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 31/12/2019
- Detalle de los fondos acreditados en la cuenta fiduciaria durante el mes diciembre 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 diciembre 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 diciembre 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, 20 de enero de 2020.-

CONSEJO PROFESIONAL DE CIENCIAS ECONÓMICAS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE CÁMARA II CPCE CÁMARA SEGUNDA ROSARIO 2

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

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

01731290/00[illegible] Rosario. 10/02/2020

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 02427867

2427867

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

Dra. CP MORESCO, MARIA EVELINA

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	oct-2019		nov-2019		dic-2019	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP NO Renunciados	1.781	*77%*	1.774	*77%*	1.772	*77%*
CP Renunciados	522	*22%*	529	*22%*	541	*22%*
CP Readquiridos	3	*1%*	3	*1%*	3	*1%*
Total	***2.306***	***100%***	***2.306***	***100%***	***2.316***	***100%***

ANEXO II: Análisis de CP por "categoría"

Análisis de CP NO Renunciados por Categoría	oct-2019		nov-2019		dic-2019	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP en Espera	1.720	*97%*	1.713	*97%*	1.708	*96%*
CP Beneficiarios	61	*3%*	61	*3%*	64	*4%*
CP Tenedores	0	*0%*	0	*0%*	0	*0%*
CP Adjudicados (finalizados)	0	*0%*	0	*0%*	0	*0%*
Total	**1.781**	***100%***	**1.774**	***100%***	**1.772**	***100%***

ANEXO III: Estratificación de CP "Activos"

Estratificación de CP NO Renunciados (Cuotas Ordinarias)	oct-2019		nov-2019		dic-2019	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Al día	857	*48%*	908	*51%*	899	*51%*
con 1 Aporte pendiente	226	*13%*	170	*10%*	172	*10%*
con 2 Aportes pendientes	46	*2%*	41	*2%*	50	*3%*
con 3 Aportes pendientes	30	*2%*	30	*2%*	26	*1%*
con más de 3 Aportes pendientes	622	*35%*	625	*35%*	625	*35%*
Total	**1.781**	***100%***	**1.774**	***100%***	**1.772**	***100%***

Estratificación de CP NO Renunciados (Último Pago)	oct-2019		nov-2019		dic-2019	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
En el mes	981	*55%*	961	*54%*	970	*55%*
1 mes anterior	211	*12%*	206	*12%*	194	*11%*
2 meses anterior	38	*2%*	49	*3%*	38	*2%*
3 meses anterior	21	*1%*	17	*1%*	27	*1%*
más de 3 meses anterior	530	*30%*	541	*30%*	543	*31%*
Total	**1.781**	***100%***	**1.774**	***100%***	**1.772**	***100%***

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

F.F. PHAY II
DAMIAN DARIO BALBI
Apoderado

Anexo IV: Cobranzas Reales y teóricas del mes

Cobranzas Reales del Mes **dic-19**

Tipo de Cuota	Cantidad				Monto			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	1.148	70	0	1.218	12.936.316	674.366	0	13.610.682
Cuota Aguinaldo	102	7	0	109	1.155.480	76.713	0	1.232.192
Pack Mejora	674	39	0	713	537.963	31.895	0	569.858
Pack Mejora Aguinaldo	15	3	0	18	8.628	2.307	0	10.935
Derecho de Admisión	20	0	0	20	171.369	0	0	171.369
Precio de suscripción	10	0	0	10	10.000	0	0	10.000
TOTALES	**1.970**	**118**	**0**	**2.088**	**14.819.755**	**785.281**	**0**	**15.605.037**

Cobranzas Teóricas del Mes **dic-19**

Tipo de Cuota	Cantidad			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	1.682	64	0	1.746
Pack Mejora	1.189	38	0	1.227
Derecho de Admisión	16		0	16
Precio de suscripción	10		0	10
TOTALES	**2.897**	**102**	**0**	**2.999**

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

Tipo de Cuota	Cantidad			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	68%	109%		70%
Pack Mejora	57%	102%		58%
Derecho de Admisión	125%			125%
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	oct-19		nov-19		dic-19	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Cuotas Previas	41	3%	9	1%	8	1%
Cuotas del Mes	1.025	84%	908	81%	999	82%
Cuotas del Mes Anterior	110	9%	156	14%	150	12%
Cuotas 2 Meses Anteriores	7	1%	15	1%	16	1%
Cuotas 3 Meses Anteriores	3	0%	5	1%	6	1%
Cuotas de más de 3 Meses Anteriores	37	3%	26	2%	39	3%
Total	**1.223**	**100%**	**1.119**	**100%**	**1.218**	**100%**

