

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.

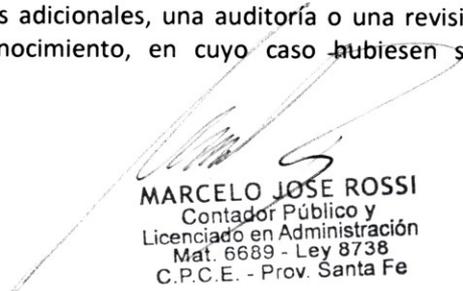
I. Responsabilidad del Fiduciario del Fideicomiso Financiero PILAY II

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 30/09/2017.
- Detalle de los fondos acreditados en la cuenta fiduciaria durante el mes septiembre 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:

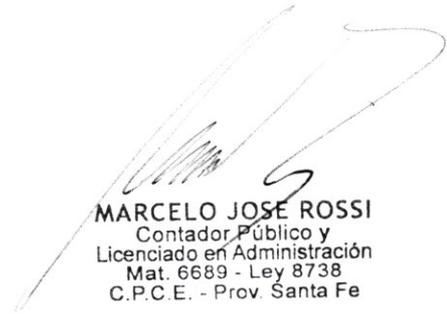
- a) Control de los flujos de fondos provenientes de la cobranza del mes de septiembre de 2017 y verificación del cumplimiento de los plazos de rendición dispuestos por la normativa vigente. Para ello verificamos el detalle de cobranzas de Aportes adicionales y de Valor nominal de los valores negociables emitidos hasta el 30 de septiembre 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 JOSÉ 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: Anticipo de cobranzas
- Anexo VI: Flujo de Fondos del mes y acumulado

Rosario, 26 de diciembre de 2017.



Marcelo Jose Rossi
MARCELO JOSE ROSSI
 Contador Público y
 Licenciado en Administración
 Mat. 6688 - Ley 8738
 C.P.C.E. - Prov. Santa Fe



CONSEJO PROFESIONAL
 DE CIENCIAS ECONÓMICAS
 DE LA PROVINCIA DE SANTA FE
 CÁMARA II

016220100053 ROSARIO, 09/01/2018

EL CONSEJO PROFESIONAL DE CIENCIAS ECONÓMICAS 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 MATRÍCULA DE CONTADOR PUBLICO Nº 6689 Y QUE SE
 HAN CUMPLIDO CON LAS LEYES NRO. 6854 y 12135.
 LEGALIZACIÓN Nº 02122352

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

Maria Evelina Moresco
 Dra. CP MORESCO, MARIA EVELINA

2122352



ANEXO I: Análisis de CP por "estado"

Análisis de CP por Estado	jul-17		ago-17		sept-2017	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP NO Renunciados	1.469	92%	1.604	92%	1.594	92%
CP Renunciados	135	8%	135	8%	145	8%
CP Readquiridos	0	0%	0	0%	0	0%
Total	1.604	100%	1.739	100%	1.739	100%

ANEXO II: Análisis de CP por "categoría"

Análisis de CP NO Renunciados por Categoría	jul-17		ago-17		sept-2017	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP en Espera	1.469	100%	1.604	100%	1.594	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	1.469	100%	1.604	100%	1.594	100%

ANEXO III: Estratificación de CP "Activos"

Estratificación de CP NO Renunciados (Cuotas Ordinarias)	jul-17		ago-17		sept-2017	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Al día	1.158	79%	1.264	79%	1.014	64%
con 1 Aporte pendiente	166	11%	144	9%	274	17%
con 2 Aportes pendientes	63	4%	93	6%	95	6%
con 3 Aportes pendientes	31	2%	33	2%	67	4%
con más de 3 Aportes pendientes	51	3%	70	4%	144	9%
Total	1.469	100%	1.604	100%	1.594	100%

Estratificación de CP NO Renunciados (Último Pago)	jul-17		ago-17		sept-2017	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
En el mes	1.120	76%	1.250	78%	1.107	69%
1 mes anterior	165	11%	116	7%	240	15%
2 meses anterior	29	2%	85	5%	36	2%
3 meses anterior	55	4%	20	1%	66	4%
más de 3 meses anterior	100	7%	133	8%	145	9%
Total	1.469	100%	1.604	100%	1.594	100%

F.F. PILAY YI
DAMIÁN DARIO BALBI
Apoderado

MARCELO JOSÉ 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	sept-17							
	Tipo de Cuota	Cantidad			Monto			
		Espera	Adjudicados	Posesión	Totales	Espera	Adjudicados	Posesión
Cuota Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0
Cuota Ordinaria	1.303	0	0	1.303	5.676.024	0	0	5.676.024
Cuota Aguinaldo	656	0	0	656	567.296	0	0	567.296
Pack Mejora	742	0	0	742	232.140	0	0	232.140
Pack Mejora Aguinaldo	25	0	0	25	6.176	0	0	6.176
Derecho de Admisión	136	0	0	136	586.732	0	0	586.732
TOTALES	2.862	0	0	2.862	7.068.369	0	0	7.068.369

Cobranzas Teóricas del Mes	sept-17							
	Tipo de Cuota	Cantidad			Monto			
		Espera	Adjudicados	Posesión	Totales	Espera	Adjudicados	Posesión
Cuota Ordinaria	1.385	0	0	1.385				
Pack Mejora	910	0	0	910				
Derecho de Admisión	209	0	0	209				
TOTALES	2.504	0	0	2.504				

