

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.

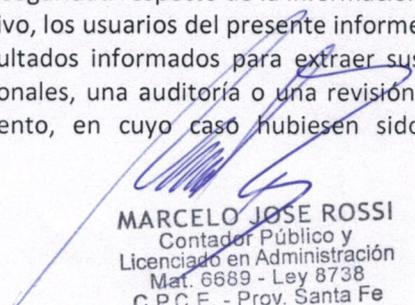
I. Responsabilidad del Fiduciario del Fideicomiso Financiero PILAY II

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 31/01/2018
- Detalle de los fondos acreditados en la cuenta fiduciaria durante el mes enero de 2018 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:

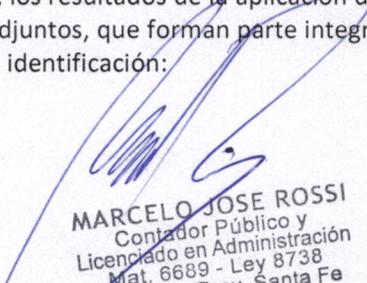
- a) Control de los flujos de fondos provenientes de la cobranza del mes de enero de 2018 y verificación del cumplimiento de los plazos de rendición dispuestos por la normativa vigente. Para ello verificamos el detalle de cobranzas de Aportes adicionales y de Valor nominal de los valores negociables emitidos hasta el 31 de enero de 2018 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: Anticupación de cobranzas
- Anexo VI: Flujo de Fondos del mes y acumulado

Rosario, 20 de febrero de 2018.



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



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

01652603/00564428 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 02207190

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

2207190



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	nov-2017		dic-2017		ene-2018	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP NO Renunciados	1.659	89%	1.780	89%	1.762	88%
CP Renunciados	199	11%	214	11%	232	12%
CP Readquiridos	0	0%	0	0%	0	0%
Total	1.858	100%	1.994	100%	1.994	100%

ANEXO II: Análisis de CP por "categoría"

Análisis de CP NO Renunciados por Categoría	nov-2017		dic-2017		ene-2018	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP en Espera	1.659	100%	1.774	99%	1.756	99%
CP Beneficiarios	0	0%	6	1%	6	1%
CP Tenedores	0	0%	0	0%	0	0%
CP Adjudicados (finalizados)	0	0%	0	0%	0	0%
Total	1.659	100%	1.780	100%	1.762	100%

ANEXO III: Estratificación de CP "Activos"

Estratificación de CP NO Renunciados (Cuotas Ordinarias)	nov-2017		dic-2017		ene-2018	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Al día	1.034	62%	1.255	70%	1.168	66%
con 1 Aporte pendiente	270	16%	206	12%	214	12%
con 2 Aportes pendientes	83	5%	50	3%	81	5%
con 3 Aportes pendientes	39	2%	40	2%	39	2%
con más de 3 Aportes pendientes	233	14%	229	13%	260	15%
Total	1.659	100%	1.780	100%	1.762	100%

Estratificación de CP NO Renunciados (Último Pago)	nov-2017		dic-2017		ene-2018	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
En el mes	1.135	68%	1.147	64%	1.087	62%
1 mes anterior	203	12%	204	12%	308	17%
2 meses anterior	47	3%	129	7%	23	1%
3 meses anterior	71	4%	33	2%	68	4%
más de 3 meses anterior	203	12%	267	15%	276	16%
Total	1.659	100%	1.780	100%	1.762	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

ene-18

Cobranzas Reales del Mes

Tipo de Cuota	Cantidad			Monto				
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0
Cuota Ordinaria	1.347	7	0	1.354	6.408.903	34.552	0	6.443.455
Cuota Aguinaldo	609	2	0	611	2.850.196	9.167	0	2.859.363
Pack Mejora	805	6	0	811	260.537	1.888	0	262.425
Pack Mejora Aguinaldo	641	5	0	646	218.241	1.575	0	219.816
Derecho de Admisión	107	0	0	107	453.402	0	0	453.402
Precio Suscripción	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTALES	3.509	20	0	3.529	10.191.279	47.182	0	10.238.461

ene-18

Cobranzas Teóricas del Mes

Tipo de Cuota	Cantidad			Totales
	Espera	Adjudicados	Posesión	
Cuota Ordinaria	1.587	6	0	1.593
Cuota Aguinaldo	1.587	6	0	1.593
Pack Mejora	995	5	0	1.000
Pack Mejora Aguinaldo	995	5	0	1.000
Derecho de Admisión	169	0	0	169
TOTALES	5.333	22	0	5.355

ene-18

Cobranzas Reales / Teóricas del Mes

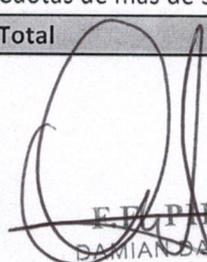
Tipo de Cuota	Cantidad			Totales
	Espera	Adjudicados	Posesión	
Cuota Ordinaria	85%	117%		85%
Cuota Aguinaldo	38%	33%		38%
Pack Mejora	81%	120%		81%
Pack Mejora Aguinaldo	64%	100%		65%
Derecho de Admisión	63%			63%

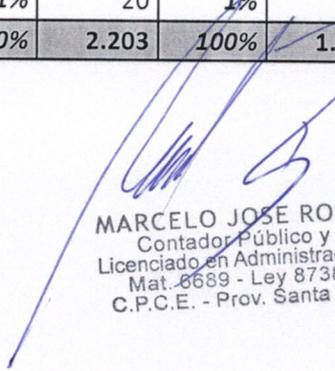
MARCELO JOSE ROSSI
 Contador Público y
 Licenciado en Administración
 Mat. 6689 - Ley 8738
 C.P.C.E. - Prov. Santa Fe

