

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.

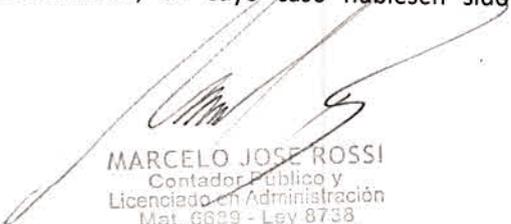
I. Responsabilidad del Fiduciario del Fideicomiso Financiero PILAY II

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. 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 31/10/2019
- Detalle de los fondos acreditados en la cuenta fiduciaria durante el mes octubre 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:

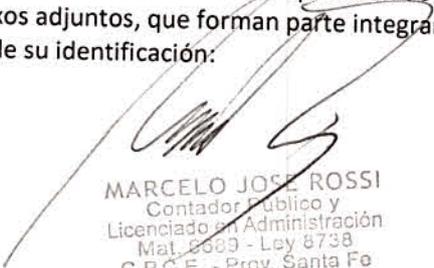
- a) Control de los flujos de fondos provenientes de la cobranza del mes de octubre de 2019 y verificación del cumplimiento de los plazos de rendición dispuestos por la normativa vigente. Para ello verificamos el detalle de cobranzas de Aportes adicionales y de Valor nominal de los valores negociables emitidos hasta el 31 de octubre 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. 2689 - 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, 25 de noviembre de 2019.-



Marcelo Jose Rossi
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
CAMARA II

01726554/00625712 Rosario, 10/12/2019
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 PUBLICO Nº 6689 Y QUE SE
 HAN CUMPLIDO CON LAS LEYES NRO. 6854 y 12135

LEGALIZACIÓN Nº 02403826
NO VALIDA PARA TERCEROS

2403826

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

Yanina Vanesa Tomasini
 Dra. CP TOMASINI, YANINA VANESA



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-2019		sept-2019		oct-2019	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP NO Renunciados	1.781	78%	1.786	78%	1.781	77%
CP Renunciados	505	21%	509	21%	522	22%
CP Readquiridos	3	1%	3	1%	3	1%
Total	2.289	100%	2.298	100%	2.306	100%

ANEXO II: Análisis de CP por "categoría"

Análisis de CP NO Renunciados por Categoría	ago-2019		sept-2019		oct-2019	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP en Espera	1.727	97%	1.731	97%	1.720	97%
CP Beneficiarios	54	3%	55	3%	61	3%
CP Tenedores	0	0%	0	0%	0	0%
CP Adjudicados (finalizados)	0	0%	0	0%	0	0%
Total	1.781	100%	1.786	100%	1.781	100%

ANEXO III: Estratificación de CP "Activos"

Estratificación de CP NO Renunciados (Cuotas Ordinarias)	ago-2019		sept-2019		oct-2019	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Al día	922	52%	936	52%	857	48%
con 1 Aporte pendiente	174	10%	166	9%	226	13%
con 2 Aportes pendientes	53	3%	44	3%	46	2%
con 3 Aportes pendientes	39	2%	28	2%	30	2%
con más de 3 Aportes pendientes	593	33%	612	34%	622	35%
Total	1.781	100%	1.786	100%	1.781	100%

Estratificación de CP NO Renunciados (Último Pago)	ago-2019		sept-2019		oct-2019	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
En el mes	1.029	58%	1.032	58%	981	55%
1 mes anterior	179	10%	174	10%	211	12%
2 meses anterior	36	2%	33	2%	38	2%
3 meses anterior	16	1%	22	1%	21	1%
más de 3 meses anterior	521	29%	525	29%	530	30%
Total	1.781	100%	1.786	100%	1.781	100%

MARCELO JOSE ROSSI
 Contador Público y
 Licenciado en Administración
 Mat. 8089 - Ley 8738
 C.P.C.E. - Prov. Santa Fe

F.F. PILAY II
 DAMIAN DARIO BALBI 4
 Apoderado

Anexo IV: Cobranzas Reales y teóricas del mes

Cobranzas Reales del Mes oct-19

Tipo de Cuota	Cantidad			Monto				
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	1.164	59	0	1.223	12.686.523	599.627	0	13.286.151
Cuota Aguinaldo	105	6	0	110	1.086.755	57.071	0	1.143.826
Pack Mejora	671	33	0	704	531.405	26.790	0	558.195
Pack Mejora Aguinaldo	7	0	0	7	6.174	0	0	6.174
Derecho de Admisión	24	0	0	24	225.966	0	0	225.966
Precio de suscripción	9	0	0	9	9.000	0	0	9.000
TOTALES	1.980	97	0	2.077	14.545.822	683.488	0	15.229.310

Cobranzas Teóricas del Mes oct-19

Tipo de Cuota	Cantidad			Totales
	Espera	Adjudicados	Posesión	
Cuota Ordinaria	1.688	61	0	1.749
Pack Mejora	1.176	37	0	1.213
Derecho de Admisión	24	0	0	24
Precio de suscripción	9	0	0	9
TOTALES	2.897	98	0	2.995

Cobranzas Reales / Teóricas del Mes oct-19

Tipo de Cuota	Cantidad			Totales
	Espera	Adjudicados	Posesión	
Cuota Ordinaria	69%	96%		70%
Pack Mejora	57%	89%		58%
Derecho de Admisión	100%			100%
Precio de suscripción	100%			100%

