

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.

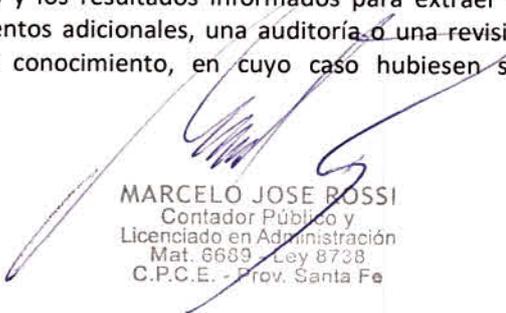
I. Responsabilidad del Fiduciario del Fideicomiso Financiero PILAY II

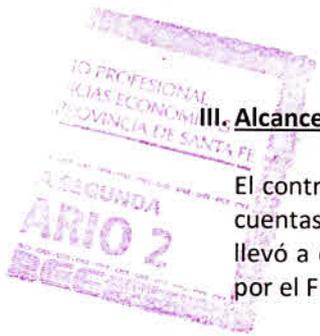
Pilay S.A. en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso Financiero PILAY II es responsable de la administración del patrimonio fideicomitado. Por consiguiente, la suficiencia de los procedimientos que hemos llevado a cabo, requeridos por las normas de la Comisión Nacional de Valores y el Contrato Suplementario 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 BOSSI
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 30/11/2019
- Detalle de los fondos acreditados en la cuenta fiduciaria durante el mes noviembre 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 noviembre 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 noviembre 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. 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: Anticuaación de cobranzas
- Anexo VI: Cuadro de pago de valores fiduciarios teóricos vs. real
- Anexo VII: Flujo de Fondos del mes y acumulado

Rosario, 26 de diciembre de 2019.-


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



01730837/00629738 Rosario, 14/01/2020
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 02419771
NO VALIDA PARA TERCEROS

2419771

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


 Dra. CP MORESCO, MARIA EVELINA



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	sept-2019		oct-2019		nov-2019	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP NO Renunciados	1.786	78%	1.781	77%	1.774	77%
CP Renunciados	509	21%	522	22%	529	22%
CP Readquiridos	3	1%	3	1%	3	1%
Total	2.298	100%	2.306	100%	2.306	100%

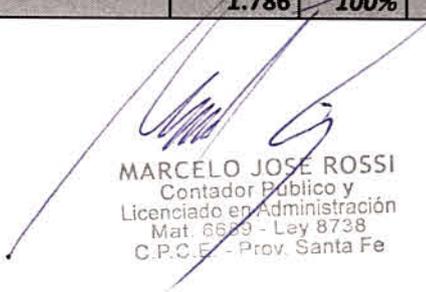
ANEXO II: Análisis de CP por "categoría"

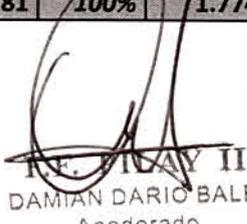
Análisis de CP NO Renunciados por Categoría	sept-2019		oct-2019		nov-2019	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP en Espera	1.731	97%	1.720	97%	1.713	97%
CP Beneficiarios	55	3%	61	3%	61	3%
CP Tenedores	0	0%	0	0%	0	0%
CP Adjudicados (finalizados)	0	0%	0	0%	0	0%
Total	1.786	100%	1.781	100%	1.774	100%

ANEXO III: Estratificación de CP "Activos"

Estratificación de CP NO Renunciados (Cuotas Ordinarias)	sept-2019		oct-2019		nov-2019	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Al día	936	52%	857	48%	908	51%
con 1 Aporte pendiente	166	9%	226	13%	170	10%
con 2 Aportes pendientes	44	3%	46	2%	41	2%
con 3 Aportes pendientes	28	2%	30	2%	30	2%
con más de 3 Aportes pendientes	612	34%	622	35%	625	35%
Total	1.786	100%	1.781	100%	1.774	100%

