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: 30-57381925-6
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 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 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 28/02/2017.
- Detalle de los fondos acreditados en la cuenta fiduciaria durante el mes de febrero 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 febrero 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 28 de febrero 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: Anticuación 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

CONSEJO PROFESIONAL DE CIENCIAS ECONOMICAS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE
CAMARA II
CAMARA SEGUNDA
ROSARIO 1
CPCE

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

01583213/00507478

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 CONTADOR PUBLICO Nº 6689 Y QUE SE HAN CUMPLIDO CON LAS LEYES NRO. 6854 y 12135.

LEGALIZACION Nº 02007152

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

Dra. CP TOMASINI. YANINA VANESA

2007152

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	dic-16		ene-17		feb-17	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP NO Renunciados	614	***100%***	595	***97%***	964	***97%***
CP Renunciados	2	***0%***	21	***3%***	29	***3%***
CP Readquiridos	0	***0%***	0	***0%***	0	***0%***
Total	**616**	***100%***	**616**	***100%***	**993**	***100%***

ANEXO II: Análisis de CP por "categoría"

Análisis de CP NO Renunciados por Categoría	dic-16		ene-17		feb-17	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP en Espera	614	***100%***	595	***100%***	964	***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	**614**	***100%***	**595**	***100%***	**964**	***100%***

ANEXO III: Estratificación de CP "Activos"

Estratificación de CP NO Renunciados (Cuotas Ordinarias)	dic-16		ene-17		feb-17	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Al día	530	***86%***	463	***78%***	802	***83%***
con 1 Aporte pendiente	43	***7%***	97	***16%***	84	***9%***
con 2 Aportes pendientes	41	***7%***	23	***4%***	62	***6%***
con 3 Aportes pendientes	0	***0%***	12	***2%***	5	***1%***
con más de 3 Aportes pendientes	0	***0%***	0	***0%***	11	***1%***
Total	**614**	***100%***	**595**	***100%***	**964**	***100%***

Estratificación de CP NO Renunciados (Último Pago)	dic-16		ene-17		feb-17	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
En el mes	515	***84%***	417	***70%***	783	***81%***
1 mes anterior	42	***7%***	145	***24%***	74	***8%***
2 meses anterior	57	***9%***	6	***1%***	76	***8%***
3 meses anterior	0	***0%***	27	***5%***	5	***1%***
más de 3 meses anterior	0	***0%***	0	***0%***	26	***3%***
Total	**614**	***100%***	**595**	***100%***	**964**	***100%***

F.F. PILAY II
DAMIAN DARIO BALP
Apoderado

MARCELO JOSE ROSSI
Contador Público y
Licenciado en Administración
Mat. 6589 - Ley 8738
C.P.C.E. - Prov. Santa Fe

Anexo IV: Cobranzas Reales y teóricas del mes

Cobranzas Reales del Mes **feb-17**

Tipo de Cuota	Cantidad				Monto			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	457	0	0	457	1.931.164	0	0	1.931.164
Cuota Aguinaldo	260	0	0	260	272.311	0	0	272.311
Pack Mejora	297	0	0	297	82.959	0	0	82.959
Pack Mejora Aguinaldo	33	0	0	33	8.310	0	0	8.310
Derecho de Admisión	32	0	0	32	117.227	0	0	117.227
Precio de suscripción	377	0	0	377	377.000	0	0	377.000
TOTALES	**1.456**	**0**	**0**	**1.456**	**2.788.971**	**0**	**0**	**2.788.971**

F.F. PILAY II
DAMIAN DARIO BALBI
Apoderado

Cobranzas Teóricas del Mes **feb-17**

Tipo de Cuota	Cantidad			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	522	0	0	522
Pack Mejora	438	0	0	438
Derecho de Admisión	65	0	0	65
Precio de suscripción	377	0	0	377
TOTALES	**1.402**	**0**	**0**	**1.402**

Cobranzas Reales / Teóricas del Mes **feb-17**

Tipo de Cuota	Cantidad			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	88%			88%
Pack Mejora	68%			68%
Derecho de Admisión	50%			50%
Precio de suscripción	100%			100%

MARCELO JOSE ROSSI
Contador Publico y
Licenciado en Administración
Mat. 5689 - Ley 8738
C.P.C.E. - Prov. Santa Fe

