

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.

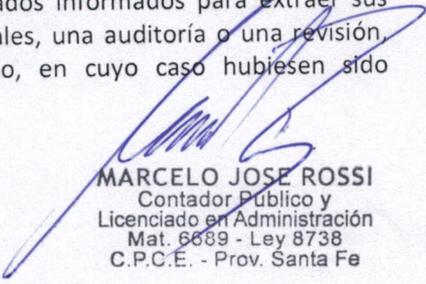
I. Responsabilidad del Fiduciario del Fideicomiso Financiero PILAY II

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 30/11/2017.
- Detalle de los fondos acreditados en la cuenta fiduciaria durante el mes noviembre 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 noviembre 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 noviembre 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

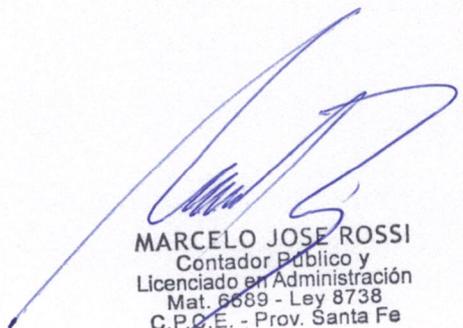
Teniendo en cuenta lo manifestado en el apartado III precedente, los resultados de la aplicación de los procedimientos practicados se detallan en los siguientes anexos adjuntos, que forman parte integrante del presente informe especial y se han firmado a los efectos de su identificación:

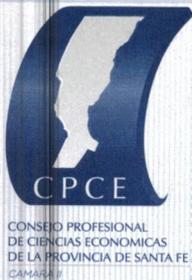
- Anexo I: Análisis de CP por "estado"
- Anexo II: Análisis de CP por "categoría".
- Anexo III: Estratificación de CP "Activos".


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: Anticupación de cobranzas
- Anexo VI: Flujo de Fondos del mes y acumulado

Rosario, 20 de diciembre de 2017.


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



01652605/00564430

ROSARIO, 26/07/2018

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 02207188

C.P.C.E. SANTA FE LEY 8738 Y 12135 Dra. CP TOMASINI, YANINA VANESA

2207188



ANEXO I: Análisis de CP por "estado"

Análisis de CP por Estado	sept-2017		oct-2017		nov-2017	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP NO Renunciados	1.594	92%	1.684	91%	1.659	89%
CP Renunciados	145	8%	174	9%	199	11%
CP Readquiridos	0	0%	0	0%	0	0%
Total	1.739	100%	1.858	100%	1.858	100%

ANEXO II: Análisis de CP por "categoría"

Análisis de CP NO Renunciados por Categoría	sept-2017		oct-2017		nov-2017	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP en Espera	1.594	100%	1.684	100%	1.659	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	1.594	100%	1.684	100%	1.659	100%

ANEXO III: Estratificación de CP "Activos"

Estratificación de CP NO Renunciados (Cuotas Ordinarias)	sept-2017		oct-2017		nov-2017	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Al día	1.014	64%	1.124	67%	1.034	62%
con 1 Aporte pendiente	274	17%	230	14%	270	16%
con 2 Aportes pendientes	95	6%	77	5%	83	5%
con 3 Aportes pendientes	67	4%	63	4%	39	3%
con más de 3 Aportes pendientes	144	9%	190	11%	233	14%
Total	1.594	100%	1.684	100%	1.659	100%

Estratificación de CP NO Renunciados (Último Pago)	sept-2017		oct-2017		nov-2017	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
En el mes	1.107	69%	1.156	69%	1.135	69%
1 mes anterior	240	15%	211	13%	203	12%
2 meses anterior	36	2%	96	6%	47	3%
3 meses anterior	66	4%	25	1%	71	4%
más de 3 meses anterior	145	9%	196	12%	203	12%
Total	1.594	100%	1.684	100%	1.659	100%

F.F. PULAY II
DAMIÁN DARÍO BALBI
Apoderado

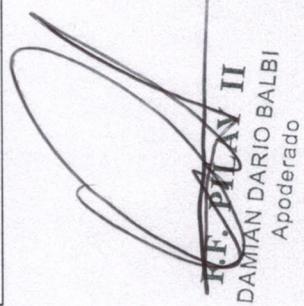
MARCELO JOSÉ ROSSI
Contador Público y
Licenciado en Administración
Mat. 8689 - Ley 8738
C.P.C.E. - Prov. Santa Fe

Anexo IV: Cobranzas Reales y teóricas del mes

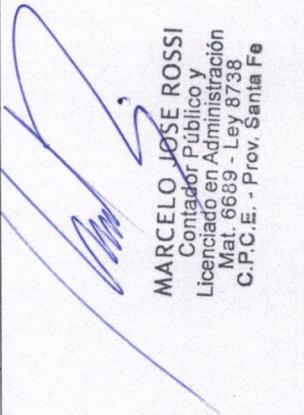
Cobranzas Reales del Mes	nov-17			Cantidad			Monto		
	Espera	Adjudicados	Totales	Espera	Adjudicados	Totales	Espera	Adjudicados	Totales
Tipo de Cuota									
Cuota Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cuota Ordinaria	1.367	0	1.367	0	0	0	6.518.263	0	6.518.263
Cuota Aguinaldo	127	0	127	0	0	0	587.386	0	587.386
Pack Mejora	823	0	823	0	0	0	281.857	0	281.857
Pack Mejora Aguinaldo	3	0	3	0	0	0	1.488	0	1.488
Derecho de Admisión	120	0	120	0	0	0	536.258	0	536.258
Precio Suscripción	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTALES	2.440	0	2.440	0	0	2.440	7.925.252	0	7.925.252