Cobranzas Reales / Teóricas del Mes	sept-17							
	Tipo de Cuota	Cantidad			Porcentaje			
		Espera	Adjudicados	Posesión	Totales	Espera	Adjudicados	Posesión
Cuota Ordinaria	94%			94%				
Pack Mejora	82%			82%				
Derecho de Admisión	65%			65%				


DAMIÁN DARIÓ BALBI
 Apoderado


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

Anexo V: Anticupación de cobranzas

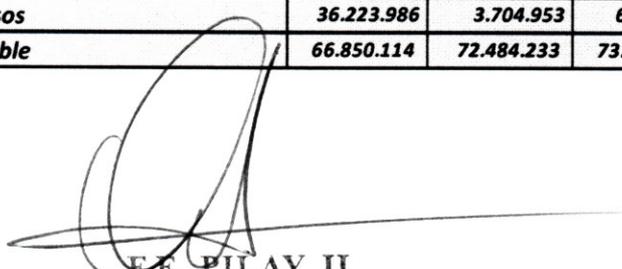
Cuotas Ordinarias	jul-17		ago-17		sept-2017	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Cuotas Previas	14	1%	18	1%	20	2%
Cuotas del Mes	952	86%	993	82%	1.094	84%
Cuotas del Mes Anterior	88	8%	153	13%	130	10%
Cuotas 2 Meses Anteriores	19	2%	23	2%	34	3%
Cuotas 3 Meses Anteriores	9	1%	14	1%	6	1%
Cuotas de más de 3 Meses Anteriores	26	2%	12	1%	19	1%
Total	1.109	100%	1.213	100%	1.303	100%

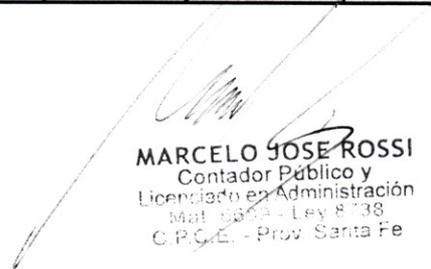
EE. RR. S. S. II
 DAMIAN DARIO BALBI
 Apoderado

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 30-06-2017	jul-17	ago-17	sep-17	Totales en \$ al 30-09-2017	% sobre ingresos	% sobre rubro
Saldo al inicio	-	66.850.114	72.484.233	73.279.819			
Suscripción de títulos emitidos	6.011.000	-	135.000	-	6.146.000		100%
Precio de Suscripción VDF	4.407.000	-	-	-	4.407.000		72%
Suscripción de Certificados de Participación	1.604.000	-	135.000	-	1.739.000		28%
Aportes adicionales cobrados	94.186.245	8.088.676	6.724.241	8.068.293	117.067.456		100%
Ingresos por Cuotas Ordinarias	71.991.662	6.776.204	7.052.671	6.170.379	91.990.916		79%
Ingresos por Adelantos Dinerarios	2.585.794	130.925	194.250	95.383	3.006.352		3%
Ingresos por Pack Mejoras	4.556.577	371.527	336.648	239.187	5.503.939		5%
Ingresos por Derecho de Admisión	14.826.617	594.768	617.542	599.212	16.638.139		14%
Cobranza pendiente de Acreditar	-685.394	-160.604	-1.122.338	1.358.392	-609.944		-1%
Cobranza pendiente de Identificar	910.988	375.857	-354.532	-394.260	538.054		0%
Otros Ingresos	2.876.855	1.250.396	914.967	951.644	5.993.862		
Rentas Fondo Común Inversión y Plazo Fijo	2.876.855	1.250.396	914.967	951.644	5.993.862		100%
Total de ingresos	103.074.100	9.339.072	7.774.207	9.019.938	129.207.317		
Egresos							
Pago Amortización e intereses VDF	-	-	-	-	-	0%	
Readquisición de CP y aportes	-	-	-	-	-	0%	
Inversión en Obras	23.727.732	481.360	15.591	27.891.006	52.115.689	40%	100%
Inversión en Compra terreno	23.188.096,08	463.246,57	-	27.865.271,57	51.516.614		99%
Inversión en Obra	539.635,79	18.113,71	15.590,64	25.734,70	599.075		1%
Egresos Operativos	12.496.254	3.223.593	6.963.031	1.906.544	24.589.422	19%	100%
Remuneración Fiduciaria	3.679.565	688.653	1.003.362	779.544	6.151.124	4,8%	25%
Otros Gastos Administración	976.254	69.886	55.189	58.533	1.159.862	0,9%	5%
Gstos de Comercialización	1.443.205	930.680	4.758.415	5.187	7.137.486	5,5%	29%
Comunicaciones y envíos Pagados	143.907	41.066	544	17.297	202.814	0,2%	1%
Publicidad y Marketing Pagados	3.825.618	1.135.350	814.607	768.423	6.543.998	5,1%	27%
Gastos de Movilidad Pagados	3.192	-	-	235	3.427	0,0%	0%
Gastos Bancarios e IdyC Pagados	1.421.582	196.924	178.217	313.875	2.110.599	1,6%	9%
Pagados	198.916	-	18.218	-	217.134	0,2%	1%
Impuestos a la Actividad pagados Pagados	804.015	161.034	134.479	-36.550	1.062.978	0,8%	4%
Total de egresos	36.223.986	3.704.953	6.978.622	29.797.550	76.705.111		
Saldo disponible	66.850.114	72.484.233	73.279.819	52.502.206	52.502.206	41%	


E.F. PILAY II
 DAMIAN DARIO BALBI
 Apoderado


MARCELO JOSE ROSSI
 Contador Público y
 Licenciado en Administración
 Mat. 6834 - Ley 8738
 C.P.C.E. - Prov. Santa Fe