

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 31/07/2017.
- Detalle de los fondos acreditados en la cuenta fiduciaria durante el mes de julio 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 julio 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 julio 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".



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



- Anexo III: Estratificación de CP "Activos".
- 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 septiembre de 2017.


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



ROSARIO. 28/09/2017
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 N° 02079586
NO VALIDA PARA TERCEROS

C.P.C.E. SANTA FE LEY 8738 Y 12135 Dra. CP MORESCO, MARIA EVELINA

2079586



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	may-17		jun-17		jul-17	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP NO Renunciados	1.306	96%	1.469	92%	1.469	92%
CP Renunciados	52	4%	135	8%	135	8%
CP Readquiridos	0	0%	0	0%	0	0%
Total	1.358	100%	1.604	100%	1.604	100%

ANEXO II: Análisis de CP por "categoría"

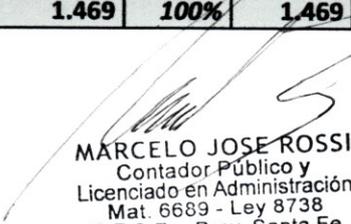
Análisis de CP NO Renunciados por Categoría	may-17		jun-17		jul-17	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP en Espera	1.306	100%	1.469	100%	1.469	100%
CP Beneficiarios	0	0%	0	0%	0	0%
CP Tenedores	0	0%	0	0%	0	0%
CP Adjudicados (finalizados)	0	0%	0	0%	0	0%
Total	1.306	100%	1.469	100%	1.469	100%

ANEXO III: Estratificación de CP "Activos"

Estratificación de CP NO Renunciados (Cuotas Ordinarias)	may-17		jun-17		jul-17	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Al día	1.012	77%	1.239	84%	1.158	79%
con 1 Aporte pendiente	160	12%	112	8%	166	11%
con 2 Aportes pendientes	52	4%	55	4%	63	4%
con 3 Aportes pendientes	42	3%	18	1%	31	2%
con más de 3 Aportes pendientes	40	3%	45	3%	51	3%
Total	1.306	100%	1.469	100%	1.469	100%

Estratificación de CP NO Renunciados (Último Pago)	may-17		jun-17		jul-17	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
En el mes	959	74%	1.231	84%	1.120	76%
1 mes anterior	174	13%	67	5%	165	11%
2 meses anterior	40	3%	64	4%	29	2%
3 meses anterior	67	5%	7	0%	55	4%
más de 3 meses anterior	66	5%	100	7%	100	7%
Total	1.306	100%	1.469	100%	1.469	100%


F.F. PILAY II
 JUAN IGNACIO TRENTO
 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

jul-17

Tipo de Cuota	Cantidad				Monto			
	Espera	Adjudicados	Poseción	Totales	Espera	Adjudicados	Poseción	Totales
Cuota Inicial	3	0	0	3	6.488	0	0	6.488
Cuota Ordinaria	1.109	0	0	1.109	4.618.548	0	0	4.618.548
Cuota Aguinaldo	902	0	0	902	2.282.311	0	0	2.282.311
Pack Mejora	648	0	0	648	197.465	0	0	197.465
Pack Mejora Aguinaldo	561	0	0	561	173.843	0	0	173.843
Derecho de Admisión	148	0	0	148	594.768	0	0	594.768
TOTALES	3.371	0	0	3.371	7.873.423	0	0	7.873.423

Cobranzas Teóricas del Mes

jul-17

Tipo de Cuota	Cantidad			
	Espera	Adjudicados	Poseción	Totales
Cuota Ordinaria	1.251	0	0	1.251
Cuota Aguinaldo	1.251	0	0	1.251
Pack Mejora	835	0	0	835
Pack Mejora Aguinaldo	835	0	0	835
Derecho de Admisión	218	0	0	218
TOTALES	4.390	0	0	4.390

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

Tipo de Cuota	Cantidad			
	Espera	Adjudicados	Poseción	Totales
Cuota Ordinaria	89%			89%
Cuota Aguinaldo	72%			72%
Pack Mejora	78%			78%
Pack Mejora Aguinaldo	67%			67%
Derecho de Admisión	68%			68%

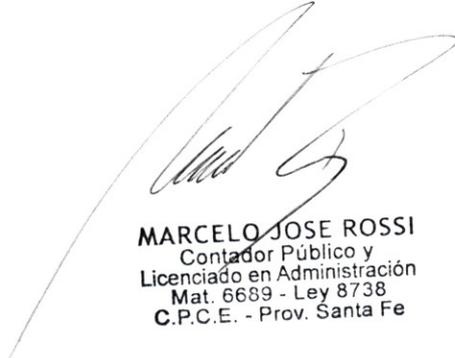

MARCELO JOSÉ ROSSI
 Contador Público y
 Licenciado en Administración
 Mat. 6689 - Ley 8738
 C.P.C.E. - Prov. Santa Fe