Cobranzas Teóricas del Mes	nov-17			Cantidad		
	Espera	Adjudicados	Totales	Espera	Adjudicados	Totales
Tipo de Cuota						
Cuota Ordinaria	1.462	0	1.462	0	0	0
Pack Mejora	958	0	958	0	0	0
Derecho de Admisión	197	0	197	0	0	0
TOTALES	2.617	0	2.617	0	0	2.617

Cobranzas Reales / Teóricas del Mes	nov-17			Cantidad		
	Espera	Adjudicados	Totales	Espera	Adjudicados	Totales
Tipo de Cuota						
Cuota Ordinaria	94%		94%			94%
Pack Mejora	86%		86%			86%
Derecho de Admisión	61%		61%			61%



DAMIÁN DARÍO BALBI
 Apoderado



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

Anexo V: Anticuaación de cobranzas

Cuotas Ordinarias	sept-2017		oct-2017		nov-2017	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Cuotas Previas	20	2%	16	1%	140	10%
Cuotas del Mes	1.094	84%	1.420	90%	1.027	75%
Cuotas del Mes Anterior	130	10%	98	6%	141	10%
Cuotas 2 Meses Anteriores	34	3%	21	1%	36	3%
Cuotas 3 Meses Anteriores	6	1%	12	1%	9	1%
Cuotas de más de 3 Meses Anteriores	19	1%	10	1%	14	1%
Total	1.303	100%	1.577	100%	1.367	100%



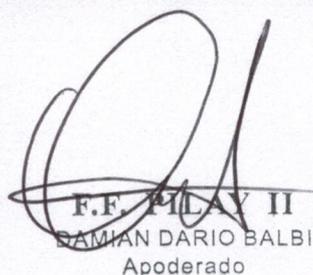
F.F. PILAY II
DAMIAN DARIO BALBI
Apoderado

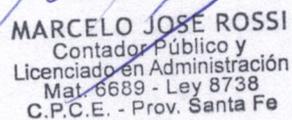


MARCELO JOSE ROSSI
Contador Público y
Licenciado en Administración
Mat. 6689 - Ley 8738
C.P.C.E. - Prov. Santa Fe

Anexo VI: Flujo de Fondos del mes y acumulado

Ingresos	Totales en \$ al 30-09-2017	oct-17	nov-17	Totales en \$ al 30-11-2017	% sobre ingresos	% sobre rubro
Saldo al inicio	-	52.502.206	56.174.308			
Suscripción de títulos emitidos	6.146.000	119.000	-	6.265.000		100%
Precio de Suscripción VDF	4.407.000	-	-	4.407.000		70%
Suscripción de Certificados de Participación	1.739.000	119.000	-	1.858.000		30%
Aportes adicionales cobrados	117.067.456	7.398.796	8.148.899	132.615.151		100%
Ingresos por Cuotas Ordinarias	91.990.916	7.131.915	6.872.959	105.995.790		80%
Ingresos por Adelantos Dinerarios	3.006.352	77.427	232.704	3.316.482		3%
Ingresos por Pack Mejoras	5.503.939	288.877	283.345	6.076.161		5%
Ingresos por Derecho de Admisión	16.638.139	599.747	536.258	17.774.144		13%
Cobranza pendiente de Acreditar	-609.944	-899.005	373.632	-1.135.316		-1%
Cobranza pendiente de Identificar	538.054	199.835	-149.998	587.890		0%
Otros Ingresos	5.993.862	1.004.659	927.370	7.925.891		
Rentas Fondo Común Inversión y Plazo Fijo	5.993.862	1.004.659	927.370	7.925.891		100%
Total de ingresos	129.207.317	8.522.455	9.076.269	146.806.042		
Egresos						
Pago Amortización e intereses VDF	-	-	-	-	0%	
Readquisición de CP y aportes	-	-	-	-	0%	
Inversión en Obras	52.115.689	2.562.878	286.188	54.964.755	37%	100%
Inversión en Compra terreno	51.516.614	1.984.425	-	53.501.040		97%
Inversión en Obra	599.075	578.452	286.188	1.463.716		3%
Egresos Operativos	24.589.422	2.287.476	2.405.858	29.282.757	20%	100%
Remuneración Fiduciaria	6.151.124	807.567	813.575	7.772.266	5,3%	27%
Otros Gastos Administración	1.159.862	111.781	52.786	1.324.429	0,9%	5%
Gstos de Comercialización	7.137.486	10.372	5.187	7.153.045	4,9%	24%
Comunicaciones y envíos Pagados	202.814	9.187	6.221	218.223	0,1%	1%
Publicidad y Marketing Pagados	6.543.998	842.640	842.844	8.229.482	5,6%	28%
Gastos de Movilidad Pagados	3.427	-	-	3.427	0,0%	0%
Gastos Bancarios e IdyC Pagados	2.110.599	163.296	528.463	2.802.358	1,9%	10%
Aranceles, Gastos y Comisiones Colocación F	217.134	18.121	1.300	236.555	0,2%	1%
Impuestos a la Actividad pagados	1.062.978	324.511	155.483	1.542.972	1,1%	5%
Total de egresos	76.705.111	4.850.354	2.692.047	84.247.512		
Saldo disponible	52.502.206	56.174.308	62.558.530	62.558.530	43%	


F.F. MILAY 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