II: Análisis de CP por "categoría"

Análisis de CP NO Renunciados por Categoría	abr-2019		may-2019		jun-2019	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP en Espera	1.755	98%	1.755	97%	1.744	97%
CP Beneficiarios	41	2%	45	3%	45	3%
CP Tenedores	0	0%	0	0%	0	0%
CP Adjudicados (finalizados)	0	0%	0	0%	0	0%
Total	1.796	100%	1.800	100%	1.789	100%

ANEXO III: Estratificación de CP "Activos"

Estratificación de CP NO Renunciados (Cuotas Ordinarias)	abr-2019		may-2019		jun-2019	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Al día	938	52%	950	53%	906	51%
con 1 Aporte pendiente	193	11%	175	10%	205	11%
con 2 Aportes pendientes	51	3%	60	3%	55	3%
con 3 Aportes pendientes	40	2%	30	2%	34	2%
con más de 3 Aportes pendientes	574	32%	585	32%	589	33%
Total	1.796	100%	1.800	100%	1.789	100%

Estratificación de CP NO Renunciados (Último Pago)	abr-2019		may-2019		jun-2019	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
En el mes	1.042	58%	1.078	60%	1.042	59%
1 mes anterior	185	11%	139	8%	179	10%
2 meses anterior	38	2%	47	2%	26	1%
3 meses anterior	23	1%	20	1%	23	1%
más de 3 meses anterior	508	28%	516	29%	519	29%
Total	1.796	100%	1.800	100%	1.789	100%

MARCELO JOSE ROSSI
 Contador Público y
 Licenciado en Administración
 Mat. 6669 - Ley 8738
 C.P.C.E. - Prov. Santa Fe

DR. PLAY II
 DAMIAN DARIO BALBI
 Apoderado

Anexo IV: Cobranzas Reales y teóricas del mes

Cobranzas Reales del Mes jun-19

Tipo de Cuota	Cantidad			Monto				
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	1.131	44	0	1.175	9.609.994	364.351	0	9.974.346
Cuota Aguinaldo	124	8	0	132	1.047.482	60.079	0	1.107.561
Pack Mejora	635	29	0	664	396.572	18.008	0	414.580
Pack Mejora Aguinaldo	15	3	0	18	12.446	2.085	0	14.531
Derecho de Admisión	24	0	0	24	198.084	0	0	198.084
Precio de suscripción	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTALES	1.929	84	0	2.013	11.264.579	444.523	0	11.709.102

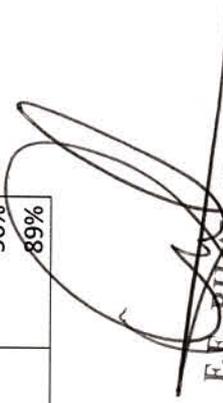
Cobranzas Teóricas del Mes jun-19

Tipo de Cuota	Cantidad			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	1.717	45		1.762
Pack Mejora	1.167	29		1.196
Derecho de Admisión	27			27
TOTALES	2.911	74	0	2.985

Cobranzas Reales / Teóricas del Mes jun-19

Tipo de Cuota	Cantidad			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	66%	98%		67%
Pack Mejora	54%	100%		56%
Derecho de Admisión	89%			89%


MARCELO JOSE ROSSI
 Contador Público y
 Licenciado en Administración
 Mat. 6089 - Ley 8738
 C.P.C.E. - Prov. Santa Fe


F.F. PIVARI II
 DAMIAN DARIO BALBI
 Apoderado

Anexo V: Anticuaación de cobranzas

Cuotas Ordinarias	abr-19		may-19		jun-19	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Cuotas Previas	18	1%	40	3%	43	4%
Cuotas del Mes	1.175	84%	1.161	86%	993	84%
Cuotas del Mes Anterior	141	10%	112	8%	88	7%
Cuotas 2 Meses Anteriores	17	1%	18	1%	20	2%
Cuotas 3 Meses Anteriores	11	1%	8	1%	6	1%
Cuotas de más de 3 Meses Anteriores	39	3%	20	1%	25	2%
Total	1.401	100%	1.359	100%	1.175	100%



MARCELO JOSE ROSSI
 Contador Público y
 Licenciado en Administración
 Matr. 19 - Ley 8738
 C.P.C.E. Prov. Santa Fe



F.F. PILAY II
 DAMIAN DARIO BALBI
 Apoderado

Anexo VI: Cuadro de pago de valores fiduciarios teóricos vs. real

Cuadro de pago teórico incluido en el Prospecto

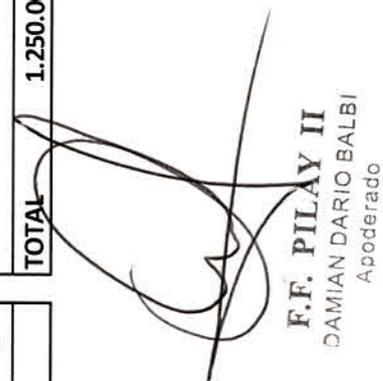
Fecha de pago	VDF			Saldo de Capital
	Capital	Interés	Total	
30/04/2018	250.000	3.024.658	3.274.658	5.000.000
30/04/2019	1.000.000	1.900.000	2.900.000	4.750.000
30/04/2020	1.250.000	1.504.110	2.754.110	3.750.000
30/04/2021	2.500.000	1.000.000	3.500.000	2.500.000
TOTAL	5.000.000	7.428.768	12.428.768	-



