**INFORME ESPECIAL DE LOS CONTADORES PÚBLICOS**
(en carácter de Agentes de Control y Revisión)

Señores Presidente y Directores de
**PILAY S.A. (Fiduciario del Fideicomiso Financiero PILAY II)**
CUIT : 30-71534951-1
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 la 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.

Dr. Marcelo Rossi (Socio)
Contador Publico
Matrícula Nº 06689 Ley 8738
C.P.C.E. - Prov. De Sta.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 31/12/2016.
- Detalle de los fondos acreditados en la cuenta fiduciaria durante el mes de diciembre de 2016 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 2016 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 2016 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.

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"
- Anexo II: Análisis de CP por "categoría".
- Anexo III: Estratificación de CP "Activos".

Dr. Marcelo Rossi (Socio)
Contador Publico
Matrícula Nº 06689 Ley 8738
C.P.C.E. - Prov. De Sta.Fe

- Anexo IV: Cobranzas Reales y teóricas del mes
- Anexo V: Anticuación de cobranzas
- Anexo VI: Flujo de Fondos del mes y acumulado

Rosario, 3 de febrero de 2017.

**Dr. Marcelo Rossi (Socio)**
Contador Publico
Matrícula Nº
06689 Ley 8738
C.P.C.E. - Prov. De Sta.Fe

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

01570469/00496681 ROSARIO, 14/02/17
COPIA DE RESGUARDO PROFESIONAL RES.CS.10/07

EL CONSEJO PROFESIONAL DE CIENCIAS ECONOMICAS 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 MATRICULA DE CONTADOR PUBLICO NO 6689 Y QUE SE HAN CUMPLIDO CON LAS LEYES NRO. 6854 y 12135.
LEGALIZACION Nº 01978348
NO VALIDA PARA TERCEROS
C.P.C.E. SANTA FE LEY 8738 Y 12135

Dra. CP MORESCO, MARIA EVELINA

1978348

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 | nov-16 | | dic-16 | |
|---|---|---|---|---|
| | Cantidad | % | Cantidad | % |
| CP NO Renunciados | 274 | 100% | 614 | 100% |
| CP Renunciados | 1 | 0% | 2 | 0% |
| CP Readquiridos | 0 | 0% | 0 | 0% |
| **Total** | **275** | 100% | **616** | 100% |

## ANEXO II: Análisis de CP por "categoría"

| Análisis de CP NO Renunciados por Categoría | nov-16 | | dic-16 | |
|---|---|---|---|---|
| | Cantidad | % | Cantidad | % |
| CP en Espera | 274 | 100% | 614 | 100% |
| CP Beneficiarios | 0 | 0% | 0 | 0% |
| CP Tenedores | 0 | 0% | 0 | 0% |
| CP Adjudicados (finalizados) | 0 | 0% | 0 | 0% |
| **Total** | **274** | 100% | 614 | 100% |

## ANEXO III: Estratificación de CP "Activos"

| Estratificación de CP NO Renunciados (Cuotas Ordinarias) | nov-16 | | dic-16 | |
|---|---|---|---|---|
| | Cantidad | % | Cantidad | % |
| Al día | 223 | 81% | 530 | 86% |
| con 1 Aporte pendiente | 51 | 19% | 43 | 7% |
| con 2 Aportes pendientes | 0 | 0% | 41 | 7% |
| con 3 Aportes pendientes | 0 | 0% | 0 | 0% |
| con más de 3 Aportes pendientes | 0 | 0% | 0 | 0% |
| **Total** | **274** | 100% | **614** | 100% |

| Estratificación de CP NO Renunciados (Ultimo Pago) | nov-16 | | dic-16 | |
|---|---|---|---|---|
| | Cantidad | % | Cantidad | % |
| En el mes | 184 | 67% | 515 | 84% |
| 1 mes anterior | 90 | 33% | 42 | 7% |
| 2 meses anterior | 0 | 0% | 57 | 9% |
| 3 meses anterior | 0 | 0% | 0 | 0% |
| más de 3 meses anterior | 0 | 0% | 0 | 0% |
| **Total** | **274** | 100% | **614** | 100% |

F.F. PILAY II
DAMIAN DARIO BALBI
Apoderado

Dr. Marcelo Rossi (Socio)
Contador Público
Matrícula Nº 06689 Ley 8738
C.P.C.E. - Prov. De Sta.Fe
Firmado al solo efecto de su identificación
Ver mi informe de fecha 3 de febrero de 2017

## Anexo IV: Cobranzas Reales y teóricas del mes

**Cobranzas Reales del Mes** **dic-16**

| Tipo de Cuota | Cantidad | | | | Monto | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Espera | Adjudicados | Posesión | Totales | Espera | Adjudicados | Posesión | Totales |
| Cuota Inicial | 9.409 | 0 | 0 | 9.409 | 18.031.078 | 0 | 0 | 18.031.078 |
| Cuota Ordinaria | 197 | 0 | 0 | 197 | 868.177 | 0 | 0 | 868.177 |
| Cuota Aguinaldo | 129 | 0 | 0 | 129 | 100.602 | 0 | 0 | 100.602 |
| Pack Mejora | 147 | 0 | 0 | 147 | 41.598 | 0 | 0 | 41.598 |
| Pack Mejora Aguinaldo | 11 | 0 | 0 | 11 | 3.569 | 0 | 0 | 3.569 |
| Derecho de Admisión | 27 | 0 | 0 | 27 | 102.010 | 0 | 0 | 102.010 |
| Precio Suscripción | 341 | 0 | 0 | 341 | 341.000 | 0 | 0 | 341.000 |
| **TOTALES** | **10.262** | **0** | **0** | **10.262** | **19.488.033** | **0** | **0** | **19.488.033** |

