

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.

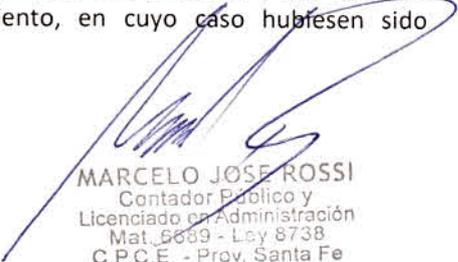
I. Responsabilidad del Fiduciario del Fideicomiso Financiero PILAY II

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. 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 31/07/2019
- Detalle de los fondos acreditados en la cuenta fiduciaria durante el mes julio 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:

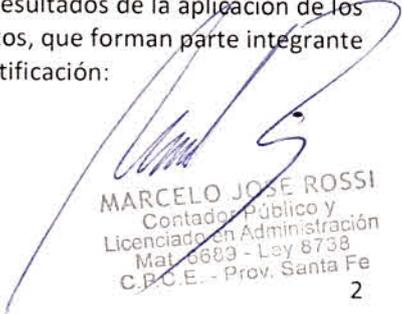
- a) Control de los flujos de fondos provenientes de la cobranza del mes de julio de 2019 y verificación del cumplimiento de los plazos de rendición dispuestos por la normativa vigente. Para ello verificamos el detalle de cobranzas de Aportes adicionales y de Valor nominal de los valores negociables emitidos hasta el 31 de julio 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 JOSÉ ROSSI
Contador Público y
Licenciado en Administración
Mat. 3689 - 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, 21 de agosto de 2019.-


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



01711579/00612763 Rosario, 06/09/2019

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 02364402

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

Dña. G. TOMASINI, YANINA VANESA

2364402







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

ANEXO I: Análisis de CP por "estado"

Análisis de CP por Estado	may-2019		jun-2019		jul-2019	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP NO Renunciados	1.800	80%	1.789	79%	1.785	78%
CP Renunciados	459	19%	470	20%	492	21%
CP Readquiridos	3	1%	3	1%	3	1%
Total	2.262	100%	2.262	100%	2.280	100%

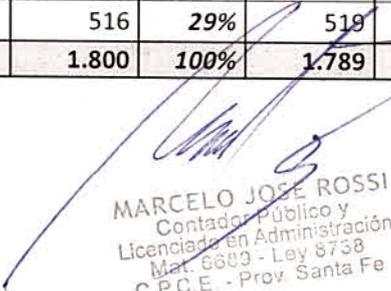
ANEXO II: Análisis de CP por "categoría"

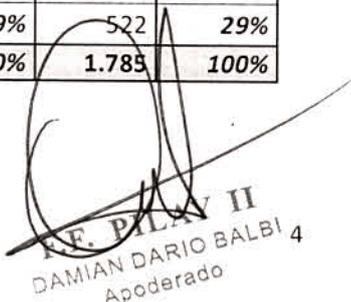
Análisis de CP NO Renunciados por Categoría	may-2019		jun-2019		jul-2019	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP en Espera	1.755	97%	1.744	97%	1.731	97%
CP Beneficiarios	45	3%	45	3%	54	3%
CP Tenedores	0	0%	0	0%	0	0%
CP Adjudicados (finalizados)	0	0%	0	0%	0	0%
Total	1.800	100%	1.789	100%	1.785	100%

ANEXO III: Estratificación de CP "Activos"

Estratificación de CP NO Renunciados (Cuotas Ordinarias)	may-2019		jun-2019		jul-2019	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Al día	950	53%	906	51%	917	51%
con 1 Aporte pendiente	175	10%	205	11%	189	11%
con 2 Aportes pendientes	60	3%	55	3%	57	3%
con 3 Aportes pendientes	30	2%	34	2%	33	2%
con más de 3 Aportes pendientes	585	32%	589	33%	589	33%
Total	1.800	100%	1.789	100%	1.785	100%

Estratificación de CP NO Renunciados (Último Pago)	may-2019		jun-2019		jul-2019	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
En el mes	1.078	60%	1.042	59%	967	54%
1 mes anterior	139	8%	179	10%	239	14%
2 meses anterior	47	2%	26	1%	40	2%
3 meses anterior	20	1%	23	1%	17	1%
más de 3 meses anterior	516	29%	519	29%	522	29%
Total	1.800	100%	1.789	100%	1.785	100%


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


 D. F. PILAY II
 DAMIAN DARIO BALBI 4
 Apoderado

Anexo IV: Cobranzas Reales y teóricas del mes

Cobranzas Reales del Mes **jul-19**

Tipo de Cuota	Cantidad			Monto				
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	1.222	47	0	1.269	11.887.997	405.781	0	12.293.778
Cuota Aguinaldo	533	19	0	552	4.619.821	165.158	0	4.784.979
Pack Mejora	671	32	0	703	433.377	20.911	0	454.289
Pack Mejora Aguinaldo	538	28	0	566	352.555	18.031	0	370.586
Derecho de Admisión	29	0	0	29	202.504	0	0	202.504
Precio de suscripción	8	0	0	8	8.000	0	0	8.000
TOTALES	3.001	126	0	3.127	17.504.254	609.882	0	18.114.136

Cobranzas Teóricas del Mes **jul-19**

Tipo de Cuota	Cantidad			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	1.698	54		1.752
Pack Mejora	1.162	36		1.198
Derecho de Admisión	23			23
Precio de suscripción	8			8
TOTALES	2.891	90		2.981

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

Tipo de Cuota	Cantidad			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	72%	87%		72%
Pack Mejora	58%	89%		59%
Derecho de Admisión	126%			126%
Precio de suscripción	100%			100%

