

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.

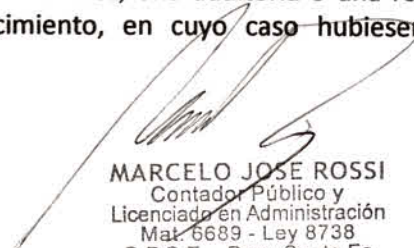
I. Responsabilidad del Fiduciario del Fideicomiso Financiero PILAY II

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. 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 30/04/2019
- Detalle de los fondos acreditados en la cuenta fiduciaria durante el mes abril 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 abril 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 abril 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. 2689 - Ley 8738
C.P.C.E. - Prov. Santa Fe

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

- Anexo II: Análisis de CP por "categoría"

- Anexo III: Estratificación de CP "Activos"

- Anexo IV: Cobranzas Reales y teóricas del mes

- Anexo V: Anticuação 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 mayo 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
CAMARA II

01676628/00401141 Rosario, 05/06/2019
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 N° 02329838

NO VALIDA PARA TERCEROS

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

Dra. CP MORESCO, MARIA EVELINA

2329838



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	feb-2019		mar-2019		abr-2019	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP NO Renunciados	1.795	81%	1.795	80%	1.796	80%
CP Renunciados	427	18%	436	19%	447	19%
CP Readquiridos	1	1%	3	1%	3	1%
Total	2.223	100%	2.234	100%	2.246	100%

ANEXO II: Análisis de CP por "categoría"

Análisis de CP NO Renunciados por Categoría	feb-2019		mar-2019		abr-2019	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP en Espera	1.757	98%	1.757	98%	1.755	98%
CP Beneficiarios	38	2%	38	2%	41	2%
CP Tenedores	0	0%	0	0%	0	0%
CP Adjudicados (finalizados)	0	0%	0	0%	0	0%
Total	1.795	100%	1.795	100%	1.796	100%

ANEXO III: Estratificación de CP "Activos"

Estratificación de CP NO Renunciados (Cuotas Ordinarias)	feb-2019		mar-2019		abr-2019	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Al día	934	52%	885	49%	938	52%
con 1 Aporte pendiente	205	12%	244	14%	193	11%
con 2 Aportes pendientes	62	3%	62	4%	51	3%
con 3 Aportes pendientes	41	2%	42	2%	40	2%
con más de 3 Aportes pendientes	553	31%	562	31%	574	32%
Total	1.795	100%	1.795	100%	1.796	100%

Estratificación de CP NO Renunciados (Último Pago)	feb-2019		mar-2019		abr-2019	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
En el mes	1.117	62%	1.020	57%	1.042	58%
1 mes anterior	118	7%	210	12%	185	11%
2 meses anterior	43	2%	39	2%	38	2%
3 meses anterior	31	2%	31	2%	23	1%
más de 3 meses anterior	486	27%	495	27%	508	28%
Total	1.795	100%	1.795	100%	1.796	100%

F.F. PILAY II
JUAN IGNACIO TRENTO
Apoderado

MARCELO JOSE ROSSI
Contador Público y
Licenciado en Administración
Mat. 6688 - Ley 8738
C.P.C.E. - Prov. Santa Fe

abr-19

Tipo de Cuota	Cantidad			Monto				
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	1.358	43	0	1.401	10.804.395	331.112	0	11.135.507
Cuota Aguinaldo	132	5	0	137	1.002.838	37.491	0	1.040.329
Pack Mejora	771	26	0	797	427.502	14.995	0	442.497
Pack Mejora Aguinaldo	20	0	0	20	8.536	0	0	8.536
Derecho de Admisión	44	0	0	44	245.598	0	0	245.598
Precio de suscripción	12	0	0	12	12.000	0	0	12.000
TOTALES	2.338	74	0	2.411	12.500.869	383.598	0	12.884.468

abr-19

Tipo de Cuota	Cantidad			Totales
	Espera	Adjudicados	Posesión	
Cuota Ordinaria	1.709	41		1.750
Pack Mejora	1.153	25		1.178
Derecho de Admisión	37			37
Precio de suscripción	12			12
TOTALES	2.911	66	0	2.977

~~F.F. PILAX II~~

~~JUAN IGNACIO TRENTO~~

~~Apoderado~~

Cobranzas Reales / Teóricas del Mes abr-19

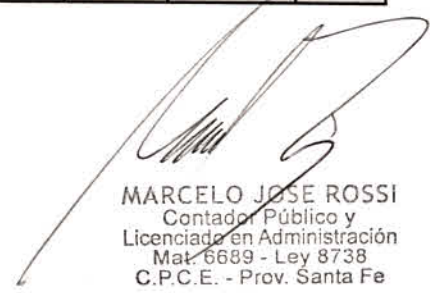
Tipo de Cuota	Cantidad			Totales
	Espera	Adjudicados	Posesión	
Cuota Ordinaria	79%	104%		80%
Pack Mejora	67%	104%		68%
Derecho de Admisión	119%			119%
Precio de suscripción	100%			100%

