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
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 31/08/2019
- Detalle de los fondos acreditados en la cuenta fiduciaria durante el mes agosto 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 agosto 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 agosto 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. 6689 - 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: Anticuación de cobranzas
- Anexo VI: Cuadro de pago de valores fiduciarios teóricos vs. real
- Anexo VII: Flujo de Fondos del mes y acumulado

Rosario, 23 de septiembre 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 ECONOMICAS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE CPCE CAMARA II
01716293/00612904
ROSARIO 2

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

Rosario, 08/10/2019

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 02379725

C.P.C.E. SANTA FE LEY 8738 Y 12135
Dra. CP MORESCO, MARIA EVELINA

2379725

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	jun-2019		jul-2019		ago-2019	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP NO Renunciados	1.789	*79%*	1.785	*78%*	1.781	*78%*
CP Renunciados	470	*20%*	492	*21%*	505	*21%*
CP Readquiridos	3	*1%*	3	*1%*	3	*1%*
Total	***2.262***	***100%***	***2.280***	***100%***	***2.289***	***100%***

ANEXO II: Análisis de CP por "categoría"

Análisis de CP NO Renunciados por Categoría	jun-2019		jul-2019		ago-2019	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP en Espera	1.744	*97%*	1.731	*97%*	1.727	*97%*
CP Beneficiarios	45	*3%*	54	*3%*	54	*3%*
CP Tenedores	0	*0%*	0	*0%*	0	*0%*
CP Adjudicados (finalizados)	0	*0%*	0	*0%*	0	*0%*
Total	**1.789**	***100%***	**1.785**	***100%***	**1.781**	***100%***

ANEXO III: Estratificación de CP "Activos"

Estratificación de CP NO Renunciados (Cuotas Ordinarias)	jun-2019		jul-2019		ago-2019	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Al día	906	*51%*	917	*51%*	922	*52%*
con 1 Aporte pendiente	205	*11%*	189	*11%*	174	*10%*
con 2 Aportes pendientes	55	*3%*	57	*3%*	53	*3%*
con 3 Aportes pendientes	34	*2%*	33	*2%*	39	*2%*
con más de 3 Aportes pendientes	589	*33%*	589	*33%*	593	*33%*
Total	**1.789**	***100%***	**1.785**	***100%***	**1.781**	***100%***

Estratificación de CP NO Renunciados (Último Pago)	jun-2019		jul-2019		ago-2019	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
En el mes	1.042	*59%*	967	*54%*	1.029	*58%*
1 mes anterior	179	*10%*	239	*14%*	179	*10%*
2 meses anterior	26	*1%*	40	*2%*	36	*2%*
3 meses anterior	23	*1%*	17	*1%*	16	*1%*
más de 3 meses anterior	519	*29%*	522	*29%*	521	*29%*
Total	**1.789**	***100%***	**1.785**	***100%***	**1.781**	***100%***

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

F.F. PILAY II 4
DAMIAN DARIO BALBI
Apoderado

Anexo IV: Cobranzas Reales y teóricas del mes

Cobranzas Reales del Mes **ago-19**

Tipo de Cuota	Cantidad				Monto			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	1.301	55	0	1.356	13.312.484	522.574	0	13.835.058
Cuota Aguinaldo	167	7	0	175	1.505.817	69.293	0	1.575.110
Pack Mejora	704	37	0	741	471.757	41.423	0	513.179
Pack Mejora Aguinaldo	84	3	0	87	52.894	2.312	0	55.206
Derecho de Admisión	35	0	0	35	249.214	0	0	249.214
Precio de suscripción	19	0	0	19	19.000	0	0	19.000
TOTALES	**2.311**	**102**	**0**	**2.413**	**15.611.165**	**635.602**	**0**	**16.246.768**

Cobranzas Teóricas del Mes **ago-19**

Tipo de Cuota	Cantidad			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	1.692	54	0	1.746
Pack Mejora	1.166	36	0	1.202
Derecho de Admisión	26	0	0	26
Precio de suscripción	19	0	0	19
TOTALES	**2.903**	**90**	**0**	**2.993**

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

Tipo de Cuota	Cantidad			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	77%	102%		78%
Pack Mejora	60%	103%		62%
Derecho de Admisión	135%			135%
Precio de suscripción	100%			100%

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

F.F. PILAY II
DAMIAN DARIO BALBI
Apoderado

Anexo V: Anticuación de cobranzas

Cuotas Ordinarias	jun-19		jul-19		ago-19	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Cuotas Previas	43	4%	14	1%	16	1%
Cuotas del Mes	993	84%	1.032	82%	1.139	84%
Cuotas del Mes Anterior	88	7%	154	12%	145	11%
Cuotas 2 Meses Anteriores	20	2%	19	1%	12	1%
Cuotas 3 Meses Anteriores	6	1%	10	1%	14	1%
Cuotas de más de 3 Meses Anteriores	25	2%	40	3%	30	2%
Total	**1.175**	**100%**	**1.269**	**100%**	**1.356**	**100%**