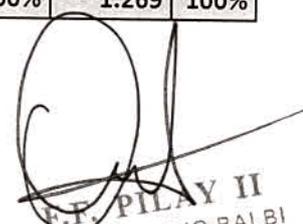

D.F. PILAY II
 DAMIAN DARIO BALBI
 Apoderado


MARCELO JOSE ROSSI
 Contador Público y
 Licenciado en Administración
 Matr. 6043 - Ley 8738
 C.P.C.E. - Prov. Santa Fe

Anexo V: Anticuaación de cobranzas

Cuotas Ordinarias	may-19		jun-19		jul-19	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Cuotas Previas	40	3%	43	4%	14	1%
Cuotas del Mes	1.161	86%	993	84%	1.032	82%
Cuotas del Mes Anterior	112	8%	88	7%	154	12%
Cuotas 2 Meses Anteriores	18	1%	20	2%	19	1%
Cuotas 3 Meses Anteriores	8	1%	6	1%	10	1%
Cuotas de más de 3 Meses Anteriores	20	1%	25	2%	40	3%
Total	1.359	100%	1.175	100%	1.269	100%


MARCELO JOSE ROSSI
 Contador Público y
 Licenciado en Administración
 Mat. 6609 - Ley 8738
 C.P.C.E. - Prov. Santa Fe


D.F. PILAY II
 DAMIAN DARIO BALBI
 Apoderado

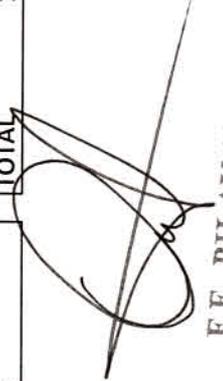
Anexo VI: Cuadro de pago de valores fiduciarios teóricos vs. real

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	

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	


F.F. PILAY II
 DAMIAN DARIO BALBI
 Apoderado


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

Anexo VII: Flujo de Fondos del mes y acumulado

Ingresos	Totales en \$ al 31-03-2019	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	Totales en \$ al 31-07-2019	% sobre ingresos	% sobre rubro
Saldo al inicio								
Suscripción de títulos emitidos	6.641.000	12.000	16.000	108.637.933	97.701.200	6.677.000		100%
Precio de Suscripción VDF	4.407.000	-	-	-	-	4.407.000		66%
Suscripción de Certificados de Participación	2.234.000	12.000	16.000	-	8.000	2.270.000		34%
Aportes adicionales cobrados	295.095.638	11.607.393	13.662.577	11.625.602	19.128.463	351.119.674		100%
Ingresos por Cuotas Ordinarias	248.642.292	11.297.704	11.291.751	10.740.033	15.155.753	297.127.534		85%
Ingresos por Adelantos Dinerarios	11.053.935	710.590	378.097	341.874	1.870.531	14.355.027		4%
Ingresos por Pack Mejoras	12.442.511	507.263	526.377	429.111	835.347	14.740.610		4%
Ingresos por Derecho de Admisión	22.642.858	356.911	336.060	198.084	244.504	23.778.417		7%
Cobranza pendiente de Acreditar	-554.335	-1.076.321	1.222.439	-54.282	672.164	209.665		0%
Cobranza pendiente de Identificar	868.377	-188.754	-92.146	-29.218	350.163	908.422		0%
Otros Ingresos	58.832.008	199.702	2.117.654	-1.496.136	4.060.681	63.713.908		
Rentas Fondo Común Inversión y Plazo Fijo	58.832.008	199.702	2.117.654	-1.496.136	4.060.681	63.713.908		100%
Total de ingresos	360.568.645	11.819.094	15.796.231	10.129.466	23.197.145	421.510.582		
Egresos								
Pago Amortización e intereses VDF	2.432.380	2.915.616				5.347.997		1%
Readquisición de CP y aportes	590.159	-	-	-	-	590.159		0%
Inversión en Obras	163.014.072	8.557.132	12.138.362	17.137.635	9.064.436	209.911.638		50%
Inversión en Compra terreno	72.053.652	-	-	-	-	72.053.652		34%
Inversión en Obra	90.960.420	8.557.132	12.138.362	17.137.635	9.064.436	137.857.986		66%
Egresos Operativos	85.593.997	2.631.080	1.673.239	3.928.564	2.828.524	96.655.403		100%
Remuneración Fiduciaria	25.799.754	1.279.512	1.388.012	1.420.898	1.411.451	31.299.627		32%
Otros Gastos Administración	2.967.011	125.652	125.371	108.979	105.524	3.432.536		4%
Gstos de Comercialización	17.827.284	-	-	-	-	17.827.284		18%
Comunicaciones y envíos Pagados	360.141	4.976	4.461	2.880	6.383	378.842		0%
Publicidad y Marketing Pagados	25.085.703	887.215	907.984	769.403	842.484	28.492.789		29%
Gastos de Movilidad Pagados	16.453	85	2.579	7.388	5.973	32.478		0%
Gastos Bancarios e IdyC Pagados	7.599.696	163.801	166.968	145.157	216.153	8.291.775		9%
Pagados	513.811	15.000	21.050	6.050	8.113	564.024		1%
Impuestos a la Actividad pagados Pagados	5.424.146	154.838	-943.185	1.467.809	232.442	6.336.049		7%
Total de egresos	251.630.608	14.103.829	13.811.601	21.066.199	11.892.960	312.505.197		
Saldo disponible	108.938.037	106.653.303	108.637.933	97.701.200	109.005.385	109.005.385		26%

MARCELO JOSÉ ROSSI
 Contador Público y
 Licenciado en Administración
 Matr. N.º 23 - Ley 8738
 C.P.C.E. - Prov. Santa Fe

DAMIAN PABLO BALBI
 Apoderado