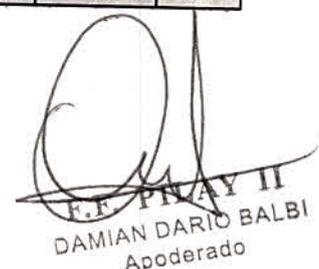

DARÍO BALBI
 Apoderado


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

Anexo V: Anticuaación de cobranzas

Cuotas Ordinarias	ago-19		sept-19		oct-19	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Cuotas Previas	16	1%	8	1%	41	3%
Cuotas del Mes	1.139	84%	1.010	86%	1.025	84%
Cuotas del Mes Anterior	145	11%	101	9%	110	9%
Cuotas 2 Meses Anteriores	12	1%	17	1%	7	1%
Cuotas 3 Meses Anteriores	14	1%	5	1%	3	0%
Cuotas de más de 3 Meses Anteriores	30	2%	33	2%	37	3%
Total	1.356	100%	1.174	100%	1.223	100%


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


DAMIÁN DARÍO BALBI
 Apoderado

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

Cuadro de pago teórico incluido en el Prospecto

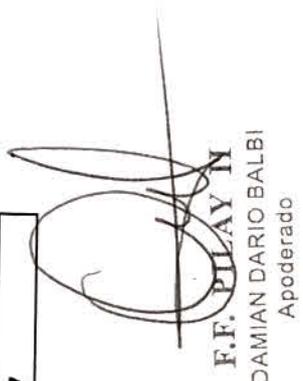
Fecha de pago	VDF			Saldo de Capital
	Capital	Interés	Total	
30/04/2018	250.000	3.024.658	3.274.658	5.000.000
30/04/2019	1.000.000	1.900.000	2.900.000	4.750.000
30/04/2020	1.250.000	1.504.110	2.754.110	3.750.000
30/04/2021	2.500.000	1.000.000	3.500.000	2.500.000
TOTAL	5.000.000	7.428.768	12.428.768	-

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	3.750.000



MARCELO JOSÉ ROSSI
Contador Público y
Licenciado en Administración
Mat. 6869 - Ley 12.523
C.P.C.E. - Prov. Santa Fe



F.F. PILLAY N
DAMIÁN DARIO BALBI
Apoderado

Anexo VII: Flujo de Fondos del mes y acumulado

Ingresos	Totales en \$ al 30-06-2019	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	Totales en \$ al 31-10-2019	% sobre ingresos	% sobre rubro
Saldo al inicio		97.701.200	109.005.385	121.106.109	98.628.580			
Suscripción de títulos emitidos	6.669.000	8.000	19.000	-	9.000	6.705.000		100%
Precio de Suscripción VDF	4.407.000	-	-	-	-	4.407.000		66%
Suscripción de Certificados de Participación	2.262.000	8.000	19.000	-	9.000	2.298.000		34%
Aportes adicionales cobrados	331.991.210	19.128.463	15.013.561	13.561.714	14.810.902	394.505.851		100%
Ingresos por Cuotas Ordinarias	281.971.780	15.155.753	12.886.701	11.620.397	13.472.254	335.106.886		85%
Ingresos por Adelantos Dinerarios	12.484.495	1.870.531	2.446.656	656.396	956.499	18.414.577		5%
Ingresos por Pack Mejoras	13.905.262	835.347	573.842	487.069	565.591	16.367.111		4%
Ingresos por Derecho de Admisión	23.533.913	244.504	320.569	195.058	225.966	24.520.010		6%
Cobranza pendiente de Acreditar	-462.500	672.164	-766.066	407.261	-347.309	-496.450		0%
Cobranza pendiente de Identificar	558.259	350.163	-448.141	195.534	-62.099	593.716		0%
Otros Ingresos	59.653.227	4.060.681	8.434.353	2.216.809	1.983.602	76.348.673		100%
Rentas Fondo Común Inversión y Plazo Fijo	59.653.227	4.060.681	8.434.353	2.216.809	1.983.602	76.348.673		100%
Total de Ingresos	398.313.437	23.197.145	23.466.914	15.778.523	16.803.504	477.559.523		
Egresos								
Pago Amortización e intereses VDF	5.347.997	-	-	-	-	5.347.997		1%
Readquisición de CP y aportes	590.159	-	-	-	-	590.159		0%
Inversión en Obras	200.847.202	9.064.436	7.697.370	34.920.166	5.164.399	257.693.573		100%
Inversión en Compra terreno	72.053.652	-	-	-	-	72.053.652		28%
Inversión en Obra	128.793.550	9.064.436	7.697.370	34.920.166	5.164.399	185.639.922		72%
Egresos Operativos	93.826.880	2.828.524	3.668.819	3.335.887	3.202.090	106.862.199		100%
Remuneración Fiduciaria	29.888.176	1.411.451	2.204.507	1.858.261	1.590.788	36.953.183		35%
Otros Gastos Administración	3.327.012	105.524	88.763	89.563	154.170	3.765.033		4%
Gstos de Comercialización	17.827.284	-	-	-	-	17.827.284		17%
Comunicaciones y envíos Pagados	372.458	6.383	4.507	5.652	4.728	393.728		0%
Publicidad y Marketing Pagados	27.650.306	842.484	996.474	811.118	851.384	31.151.764		29%
Gastos de Movilidad Pagados	26.505	5.973	262	2.889	6.780	42.410		0%
Gastos Bancarios e IdyC Pagados	8.075.622	216.153	177.508	180.492	397.664	9.047.438		8%
Pagados	555.911	8.113	15.258	-	7.986	587.268		1%
Impuestos a la Actividad pagados Pagados	6.103.607	232.442	181.540	387.911	188.590	7.094.091		1%
Total de egresos	300.612.237	11.892.960	11.366.189	38.256.053	8.366.489	370.493.928		22%
Saldo disponible	97.701.200	109.005.385	121.106.109	98.628.580	107.065.595	107.065.595		

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

DAMIAN OSCAR BALBI
 Modificado