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 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 30-06-2019	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	Totales en $ al 31-12-2019	% sobre ingresos	% sobre rubro
Saldo al inicio		*97.701.200*	*109.005.385*	*121.106.109*	*98.628.580*	*107.065.595*	*109.025.833*			
Suscripción de titulos emitidos	*6.669.000*	*8.000*	*19.000*	-	*9.000*	*8.000*	*10.000*	*6.723.000*		*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	8.000	10.000	2.316.000		34%
Aportes adiconales cobrados	*331.991.210*	*19.128.463*	*15.013.561*	*13.561.714*	*14.810.902*	*14.286.628*	*15.246.861*	*424.039.339*		*100%*
Ingresos por Cuotas Ordinarias	281.971.780	15.155.753	12.886.701	11.620.397	13.472.254	12.672.144	14.584.797	362.363.827		85%
Ingresos por Adelantos Dinerarios	12.484.495	1.870.531	2.446.656	656.396	956.499	219.733	261.635	18.895.946		4%
Ingresos por Pack Mejoras	13.905.262	835.347	573.842	487.069	565.591	463.036	577.235	17.407.383		4%
Ingresos por Derecho de Admisión	23.533.913	244.504	320.569	195.058	225.966	250.006	171.369	24.941.385		6%
Cobranza pendiente de Acreditar	-462.500	672.164	-766.066	407.261	-347.309	366.801	-357.002	-486.652		0%
Cobranza pendiente de Identificar	558.259	350.163	-448.141	195.534	-62.099	314.908	8.826	917.450		0%
Otros Ingresos	*59.653.227*	*4.060.681*	*8.434.353*	*2.216.809*	*1.983.602*	*1.157.694*	*1.804.634*	*79.311.001*		
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	1.804.634	79.311.001		100%
Total de ingresos	*398.313.437*	*23.197.145*	*23.466.914*	*15.778.523*	*16.803.504*	*15.452.322*	*17.061.494*	*510.073.340*		
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*	*10.203.591*	*278.696.800*	55%	100%
Inversión en Compra terreno	72.053.652	-	-	-	-	-	-	72.053.652		26%
Inversión en Obra	128.793.550	9.064.436	7.697.370	34.920.166	5.164.399	10.799.636	10.203.591	206.643.148		74%
Egresos Operativos	**93.826.880**	**2.828.524**	**3.668.819**	**3.335.887**	**3.202.090**	**2.692.449**	**8.756.024**	118.310.673	**23%**	**100%**
Remuneración Fiduciaria	29.888.176	1.411.451	2.204.507	1.858.261	1.590.788	1.833.515	1.637.759	40.424.457	7,9%	34%
Otros Gastos Administración	3.327.012	105.524	88.763	89.563	154.170	113.727	157.865	4.036.624	0,8%	3%
Gstos de Comercialización	17.827.284	-	-	-	-	-	4.682.979	22.510.263	4,4%	19%
Comunicaciones y envíos Pagados	372.458	6.383	4.507	5.652	4.728	2.075	7.522	403.326	0,1%	0%
Publicidad y Marketing Pagados	27.650.306	842.484	996.474	811.118	851.384	603.701	1.533.441	33.288.906	6,5%	28%
Gastos de Movilidad Pagados	26.505	5.973	262	2.889	6.780	638	3.933	46.982	0,0%	0%
Gastos Bancarios e IdyC Pagados	8.075.622	216.153	177.508	180.492	397.664	211.522	200.110	9.459.069	1,9%	8%
Pagados	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	532.415	7.545.810	1,5%	6%
Total de egresos	*300.612.237*	*11.892.960*	*11.366.189*	*38.256.053*	*8.366.489*	*13.492.084*	*18.959.615*	*402.945.628*		
Saldo disponible	*97.701.200*	*109.005.385*	*121.106.109*	*98.628.580*	*107.065.595*	*109.025.833*	*107.127.912*	*107.127.712*	*21%*	

MARCELO JOSE ROSSI
Contador Público y
Licenciado en Administración
Mat. 6869 - Ley 8738
C.P.C.E. - Prov. Santa Fe

F.F. PULAY II
DAMIAN DARIO BALBI
Apoderado