Estratificación de CP NO Renunciados (Último Pago)	sept-2019		oct-2019		nov-2019	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
En el mes	1.032	58%	981	55%	961	54%
1 mes anterior	174	10%	211	12%	206	12%
2 meses anterior	33	2%	38	2%	49	3%
3 meses anterior	22	1%	21	1%	17	1%
más de 3 meses anterior	525	29%	530	30%	541	30%
Total	1.786	100%	1.781	100%	1.774	100%


MARCELO JOSÉ ROSSI
 Contador Público y
 Licenciado en Administración
 Mat. 6659 - Ley 8738
 C.P.C.E. - Prov. Santa Fe


DAMIÁN DARÍO BALBI
 Apoderado

Anexo IV: Cobranzas Reales y teóricas del mes

Cobranzas Reales del Mes nov-19

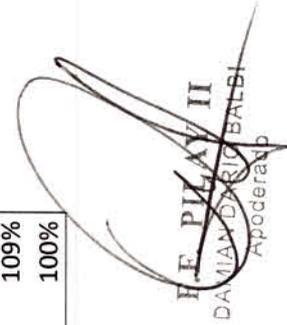
Tipo de Cuota	Cantidad			Monto				
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	1.062	58	0	1.119	11.287.932	605.991	0	11.893.922
Cuota Aguinaldo	92	7	0	98	967.558	69.109	0	1.036.668
Pack Mejora	602	35	0	637	410.045	32.681	0	442.726
Pack Mejora Aguinaldo	6	0	0	6	3.188	0	0	3.188
Derecho de Admisión	25	0	0	25	228.415	0	0	228.415
Precio de suscripción	8	0	0	8	8.000	0	0	8.000
TOTALES	1.794	99	0	1.894	12.905.138	707.781	0	13.612.919

Cobranzas Teóricas del Mes nov-19

Tipo de Cuota	Cantidad			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	1.690	61	0	1.751
Pack Mejora	1.186	37	0	1.223
Derecho de Admisión	23	0	0	23
Precio de suscripción	8	0	0	8
TOTALES	2.907	98	0	3.005

Cobranzas Reales / Teóricas del Mes nov-19

Tipo de Cuota	Cantidad			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	63%	95%		64%
Pack Mejora	51%	95%		52%
Derecho de Admisión	109%			109%
Precio de suscripción	100%			100%

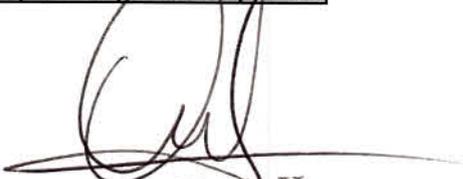

DANIEL DORSINO BALBI
 Apoderado


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

Anexo V: Anticuaación de cobranzas

Cuotas Ordinarias	sept-19		oct-19		nov-19	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Cuotas Previas	8	1%	41	3%	9	1%
Cuotas del Mes	1.010	86%	1.025	84%	908	81%
Cuotas del Mes Anterior	101	9%	110	9%	156	14%
Cuotas 2 Meses Anteriores	17	1%	7	1%	15	1%
Cuotas 3 Meses Anteriores	5	1%	3	0%	5	1%
Cuotas de más de 3 Meses Anteriores	33	2%	37	3%	26	2%
Total	1.174	100%	1.223	100%	1.119	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 VI: Cuadro de pago de valores fiduciarios teóricos vs. real

Cuadro de pago teórico incluido en el Prospecto

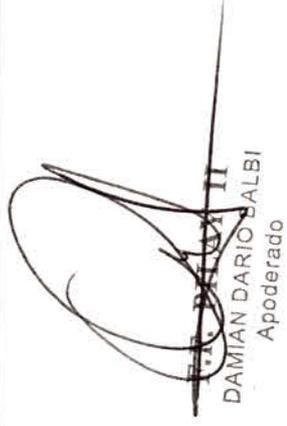
Fecha de pago	VDF			Saldo de Capital
	Capital	Interés	Total	
30/04/2018	250.000	3.024.658	3.274.658	5.000.000
30/04/2019	1.000.000	1.900.000	2.900.000	4.750.000
30/04/2020	1.250.000	1.504.110	2.754.110	3.750.000
30/04/2021	2.500.000	1.000.000	3.500.000	2.500.000
TOTAL	5.000.000	7.428.768	12.428.768	-

