

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 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 30/04/2017.
- Detalle de los fondos acreditados en la cuenta fiduciaria durante el mes de abril 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 abril 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 30 de abril 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: Anticuaación de cobranzas
- Anexo VI: Flujo de Fondos del mes y acumulado

Rosario, 14 de junio de 2017.


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



01591353/00513469 ROSARIO, 21/06/2017

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 02036882

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


 Dra. CP MORESCO, MARIA EVELINA

2036882



Consejo Profesional de Ciencias Economicas de la Provincia de Santa Fe - Camara Segunda

ANEXO I: Análisis de CP por "estado"

Análisis de CP por Estado	feb-17		mar-17		abr-17	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP NO Renunciados	964	97%	961	97%	1306	96%
CP Renunciados	29	3%	32	3%	52	4%
CP Readquiridos	0	0%	0	0%	0	0%
Total	993	100%	993	100%	1.358	100%

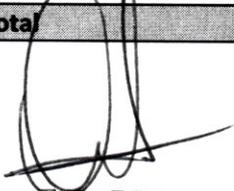
ANEXO II: Análisis de CP por "categoría"

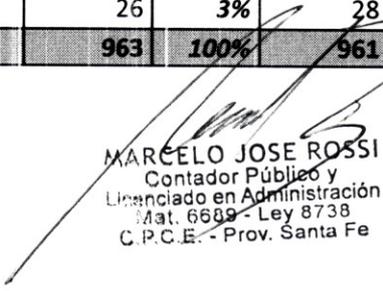
Análisis de CP NO Renunciados por Categoría	feb-17		mar-17		abr-17	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP en Espera	964	100%	961	100%	1.306	100%
CP Beneficiarios	0	0%	0	0%	0	0%
CP Tenedores	0	0%	0	0%	0	0%
CP Adjudicados (finalizados)	0	0%	0	0%	0	0%
Total	964	100%	961	100%	1.306	100%

ANEXO III: Estratificación de CP "Activos"

Estratificación de CP NO Renunciados (Cuotas Ordinarias)	feb-17		mar-17		abr-17	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Al día	801	83%	715	74%	1.088	83%
con 1 Aporte pendiente	84	9%	156	16%	103	8%
con 2 Aportes pendientes	62	6%	46	5%	65	5%
con 3 Aportes pendientes	5	1%	29	3%	19	1%
con más de 3 Aportes pendientes	11	1%	15	2%	31	2%
Total	963	100%	961	100%	1.306	100%

Estratificación de CP NO Renunciados (Último Pago)	feb-17		mar-17		abr-17	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
En el mes	782	81%	673	70%	1.064	81%
1 mes anterior	74	8%	174	18%	93	7%
2 meses anterior	76	8%	28	3%	74	6%
3 meses anterior	5	1%	58	6%	8	1%
más de 3 meses anterior	26	3%	28	3%	67	5%
Total	963	100%	961	100%	1.306	100%


F.F. PILAY II
 DAMIAN DARIO BALBI
 Apoderado

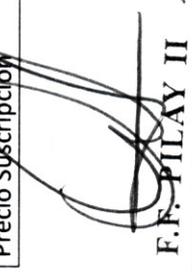

MARCELO JOSE ROSSI
 Contador Público y
 Licenciado en Administración
 Mat. 6689 - Ley 8738
 C.P.C.E. - Prov. Santa Fe

Anexo IV: Cobranzas Reales y teóricas del mes

Cobranzas Reales del Mes	abr-17			Monto				
	Cantidad			Monto				
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Tipo de Cuota								
Cuota Inicial	6.994	0	0	6.994	13.562.139	0	0	13.562.139
Cuota Ordinaria	767	0	0	767	3.203.450	0	0	3.203.450
Cuota Aguinaldo	407	0	0	407	299.022	0	0	299.022
Pack Mejora	486	0	0	486	143.493	0	0	143.493
Pack Mejora Aguinaldo	6	0	0	6	1.697	0	0	1.697
Derecho de Admisión	81	0	0	81	331.991	0	0	331.991
Precio Suscripción	365	0	0	365	365.000	0	0	365.000
TOTALES	9.106	0	0	9.106	17.906.791	0	0	17.906.791

Cobranzas Teóricas del Mes	abr-17			Cantidad				
	Cantidad			Cantidad				
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Tipo de Cuota								
Cuota Ordinaria	821	0	0	821				
Pack Mejora	697	0	0	697				
Derecho de Admisión	120	0	0	120				
Precio Suscripción	365	0	0	365				
TOTALES	2.003	0	0	2.003				

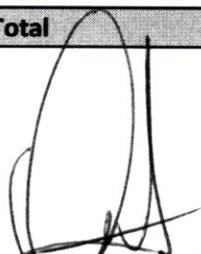
Cobranzas Reales / Teóricas del Mes	abr-17			Cantidad				
	Cantidad			Cantidad				
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Tipo de Cuota								
Cuota Ordinaria	93%							93%
Pack Mejora	70%							70%
Derecho de Admisión	67%							67%
Precio Suscripción	100%							100%

