

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.

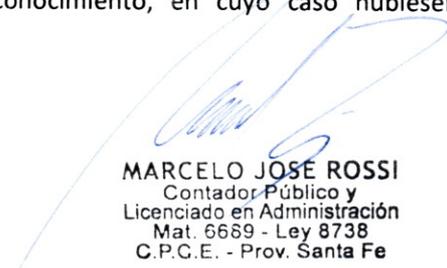
I. Responsabilidad del Fiduciario del Fideicomiso Financiero PILAY II

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 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.


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 31/01/2017.
- Detalle de los fondos acreditados en la cuenta fiduciaria durante el mes de enero de 2017 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:

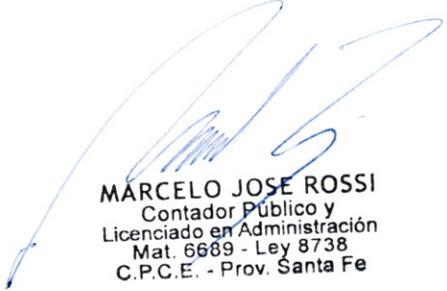
- a) Control de los flujos de fondos provenientes de la cobranza del mes de enero de 2017 y verificación del cumplimiento de los plazos de rendición dispuestos por la normativa vigente. Para ello verificamos el detalle de cobranzas de Aportes adicionales y de Valor nominal de los valores negociables emitidos hasta el 31 de enero de 2017 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".



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



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

Rosario, 28 de abril de 2017.




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



01583211/00507476

ROSARIO, 15/05/2017

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 02007154

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


Dra. CP TOMASINI, YANINA VANESA

2007154



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		ene-17	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP NO Renunciados	274	100%	614	100%	595	97%
CP Renunciados	1	0%	2	0%	21	3%
CP Readquiridos	0	0%	0	0%	0	0%
Total	275	100%	616	100%	616	100%

ANEXO II: Análisis de CP por "categoría"

Análisis de CP NO Renunciados por Categoría	nov-16		dic-16		ene-17	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP en Espera	274	100%	614	100%	595	100%
CP Beneficiarios	0	0%	0	0%	0	0%
CP Tenedores	0	0%	0	0%	0	0%
CP Adjudicados (finalizados)	0	0%	0	0%	0	0%
Total	274	100%	614	100%	595	100%

ANEXO III: Estratificación de CP "Activos"

Estratificación de CP NO Renunciados (Cuotas Ordinarias)	nov-16		dic-16		ene-17	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Al día	223	81%	530	86%	463	78%
con 1 Aporte pendiente	51	19%	43	7%	97	16%
con 2 Aportes pendientes	0	0%	41	7%	23	4%
con 3 Aportes pendientes	0	0%	0	0%	12	2%
con más de 3 Aportes pendientes	0	0%	0	0%	0	0%
Total	274	100%	614	100%	595	100%

Estratificación de CP NO Renunciados (Último Pago)	nov-16		dic-16		ene-17	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
En el mes	184	67%	515	84%	417	70%
1 mes anterior	90	33%	42	7%	145	24%
2 meses anterior	0	0%	57	9%	6	1%
3 meses anterior	0	0%	0	0%	27	5%
más de 3 meses anterior	0	0%	0	0%	0	0%
Total	274	100%	614	100%	595	100%

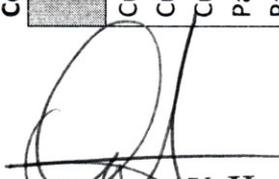

F.F. PILAY II
 DAMIAN DARIO BALBI
 Apoderado


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

Anexo IV: Cobranzas Reales y teóricas del mes

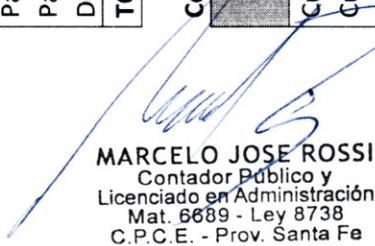
Cobranzas Reales del Mes ene-17

Tipo de Cuota	Cantidad		Monto	
	Espera	Adjudicados	Espera	Adjudicados
Cuota Inicial	8	0	16.050	0
Cuota Ordinaria	391	0	1.558.063	0
Cuota Aguinaldo	303	0	702.791	0
Pack Mejora	284	0	81.414	0
Pack Mejora Aguinaldo	243	0	68.314	0
Derecho de Admisión	61	0	237.354	0
TOTALES	1.291	0	2.663.987	0


E.F. PILAY II
 DAMIAN DARIO BALBI
 Apoderado

Cobranzas Teóricas del Mes ene-17

Tipo de Cuota	Cantidad		Totales
	Espera	Adjudicados	
Cuota Ordinaria	483	0	483
Cuota Aguinaldo	483	0	483
Pack Mejora	367	0	367
Pack Mejora Aguinaldo	367	0	367
Derecho de Admisión	112	0	112
TOTALES	1.812	0	1.812