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
 Matr. 6689 - Ley 8738
 C.P.C.E. - Prov. Santa Fe



DAMIAN DARIO SALBI
 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	nov-19	Totales en \$ al 30-11-2019	% sobre Ingresos	% sobre rubro
Saldo al inicio		97.701.200	109.005.385	121.106.109	98.628.580	107.065.595	6.713.000		100%
Suscripción de títulos emitidos	6.669.000	8.000	19.000	-	9.000	8.000	4.407.000		66%
Precio de Suscripción VDF	4.407.000	-	-	-	-	-	2.306.000		34%
Suscripción de Certificados de Participación	2.262.000	8.000	19.000	-	9.000	8.000	2.306.000		34%
Aportes adiconales cobrados	331.991.210	19.128.463	15.013.561	13.561.714	14.810.902	14.286.628	408.792.479		100%
Ingresos por Cuotas Ordinarias	281.971.780	15.155.753	12.886.701	11.620.397	13.472.254	12.672.144	347.779.030		85%
Ingresos por Adelantos Dinerarios	12.484.495	1.870.531	2.446.656	656.396	956.499	219.733	18.634.311		5%
Ingresos por Pack Mejoras	13.905.262	835.347	573.842	487.069	565.591	463.036	16.830.148		4%
Ingresos por Derecho de Admisión	23.533.913	244.504	320.569	195.058	225.966	250.006	24.770.016		6%
Cobranza pendiente de Acreditar	-462.500	672.164	-766.066	407.261	-347.309	366.801	-129.650		0%
Cobranza pendiente de Identificar	558.259	350.163	-448.141	195.534	-62.099	314.908	908.624		0%
Otros Ingresos	59.653.227	4.060.681	8.434.353	2.216.809	1.983.602	1.157.694	77.506.367		
Rentas Fondo Común Inversión y Plazo Fijo	59.653.227	4.060.681	8.434.353	2.216.809	1.983.602	1.157.694	77.506.367		100%
Total de ingresos	398.313.437	23.197.145	23.466.914	15.778.523	16.803.504	15.452.322	493.011.846		
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	10.799.636	268.493.209	54%	100%
Inversión en Compra terreno	72.053.652	-	-	-	-	-	72.053.652		27%
Inversión en Obra	128.793.550	9.064.436	7.697.370	34.920.166	5.164.399	10.799.636	196.439.557		73%
Egresos Operativos	93.826.880	2.828.524	3.668.819	3.335.887	3.202.090	2.692.449	109.554.648	22%	100%
Remuneración Fiduciaria	29.888.176	1.411.451	2.204.507	1.859.261	1.590.788	1.833.515	38.786.698	7,9%	35%
Otros Gastos Administración	3.327.012	105.524	88.763	89.563	154.170	113.727	3.878.759	0,8%	4%
Gastos de Comercialización	17.827.284	-	-	-	-	-	17.827.284	3,6%	16%
Comunicaciones y envíos Pagados	372.458	6.383	4.507	5.652	4.728	2.075	395.803	0,1%	0%
Publicidad y Marketing Pagados	27.650.306	842.484	996.474	811.118	851.384	603.701	31.755.465	6,9%	29%
Gastos de Movilidad Pagados	26.505	5.973	262	2.889	6.780	638	43.048	0,0%	0%
Gastos Bancarios e IdyC Pagados	8.075.622	216.153	177.508	180.492	397.664	211.522	9.296.959	1,9%	8%
Pagos	555.911	8.113	15.258	-	7.986	7.968	595.236	0,1%	1%
Impuestos a la Actividad pagados Pagados	6.103.607	232.442	181.540	387.911	188.590	-80.697	7.013.394	1,4%	6%
Total de egresos	300.612.237	11.892.960	11.366.189	38.256.053	8.366.489	13.492.084	383.866.013	32%	
Saldo disponible	97.701.200	109.005.385	121.106.109	98.628.580	107.065.595	109.025.833	109.025.833	32%	

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

ANILIAN DOMESTICO
Aprobado