**Cobranzas Teóricas del Mes** **dic-16**

| Tipo de Cuota | Cantidad | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Espera | Adjudicados | Posesión | Totales |
| Cuota Ordinaria | 224 | 0 | 0 | 224 |
| Pack Mejora | 173 | 0 | 0 | 173 |
| Derecho de Admisión | 46 | 0 | 0 | 46 |
| Precio Suscripción | 341 | 0 | 0 | 341 |
| **TOTALES** | **784** | **0** | **0** | **784** |

**Cobranzas Reales / Teóricas del Mes** **dic-16**

| Tipo de Cuota | Cantidad | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Espera | Adjudicados | Posesión | Totales |
| Cuota Ordinaria | 88% | | | 88% |
| Pack Mejora | 85% | | | 85% |
| Derecho de Admisión | 59% | | | 59% |
| Precio Suscripción | 100% | | | 100% |

F.F. PILAY II
DAMIAN DARIO BALBI
Apoderado

Dr. Marcelo Rossi (Socio)
Contador Público
Matrícula Nº 06689 Ley 8738
C.P.C.E. - Prov. De Sta.Fe
Firmado al solo efecto de su identificación
Ver mi informe de fecha 3 de febrero de 2017

## Anexo V: Anticuación de cobranzas

| Cuotas Ordinarias | nov-16 | | dic-16 | |
|---|---|---|---|---|
| | Cantidad | % | Cantidad | % |
| Cuotas Previas | 2 | *1%* | 13 | *7%* |
| Cuotas del Mes | 143 | *99%* | 153 | *78%* |
| Cuotas del Mes Anterior | 0 | *0%* | 31 | *16%* |
| Cuotas 2 Meses Anteriores | 0 | *0%* | 0 | *0%* |
| Cuotas 3 Meses Anteriores | 0 | *0%* | 0 | *0%* |
| Cuotas de más de 3 Meses Anteriores | 0 | *0%* | 0 | *0%* |
| **Total** | **145** | *100%* | **197** | *100%* |

F.F. PILAY II
DAMIAN DARIO BALBI
Apoderado

Dr. Marcelo Rossi (Socio)
Contador Publico
Matrícula Nº 06689 Ley 8738
C.P.C.E. - Prov. De Sta.Fe
**Firmado al solo efecto de su identificación**
**Ver mi informe de fecha 3 de febrero de 2017**

## Anexo VI: Flujo de Fondos del mes y acumulado

| Ingresos | nov-16 | dic-16 | Totales en $ al 31-12-2016 |
|---|---|---|---|
| *Saldo al inicio* | - | *20.531.949* | |
| *Suscripción de titulos emitidos* | *4.682.000* | *341.000* | *5.023.000* |
| Precio de Suscripción VDF | 4.407.000 | - | 4.407.000 |
| Suscripción de Certificados de Participación | 275.000 | 341.000 | 616.000 |
| *Aportes adiconales cobrados* | *16.277.192* | *19.242.000* | *35.519.192* |
| Ingresos por Cuotas Ordinarias | 11.341.039 | 15.178.905 | 26.519.944 |
| Ingresos por Adelantos Dinerarios | 1.542.897 | - | 1.542.897 |
| Ingresos por Pack Mejoras | 817.751 | 941.655 | 1.759.406 |
| Ingresos por Derecho de Admisión | 2.339.399 | 3.026.473 | 5.365.872 |
| Cobranza pendiente de Acreditar | - | -76.565 | -76.565 |
| Cobranza pendiente de Identificar | 236.106 | 171.531 | 407.637 |
| *Otros Ingresos* | - | *-166.399* | *-166.399* |
| Rentas Fondo Común Inversión y Plazo Fijo | - | -166.399 | -166.399 |
| *Total de ingresos* | *20.959.192* | *19.416.600* | *40.375.792* |
| **Egresos** | | | |
| *Pago Amortización e intereses VDF* | - | - | - |
| **Readquisición de CP y aportes** | - | - | - |
| *Inversión en Obras* | *133.450* | *12.886.483* | *13.019.933* |
| Inversión en Compra terreno | 133.450,00 | 12.886.482,80 | 13.019.933 |
| Inversión en Obra | - | - | - |
| **Egresos Operativos** | **293.793** | **2.145.780** | **2.439.574** |
| Remuneración Fiduciaria Pagada | - | 665.327 | 665.327 |
| Otros Gastos Administración | 14.313 | 385.622 | 399.935 |
| Comunicaciones y envíos Pagados | - | 24.925 | 24.925 |
| Publicidad y Marketing Pagados | 1.800 | 926.254 | 928.054 |
| Gastos de Movilidad Pagados | - | - | - |
| Gastos Bancarios e IdyC Pagados | 180.419 | 103.761 | 284.180 |
| Aranceles, Gastos y Comisiones Colocación Pagados | 54.492 | 35.561 | 90.053 |
| Impuestos a la Actividad pagados Pagados | 42.770 | 4.330 | 47.100 |
| *Total de egresos* | *427.243* | *15.032.263* | *15.459.506* |
| *Saldo disponible* | *20.531.949* | *24.916.286* | *24.916.286* |

F.F. PILAY II
DAMIAN DARIO BALBI
Apoderado

Dr. Marcelo Rossi (Socio)
Contador Publico
Matrícula Nº 06689 Ley 8738
C.P.C.E. - Prov. De Sta.Fe
Firmado al solo efecto de su identificación
Ver mi informe de fecha 3 de febrero de 2017