Anexo V: Anticuación de cobranzas

Cuotas Ordinarias	dic-16		ene-17		feb-17	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Cuotas Previas	13	*7%*	19	*5%*	3	*1%*
Cuotas del Mes	153	*78%*	326	*83%*	355	*78%*
Cuotas del Mes Anterior	31	*16%*	36	*9%*	87	*19%*
Cuotas 2 Meses Anteriores	0	*0%*	11	*3%*	8	*2%*
Cuotas 3 Meses Anteriores	0	*0%*	0	*0%*	4	*1%*
Cuotas de más de 3 Meses Anteriores	0	*0%*	0	*0%*	0	*0%*
Total	**197**	***100%***	**391**	***100%***	**457**	***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 VI: Flujo de Fondos del mes y acumulado

Ingresos	*Saldo en $ al 31-12-2016*	*ene-17*	*feb-17*	*Totales en $ al 28-02-2017*	*% sobre ingresos*	*% sobre rubro*
Saldo al inicio	-	***24.916.286***	***25.977.123***			
Suscripción de titulos emitidos	***5.023.000***	-	***377.000***	***5.400.000***		***100%***
Precio de Suscripción VDF	4.407.000	-	-	**4.407.000**		**82%**
Suscripción de Certificados de Participación	616.000	-	377.000	**993.000**		**18%**
Aportes adiconales cobrados	***35.519.192***	***2.741.523***	***2.479.223***	***40.739.938***		***100%***
Ingresos por Cuotas Ordinarias	26.519.944	2.225.242	2.010.810	**30.755.996**		**75%**
Ingresos por Adelantos Dinerarios	1.542.897	48.003	192.664	**1.783.565**		**4%**
Ingresos por Pack Mejoras	1.759.406	150.174	91.269	**2.000.850**		**5%**
Ingresos por Derecho de Admisión	5.365.872	240.567	117.227	**5.723.666**		**14%**
Cobranza pendiente de Acreditar	-76.565	-335.613	51.867	**-360.311**		**-1%**
Cobranza pendiente de Identificar	407.637	413.150	15.386	**836.172**		**2%**
Otros Ingresos	***-166.399***	***151.841***	***-208.732***	***-223.291***		
Rentas Fondo Común Inversión y Plazo Fijo	-166.399	151.841	-208.732	**-223.291**		**100%**
Total de ingresos	***40.375.792***	***2.893.365***	***2.647.491***	***45.916.648***		
Egresos						
Pago Amortización e intereses VDF	-	-	-	-	**0%**	
Readquisición de CP y aportes	-	-	-	-	**0%**	
Inversión en Obras	***13.019.933***	***717.661***	***376.517***	***14.114.111***	**31%**	**100%**
Inversión en Compra terreno	13.019.932,80	235.972,80	372.511,20	**13.628.417**		**97%**
Inversión en Obra	-	481.688,22	4.005,81	**485.694**		**3%**
Egresos Operativos	**2.439.574**	**1.114.867**	**749.990**	**4.304.430**	**9%**	**100%**
Remuneración Fiduciaria Pagada	665.327	163.167	370.391	**1.198.885**	**2,6%**	**28%**
Otros Gastos Administración	399.935	46.327	86.953	**533.215**	**1,2%**	**12%**
Comunicaciones y envíos Pagados	24.925	22.911	27.248	**75.084**	**0,2%**	**2%**
Publicidad y Marketing Pagados	928.054	585.775	267.410	**1.781.239**	**3,9%**	**41%**
Gastos de Movilidad Pagados	-	91	134	**226**	**0,0%**	**0%**
Gastos Bancarios e IdyC Pagados	284.180	230.256	53.123	**567.559**	**1,2%**	**13%**
Aranceles, Gastos y Comisiones Colocación Pagados	90.053	-	-	**90.053**	**0,2%**	**2%**
Impuestos a la Actividad pagados Pagados	47.100	66.339	-55.270	**58.169**	**0,1%**	**1%**
Total de egresos	***15.459.506***	***1.832.528***	***1.126.507***	***18.418.541***		
Saldo disponible	***24.916.286***	***25.977.123***	***27.498.106***	***27.498.106***	***60%***	

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