F.F. PILLAY II
 DAMAYANTIS BALBI
 Aprobado

Anexo V: Anticupación de cobranzas

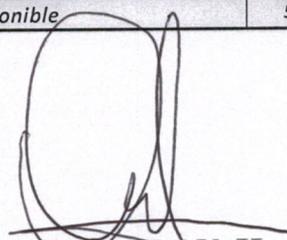
Cuotas Ordinarias	nov-2017		dic-2017		ene-2018	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Cuotas Previas	140	10%	32	1%	33	2%
Cuotas del Mes	1.027	75%	1.944	88%	1.078	80%
Cuotas del Mes Anterior	141	10%	193	8%	187	14%
Cuotas 2 Meses Anteriores	36	3%	10	1%	16	1%
Cuotas 3 Meses Anteriores	9	1%	4	1%	18	1%
Cuotas de más de 3 Meses Anteriores	14	1%	20	1%	22	2%
Total	1.367	100%	2.203	100%	1.354	100%

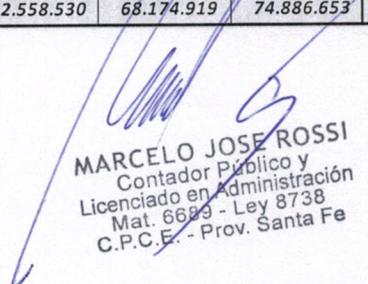

D. BALBI II
 DAMIAN MARIO BALBI
 Apoderado


MARCELO JOSE ROSSI
 Contador Público y
 Licenciado en Administración
 Mat. 8689 - 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	dic-17	ene-18	Totales en \$ al 31-01-2018	% sobre ingresos	% sobre rubro
Saldo al inicio	-	52.502.206	56.174.308	62.558.530	68.174.919			
Suscripción de títulos emitidos	6.146.000	119.000	-	136.000	-	6.401.000		100%
Precio de Suscripción VDF	4.407.000	-	-	-	-	4.407.000		69%
Suscripción de Certificados de Participación	1.739.000	119.000	-	136.000	-	1.994.000		31%
Aportes adicionales cobrados	117.067.456	7.398.796	8.148.899	11.986.538	10.347.644	154.949.333		100%
Ingresos por Cuotas Ordinarias	91.990.916	7.131.915	6.872.959	9.543.694	9.128.982	124.668.466		80%
Ingresos por Adelantos Dinerarios	3.006.352	77.427	232.704	804.667	122.551	4.243.700		3%
Ingresos por Pack Mejoras	5.503.939	288.877	283.345	451.141	497.232	7.024.534		5%
Ingresos por Derecho de Admisión	16.638.139	599.747	536.258	755.931	489.696	19.019.771		12%
Cobranza pendiente de Acreditar	-609.944	-899.005	373.632	534.839	-92.306	-692.783		0%
Cobranza pendiente de Identificar	538.054	199.835	-149.998	-103.733	201.488	685.645		0%
Otros Ingresos	5.993.862	1.004.659	927.370	1.653.773	1.503.906	11.083.570		
Rentas Fondo Común Inversión y Plazo Fijo	5.993.862	1.004.659	927.370	1.653.773	1.503.906	11.083.570		100%
Total de ingresos	129.207.317	8.522.455	9.076.269	13.776.312	11.851.549	172.433.903		
Egresos								
Pago Amortización e intereses VDF	-	-	-	-	-	-	0%	
Readquisición de CP y aportes	-	-	-	-	-	-	0%	
Inversión en Obras	52.115.689	2.562.878	286.188	788.636	2.710.427	58.463.818	34%	100%
Inversión en Compra terreno	51.516.614	1.984.425	-	-	-	53.501.040		92%
Inversión en Obra	599.075	578.452	286.188	788.636	2.710.427	4.962.778		8%
Egresos Operativos	24.589.422	2.287.476	2.405.858	7.371.286	2.429.389	39.083.432	23%	100%
Remuneración Fiduciaria	6.151.124	807.567	813.575	940.807	899.498	9.612.571	5,6%	25%
Otros Gastos Administración	1.159.862	111.781	52.786	141.652	56.922	1.523.003	0,9%	4%
Gastos de Comercialización	7.137.486	10.372	5.187	5.358.227	-	12.511.272	7,3%	32%
Comunicaciones y envíos Pagados	202.814	9.187	6.221	28.307	7.785	254.314	0,1%	1%
Publicidad y Marketing Pagados	6.543.998	842.640	842.844	536.779	1.071.785	9.838.047	5,7%	25%
Gastos de Movilidad Pagados	3.427	-	-	-	-	3.427	0,0%	0%
Gastos Bancarios e IdyC Pagados	2.110.599	163.296	528.463	212.435	231.860	3.246.653	1,9%	8%
Colocación Pagados	217.134	18.121	1.300	19.234	2.720	258.509	0,1%	1%
Impuestos a la Actividad pagados	1.062.978	324.511	155.483	138.844	158.819	1.835.636	1,1%	5%
Total de egresos	76.705.111	4.850.354	2.692.047	8.159.922	5.139.816	97.547.250		
Saldo disponible	52.502.206	56.174.308	62.558.530	68.174.919	74.886.653	74.886.653	43%	


F.E. 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