E.F. PILAY II
 JUAN IGNACIO TRENTO
 Apoderado

Anexo V: Anticupación de cobranzas

Cuotas Ordinarias	may-17		jun-17		jul-17	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Cuotas Previas	14	2%	24	2%	14	1%
Cuotas del Mes	825	84%	890	82%	952	86%
Cuotas del Mes Anterior	91	9%	107	10%	88	8%
Cuotas 2 Meses Anteriores	24	3%	30	3%	19	2%
Cuotas 3 Meses Anteriores	13	1%	21	2%	9	1%
Cuotas de más de 3 Meses Anteriores	11	1%	16	1%	26	2%
Total	978	100%	1.087	100%	1.108	100%


F.F. PILAY II
 JUAN IGNACIO TRENTO
 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 31-03-2017	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	Totales en \$ al 31-07-2017	% sobre ingreso	% sobre rubro
Saldo al inicio	-	42.390.831	45.830.720	64.230.664	68.293.319			
Suscripción de títulos emitidos	5.400.000	365.000	-	246.000	-	6.011.000		100%
Precio de Suscripción VDF	4.407.000	-	-	-	-	4.407.000		73%
Suscripción de Certificados de Participación	993.000	365.000	-	246.000	-	1.604.000		27%
Aportes adicionales cobrados	57.389.884	3.777.595	18.845.690	14.173.076	8.088.676	102.274.921		100%
Ingresos por Cuotas Ordinarias	43.094.894	13.205.735	4.332.949	11.358.084	6.776.204	78.767.866		77%
Ingresos por Adelantos Dinerarios	1.783.565	338.395	203.245	260.589	130.925	2.716.719		3%
Ingresos por Pack Mejoras	2.785.313	922.936	183.301	665.027	371.527	4.928.105		5%
Ingresos por Derecho de Admisión	9.008.307	3.074.724	610.278	2.133.308	594.768	15.421.385		15%
Cobranza pendiente de Acreditar	-509.371	-13.615.378	13.469.327	-29.972	-160.604	-845.998		-1%
Cobranza pendiente de Identificar	1.227.176	-148.818	46.589	-213.960	375.857	1.286.845		1%
Otros Ingresos	446.844	549.072	1.069.116	811.824	1.250.396	4.127.251		
Rentas Fondo Común Inversión y Plazo Fijo	446.844	549.072	1.069.116	811.824	1.250.396	4.127.251		100%
Total de ingresos	63.236.727	4.691.667	19.914.806	15.230.899	9.339.072	112.413.172		
Egresos								
Pago Amortización e intereses VDF	-	-	-	-	-	-	0%	
Readquisición de CP y aportes	-	-	-	-	-	-	0%	
Inversión en Obras	14.844.463	33.869	12.480	8.836.920	481.360	24.209.092	22%	100%
Inversión en Compra terreno	14.355.217	-	-	8.832.879,28	463.246,57	23.651.343		98%
Inversión en Obra	489.247	33.868,58	12.480,00	4.040,64	18.113,71	557.750		2%
Egresos Operativos	6.001.432	1.217.910	1.502.382	2.331.324	3.223.593	14.276.642	13%	93%
Remuneración Fiduciaria	2.072.976	476.548	478.414	651.627	688.653	4.368.218	3,9%	31%
Otros Gastos Administración	644.875	164.756	119.044	47.580	69.886	1.046.140	0,9%	7%
Gstos de Comercialización	-	-	-	-	930.680	930.680		
Comunicaciones y envíos Pagados	92.677	-	17.337	33.893	41.066	184.973	0,2%	1%
Publicidad y Marketing Pagados	2.121.173	343.189	359.051	1.002.205	1.135.350	4.960.968	4,4%	35%
Gastos de Movilidad Pagados	226	-	477	2.490	-	3.192	0,0%	0%
Gastos Bancarios e IdyC Pagados	743.718	95.457	228.161	354.245	196.924	1.618.506	1,4%	11%
Aranceles, Gastos y Comisiones Colocación Pagados	128.787	41.858	-	28.271	-	198.916	0,2%	1%
Impuestos a la Actividad pagados Pagados	197.001	96.102	299.899	211.012	161.034	965.049	0,9%	7%
Total de egresos	20.845.896	1.251.779	1.514.862	11.168.244	3.704.953	38.485.734		
Saldo disponible	42.390.831	45.830.720	64.230.664	68.293.319	73.927.438	73.927.438	66%	


F.F. PILAY II
 JUAN IGNACIO TRENTO
 Apoderado


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