MARCELO JOSE ROSSI
Contador Público y
Licenciado en Administración
Mat. 6589 - Ley 8738
C.P.C.E. - Prov. Santa Fe

F.E. TRIAY II
DAMIAN DARIO BALBI
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 JOSE ROSSI
Contador Público y
Licenciado en Administración
Mat. 6669 - Ley 8738
C.P.C.E. - Prov. Santa Fe

F.F. PILAY II
DAMIAN DARIO BALBI
Apoderado

Anexo VII: Flujo de Fondos del mes y acumulado

Ingresos	Totales en $ al 31-03-2019	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	Totales en $ al 31-08-2019	% sobre ingresos	% sobre rubro
Saldo al inicio		*108.938.037*	*106.653.303*	*108.637.933*	*97.701.200*	*109.005.385*			
Suscripción de titulos emitidos	*6.641.000*	*12.000*	*16.000*	-	*8.000*	*19.000*	*6.696.000*		*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	19.000	2.289.000		34%
Aportes adiconales cobrados	*295.095.638*	*11.607.393*	*13.662.577*	*11.625.602*	*19.128.463*	*15.013.561*	*366.133.234*		*100%*
Ingresos por Cuotas Ordinarias	248.642.292	11.297.704	11.291.751	10.740.033	15.155.753	12.886.701	310.014.235		85%
Ingresos por Adelantos Dinerarios	11.053.935	710.590	378.097	341.874	1.870.531	2.446.656	16.801.682		5%
Ingresos por Pack Mejoras	12.442.511	507.263	526.377	429.111	835.347	573.842	15.314.451		4%
Ingresos por Derecho de Admisión	22.642.858	356.911	336.060	198.084	244.504	320.569	24.098.986		7%
Cobranza pendiente de Acreditar	-554.335	-1.076.321	1.222.439	-54.282	672.164	-766.066	-556.402		0%
Cobranza pendiente de Identificar	868.377	-188.754	-92.146	-29.218	350.163	-448.141	460.281		0%
Otros Ingresos	*58.832.008*	*199.702*	*2.117.654*	*-1.496.136*	*4.060.681*	*8.434.353*	*72.148.262*		
Rentas Fondo Común Inversión y Plazo Fijo	58.832.008	199.702	2.117.654	-1.496.136	4.060.681	8.434.353	72.148.262		100%
Total de ingresos	*360.568.645*	*11.819.094*	*15.796.231*	*10.129.466*	*23.197.145*	*23.466.914*	*444.977.496*		
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*	*7.697.370*	*217.609.008*	49%	100%
Inversión en Compra terreno	72.053.652	-	-	-	-	-	72.053.652		33%
Inversión en Obra	90.960.420	8.557.132	12.138.362	17.137.635	9.064.436	7.697.370	145.555.356		67%
Egresos Operativos	**85.593.997**	**2.631.080**	**1.673.239**	**3.928.564**	**2.828.524**	**3.668.819**	100.324.223	23%	100%
Remuneración Fiduciaria	25.799.754	1.279.512	1.388.012	1.420.898	1.411.451	2.204.507	33.504.134	7,5%	33%
Otros Gastos Administración	2.967.011	125.652	125.371	108.979	105.524	88.763	3.521.300	0,8%	4%
Gstos de Comercialización	17.827.284	-	-	-	-	-	17.827.284	4,0%	18%
Comunicaciones y envíos Pagados	360.141	4.976	4.461	2.880	6.383	4.507	383.348	0,1%	0%
Publicidad y Marketing Pagados	25.085.703	887.215	907.984	769.403	842.484	996.474	29.489.263	6,6%	29%
Gastos de Movilidad Pagados	16.453	85	2.579	7.388	5.973	262	32.740	0,0%	0%
Gastos Bancarios e IdyC Pagados	7.599.696	163.801	166.968	145.157	216.153	177.508	8.469.282	1,9%	8%
Pagados	513.811	15.000	21.050	6.050	8.113	15.258	579.282	0,1%	1%
Impuestos a la Actividad pagados Pagados	5.424.146	154.838	-943.185	1.467.809	232.442	181.540	6.517.589	1,5%	6%
Total de egresos	*251.630.608*	*14.103.829*	*13.811.601*	*21.066.199*	*11.892.960*	*11.366.189*	*323.871.387*		
Saldo disponible	*108.938.037*	*106.653.303*	*108.637.933*	*97.701.200*	*109.005.385*	*121.106.109*	*121.106.109*	27%	

MARCELO JOSE ROSSI
Contador Público y
Licenciado en Administración
Mat. 6669 - L. y 8748
C.P.C.E. - Prov. Santa Fe

F.F. PIPAY II
DAMIAN DARIO BALBI
Apoderado