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

Anexo V: Anticupación de cobranzas

Cuotas Ordinarias	feb-19		mar-19		abr-19	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Cuotas Previas	19	2%	14	1%	18	1%
Cuotas del Mes	1058	88%	1.050	83%	1.175	84%
Cuotas del Mes Anterior	95	9%	149	12%	141	10%
Cuotas 2 Meses Anteriores	9	1%	11	1%	17	1%
Cuotas 3 Meses Anteriores	4	1%	12	1%	11	1%
Cuotas de más de 3 Meses Anteriores	23	1%	30	2%	39	3%
Total	1.208	100%	1.266	100%	1.401	100%


F.F. PILAY II
JUAN IGNACIO TRENTA
Apoderado


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

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

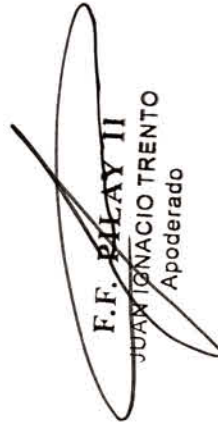
Cuadro de pago teórico incluido en el Prospecto

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

Diferencia Real/Teórico	Diferencia Real/Teórico acumulada
842.278	842.278
-15.616	826.661


F.F. PILLAY II
 JUAN IGNACIO TRENTO
 Apoderado


MARCELO JOSE ROSSI
 Contador Público y
 Licenciado en Administración
 Mat. 6688 - Ley 8738
 C.P.C.E. - Prov. Santa Fe

Anexo VII: Flujo de Fondos del mes y acumulado

Ingresos	Totales en \$ al 31-12-2018	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	Totales en \$ al 30-04-2019	% sobre Ingresos	% sobre rubro
Saldo al inicio	124.732.658	102.078.218	106.946.022	108.543.081	108.938.037			
Suscripción de títulos emitidos	6.599.000	16.000	15.000	11.000	12.000	6.653.000		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	2.246.000		34%
Aportes adicionales cobrados	257.303.484	14.382.803	12.743.754	10.665.596	11.607.393	306.703.030		100%
Ingresos por Cuotas Ordinarias	215.754.401	13.128.081	9.645.150	10.114.660	11.297.704	259.939.996		85%
Ingresos por Adelantos Dineros	8.453.261	434.033	1.252.616	914.025	710.590	11.764.524		4%
Ingresos por Pack Mejoras	10.833.056	741.562	403.876	464.018	507.263	12.949.774		4%
Ingresos por Derecho de Admisión	22.134.067	122.333	171.691	214.768	356.911	22.999.769		7%
Cobranza pendiente de Acreditar	-395.503	-243.323	422.119	-337.628	-1.076.321	-1.630.656		-1%
Cobranza pendiente de Identificar	524.202	200.118	848.302	-704.246	-188.754	679.623		0%
Otros Ingresos	44.765.375	1.842.981	4.165.242	8.058.410	199.702	59.031.709		
Rentas Fondo Común Inversión y Plazo Fijo	44.765.375	1.842.981	4.165.242	8.058.410	199.702	59.031.709		100%
Total de Ingresos	308.667.859	16.241.785	16.923.996	18.735.006	11.819.094	372.387.740		
Egresos								
Pago Amortización e intereses VDF	2.432.380				2.915.616	5.347.997	1%	
Readquisición de CP y aportes	162.000		135.850	292.309		590.159	0%	
Inversión en Obras	129.329.581	8.152.300	12.017.618	13.514.573	8.557.132	171.571.204	46%	100%
Inversión en Compra terreno	72.053.652	-	-	-	-	72.053.652		42%
Inversión en Obra	57.275.929	8.152.300	12.017.618	13.514.573	8.557.132	99.517.552		58%
Egresos Operativos	74.665.679	3.221.681	3.173.468	4.533.168	2.631.080	88.225.076	24%	100%
Remuneración Fiduciaria	21.370.021	1.196.542	1.740.458	1.492.733	1.279.512	27.079.265		31%
Otros Gastos Administración	2.555.508	124.897	129.099	157.506	125.652	3.092.663		4%
Gastos de Comercialización	15.637.319	-	-	2.189.965	-	17.827.284		20%
Comunicaciones y envíos Pagados	333.420	3.845	14.074	8.802	4.976	365.117		0%
Publicidad y Marketing Pagados	22.801.426	969.415	965.897	348.966	887.215	25.972.918		29%
Gastos de Movilidad Pagados	13.925	788	1.553	187	85	16.538		0%
Gastos Bancarios e IdyC Pagados	7.061.597	255.684	141.060	141.355	163.801	7.763.497		9%
Aranceles, Gastos y Comisiones Colocación Pagados	465.090	7.525	10.600	30.595	15.000	528.811		1%
Impuestos a la Actividad pagados Pagados	4.427.374	662.985	170.728	163.059	154.838	5.578.984		6%
Total de egresos	206.589.641	11.373.981	15.326.936	18.340.050	14.103.829	265.734.437		
Saldo disponible	102.078.218	106.946.022	108.543.081	108.938.037	106.653.303	106.653.303	29%	

F.F. PILAY H
JUAN IGNACIO TRENTO
Acreditado

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