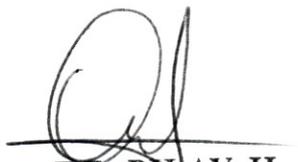

MARCELO JOSE ROSSI
 Contador Público y
 Licenciado en Administración
 Mat. 6689 - Ley 8738
 C.P.C.E. - Prov. Santa Fe

Cobranzas Reales / Teóricas del Mes ene-17

Tipo de Cuota	Cantidad		Totales
	Espera	Adjudicados	
Cuota Ordinaria	81%		81%
Cuota Aguinaldo	63%		63%
Pack Mejora	77%		77%
Pack Mejora Aguinaldo	66%		66%
Derecho de Admisión	54%		54%

Anexo V: Anticupación de cobranzas

Cuotas Ordinarias	nov-16		dic-16		ene-17	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Cuotas Previas	2	1%	13	7%	19	5%
Cuotas del Mes	143	99%	153	78%	326	83%
Cuotas del Mes Anterior	0	0%	31	16%	36	9%
Cuotas 2 Meses Anteriores	0	0%	0	0%	11	3%
Cuotas 3 Meses Anteriores	0	0%	0	0%	0	0%
Cuotas de más de 3 Meses Anteriores	0	0%	0	0%	0	0%
Total	145	100%	197	100%	391	100%

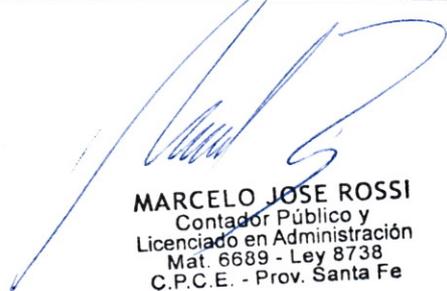

F.F. PIBAY II
 DAMIAN DARIO BALBI
 Apoderado


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

Anexo VI: Flujo de Fondos del mes y acumulado

Ingresos	nov-16	dic-16	ene-17	Totales en \$ al 31-01-2017	% sobre ingresos	% sobre rubro
Saldo al inicio	-	20.531.949	24.916.286			
Suscripción de títulos emitidos	4.682.000	341.000	-	5.023.000		100%
Precio de Suscripción VDF	4.407.000	-	-	4.407.000		88%
Suscripción de Certificados de Participación	275.000	341.000	-	616.000		12%
Aportes adicionales cobrados	16.277.192	19.242.000	2.741.523	38.260.715		100%
Ingresos por Cuotas Ordinarias	11.341.039	15.178.905	2.225.242	28.745.186		75%
Ingresos por Adelantos Dinerarios	1.542.897	-	48.003	1.590.901		4%
Ingresos por Pack Mejoras	817.751	941.655	150.174	1.909.581		5%
Ingresos por Derecho de Admisión	2.339.399	3.026.473	240.567	5.606.439		15%
Cobranza pendiente de Acreditar	-	-76.565	-335.613	-412.177		-1%
Cobranza pendiente de Identificar	236.106	171.531	413.150	820.786		2%
Otros Ingresos	-	-166.399	151.841	-14.558		
Rentas Fondo Común Inversión y Plazo Fijo	-	-166.399	151.841	-14.558		100%
Total de ingresos	20.959.192	19.416.600	2.893.365	43.269.157		
Egresos						
Pago Amortización e intereses VDF	-	-	-	-	0%	
Readquisición de CP y aportes	-	-	-	-	0%	
Inversión en Obras	133.450	12.886.483	717.661	13.737.594	32%	100%
Inversión en Compra terreno	133.450,00	12.886.482,80	235.972,80	13.255.906		96%
Inversión en Obra	-	-	481.688,22	481.688		4%
Egresos Operativos	293.793	2.145.780	1.114.867	3.554.440	8%	100%
Remuneración Fiduciaria Pagada	-	665.327	163.167	828.493	1,9%	23%
Otros Gastos Administración	14.313	385.622	46.327	446.262	1,0%	13%
Comunicaciones y envíos Pagados	-	24.925	22.911	47.836	0,1%	1%
Publicidad y Marketing Pagados	1.800	926.254	585.775	1.513.829	3,5%	43%
Gastos de Movilidad Pagados	-	-	91	91	0,0%	0%
Gastos Bancarios e IdyC Pagados	180.419	103.761	230.256	514.436	1,2%	14%
Aranceles, Gastos y Comisiones Colocación Pagados	54.492	35.561	-	90.053	0,2%	3%
Impuestos a la Actividad pagados Pagados	42.770	4.330	66.339	113.439	0,3%	3%
Total de egresos	427.243	15.032.263	1.832.528	17.292.034		
Saldo disponible	20.531.949	24.916.286	25.977.123	25.977.123	60%	


FF PULAY II
 DAMIAN DARIO BALBI
 Apoderado


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