MARCELO JOSE ROSSI
 Contador Público y
 Licenciado en Administración
 Mat. 6689 - Ley 6 y
 C.P.C.E. - Prov. Santa Fe

Cuadro de pago real

Fecha de pago	VDF			Saldo de Capital
	Capital	Interés	Total	
27/04/2018	250.000	2.182.380	2.432.380	5.000.000
30/04/2019	1.000.000	1.915.616	2.915.616	4.750.000
TOTAL	1.250.000	4.097.997	5.347.997	3.750.000



F.F. PILAY II
 DAMIAN DARIO BALBI
 Apoderado

Anexo VII: Flujo de Fondos del mes y acumulado

Ingresos	Totales en \$ al 31-12-2018	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	Totales en \$ al 30-06-2019	% sobre ingresos	% sobre rubro
Saldo al inicio	124.732.658	102.078.218	106.946.022	108.543.081	108.938.037	106.653.303	108.637.933			
Suscripción de títulos emitidos	6.599.000	16.000	15.000	11.000	12.000	16.000	-	6.669.000		100%
Precio de Suscripción VDF	4.407.000	-	-	-	-	-	-	4.407.000		66%
Suscripción de Certificados de Participación	2.192.000	16.000	15.000	11.000	12.000	16.000	-	2.262.000		34%
Aportes adicionales cobrados	257.303.484	14.382.803	12.743.754	10.665.596	11.607.393	13.662.577	11.625.602	331.991.210		100%
Ingresos por Cuotas Ordinarias	215.754.401	13.128.081	9.645.150	10.114.660	11.297.704	11.291.751	10.740.033	281.971.780		85%
Ingresos por Adelantos Dinerarios	8.453.261	434.033	1.252.616	914.025	710.590	378.097	341.874	12.484.495		4%
Ingresos por Pack Mejoras	10.833.056	741.562	403.876	464.018	507.263	526.377	429.111	13.905.262		4%
Ingresos por Derecho de Admisión	22.134.067	122.333	171.691	214.768	356.911	336.060	198.084	23.533.913		7%
Cobranza pendiente de Acreditar	-395.503	-243.323	422.119	-337.628	-1.076.321	1.222.439	-54.282	-462.500		0%
Cobranza pendiente de Identificar	524.202	200.118	848.302	-704.246	-188.754	-92.146	-29.218	558.259		0%
Otros Ingresos	44.765.375	1.842.981	4.165.242	8.058.410	199.702	2.117.654	-1.496.136	59.653.227		
Rentas Fondo Común Inversión y Plazo Fijo	44.765.375	1.842.981	4.165.242	8.058.410	199.702	2.117.654	-1.496.136	59.653.227		100%
Total de Ingresos	308.667.859	16.241.785	16.923.996	18.735.006	11.819.094	15.796.231	10.129.466	398.313.437		
Egresos										
Pago Amortización e intereses VDF	2.432.380									
Readquisición de CP y aportes	162.000	-	135.850	292.309	-	-	-	534.799		1%
Inversión en Obras	129.329.581	8.152.300	12.017.618	13.514.573	8.557.132	12.138.362	17.137.635	200.847.202		50%
Inversión en Compra terreno	72.053.652	-	-	-	-	-	-	72.053.652		36%
Inversión en Obra	57.275.929	8.152.300	12.017.618	13.514.573	8.557.132	12.138.362	17.137.635	128.793.550		64%
Egresos Operativos	74.665.679	3.221.681	3.173.468	4.533.168	2.631.080	1.673.239	3.928.564	93.826.880		24%
Remuneración Fiduciaria	21.370.021	1.196.542	1.740.458	1.492.733	1.279.512	1.388.012	1.420.898	29.888.176		32%
Otros Gastos Administración	2.555.508	124.897	129.099	157.506	125.652	125.371	108.979	3.327.012		4%
Gastos de Comercialización	15.637.319	-	-	2.189.965	-	-	-	17.827.284		19%
Comunicaciones y envíos Pagados	333.420	3.845	14.074	8.802	4.976	4.461	2.880	372.458		0%
Publicidad y Marketing Pagados	22.801.426	969.415	965.897	348.966	887.215	907.984	769.403	27.650.306		29%
Gastos de Movilidad Pagados	13.925	788	1.553	187	85	2.579	7.388	26.505		0%
Gastos Bancarios e IdyC Pagados	7.061.597	255.684	141.060	141.355	163.801	166.968	145.157	8.075.622		2%
Pagos	465.090	7.525	10.600	30.595	15.000	21.050	6.050	555.911		1%
Impuestos a la Actividad pagados Pagados	4.427.374	662.985	170.728	163.059	154.838	-943.185	1.467.809	6.103.607		7%
Total de egresos	206.589.641	11.373.981	15.326.936	18.340.050	14.103.829	13.811.601	21.066.199	300.612.237		
Saldo disponible	102.078.218	106.946.022	108.543.081	108.938.037	106.653.303	108.637.933	97.701.200	97.701.200		25%

MARCELO JOSE ROSSI
Contador Público y
Licenciado en Administración
Mak 68.311.8738
C.P.C.E. - Esq. Santa Fe

M. P. P. A. II

DAMIAN DARIO BALBI
Apoderado