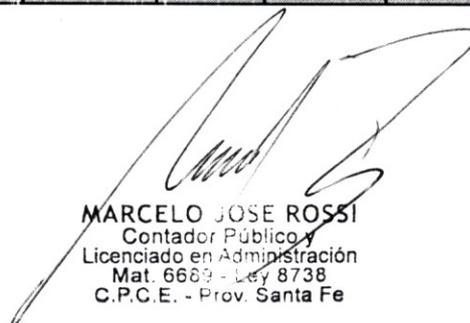

F.F. PILAY II
 DAMIAN DARIO BALBI
 Apoderado


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

Anexo V: Anticipación de cobranzas

Cuotas Ordinarias	feb-17		mar-17		abr-17	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Cuotas Previas	3	1%	20	3%	27	3%
Cuotas del Mes	355	78%	543	82%	587	76%
Cuotas del Mes Anterior	87	19%	71	11%	124	16%
Cuotas 2 Meses Anteriores	8	2%	26	4%	17	2%
Cuotas 3 Meses Anteriores	4	1%	0	0%	10	1%
Cuotas de más de 3 Meses Anteriores	0	0%	2	0%	3	0%
Total	457	100%	662	100%	767	100%

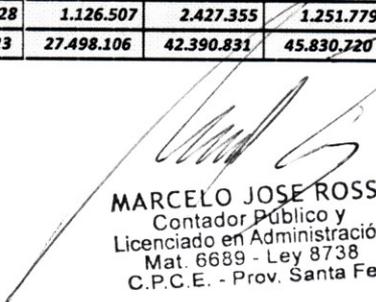

D.F. PILAY II
 DAMIAN DARIO BALBI
 Apoderado


MARCELO JOSE ROSSI
 Contador Público
 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	mar-17	abr-17	Totales en \$ al 30-04-2017	% sobre ingresos	% sobre rubro
Saldo al inicio	-	24.916.286	25.977.123	27.498.106	42.390.831			
Suscripción de títulos emitidos	5.023.000	-	377.000	-	365.000	5.765.000		100%
Precio de Suscripción VDF	4.407.000	-	-	-	-	4.407.000		76%
Suscripción de Certificados de Participación	616.000	-	377.000	-	365.000	1.358.000		24%
Aportes adicionales cobrados	35.519.192	2.741.523	2.479.223	16.649.945	3.777.595	61.167.479		100%
Ingresos por Cuotas Ordinarias	26.519.344	2.225.242	2.010.810	12.338.898	13.205.735	56.300.629		92%
Ingresos por Adelantos Dinerarios	1.542.197	48.003	192.664	-	338.395	2.121.960		3%
Ingresos por Pack Mejoras	1.759.406	150.174	91.269	784.463	922.936	3.708.249		6%
Ingresos por Derecho de Admisión	5.365.172	240.567	117.227	3.284.641	3.074.724	12.083.031		20%
Cobranza pendiente de Acreditar	-76.165	-335.613	51.867	-149.060	-13.615.378	-14.124.749		-23%
Cobranza pendiente de Identificar	407.637	413.150	15.386	391.005	-148.818	1.078.359		2%
Otros Ingresos	-166.399	151.841	-208.732	670.134	549.072	995.916		
Rentas Fondo Común Inversión y Plazo Fijo	-166.399	151.841	-208.732	670.134	549.072	995.916		100%
Total de ingresos	40.375.792	2.893.365	2.647.491	17.320.080	4.691.667	67.928.395		
Egresos								
Pago Amortización e intereses VDF	-	-	-	-	-	-	0%	
Readquisición de CP y aportes	-	-	-	-	-	-	0%	
Inversión en Obras	13.019.933	717.661	376.517	730.353	33.869	14.878.332	22%	100%
Inversión en Compra terreno	13.019.932,80	235.972,80	372.511,20	726.800,00	-	14.355.217		96%
Inversión en Obra	-	481.688,22	4.005,81	3.552,54	33.868,58	523.115		4%
Egresos Operativos	2.439.574	1.114.867	749.990	1.697.002	1.217.910	7.219.343	11%	100%
Remuneración Fiduciaria	665.327	163.167	370.391	874.091	476.548	2.549.523	3,8%	35%
Otros Gastos Administración	399.935	46.327	86.953	111.660	164.756	809.630	1,2%	11%
Comunicaciones y envíos Pagados	24.925	22.911	27.248	17.592	-	92.677	0,1%	1%
Publicidad y Marketing Pagados	928.054	585.775	267.410	339.934	343.189	2.464.362	3,6%	34%
Gastos de Movilidad Pagados	-	91	134	-	-	226	0,0%	0%
Gastos Bancarios e IdyC Pagados	284.180	230.256	53.123	176.159	95.457	839.175	1,2%	12%
Aranceles, Gastos y Comisiones Colocación Pagados	90.053	-	-	38.734	41.858	170.645	0,3%	2%
Impuestos a la Actividad pagados Pagados	47.100	66.339	-55.270	138.832	96.102	293.104	0,4%	4%
Total de egresos	15.459.506	1.832.528	1.126.507	2.427.355	1.251.779	22.097.675		
Saldo disponible	24.916.286	25.977.123	27.498.106	42.390.831	45.830.720	45.830.720	67%	


DAMIÁN DARÍO BALBI
 Apoderado


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