

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.

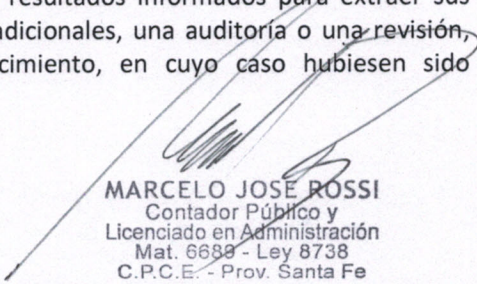
I. Responsabilidad del Fiduciario del Fideicomiso Financiero PILAY II

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. 6688 - 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 30/04/2018
- Detalle de los fondos acreditados en la cuenta fiduciaria durante el mes abril 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:

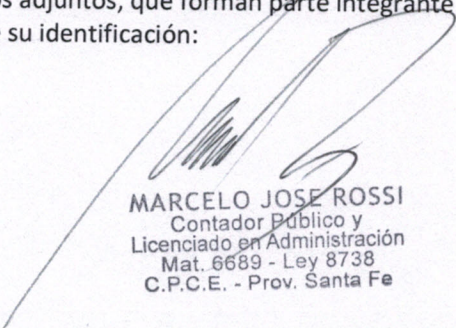
- a) Control de los flujos de fondos provenientes de la cobranza del mes de abril de 2018 y verificación del cumplimiento de los plazos de rendición dispuestos por la normativa vigente. Para ello verificamos el detalle de cobranzas de Aportes adicionales y de Valor nominal de los valores negociables emitidos hasta el 30 de abril 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.

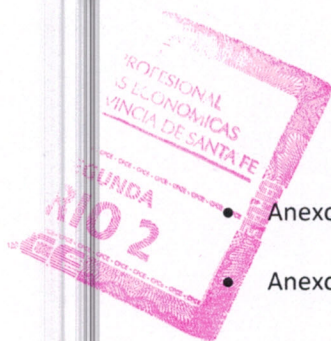
IV. Resultados de la aplicación de los procedimientos

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".

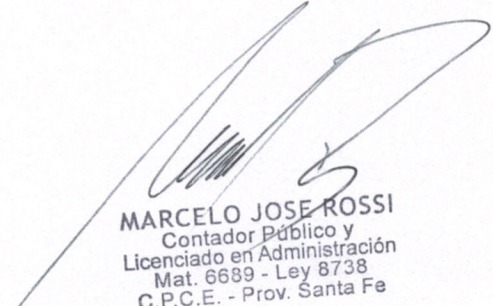


MARCELO JOSE ROSSI
Contador Público y
Licenciado en Administración
Mat. 6689 - Ley 8738
C.P.C.E. - Prov. Santa Fe



- Anexo IV: Cobranzas Reales y teóricas del mes
- Anexo V: Anticupación de cobranzas
- Anexo VI: Flujo de Fondos del mes y acumulado

Rosario, 21 de mayo 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
CAMARA II

01654391/00565848 ROSARIO, 07/08/2018
COPIA DE RESGUARDO PROFESIONAL RES.CS.10/07

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 02214255

NO VALIDA PARA TERCEROS
C.P.C.E. SANTA FE LEY 8738 Y 12135

2214255


Dra. CP MORESCO MARIA EVELINA



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	feb-2018		mar-2018		abr-2018	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP NO Renunciados	1.822	88%	1.797	87%	1.795	85%
CP Renunciados	245	12%	270	13%	286	14%
CP Readquiridos	0	0%	0	0%	1	1%
Total	2.067	100%	2.067	100%	2.082	100%

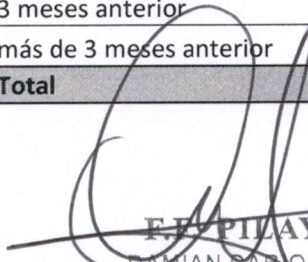
ANEXO II: Análisis de CP por "categoría"

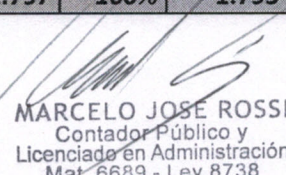
Análisis de CP NO Renunciados por Categoría	feb-2018		mar-2018		abr-2018	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP en Espera	1.814	99%	1.789	99%	1.777	99%
CP Beneficiarios	8	1%	8	1%	18	1%
CP Tenedores	0	0%	0	0%	0	0%
CP Adjudicados (finalizados)	0	0%	0	0%	0	0%
Total	1.822	100%	1.797	100%	1.795	100%

ANEXO III: Estratificación de CP "Activos"

Estratificación de CP NO Renunciados (Cuotas Ordinarias)	feb-2018		mar-2018		abr-2018	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Al día	1.156	63%	1.095	61%	1.072	60%
con 1 Aporte pendiente	232	13%	279	16%	249	14%
con 2 Aportes pendientes	66	4%	45	2%	81	4%
con 3 Aportes pendientes	69	4%	43	2%	33	2%
con más de 3 Aportes pendientes	299	16%	335	19%	360	20%
Total	1.822	100%	1.797	100%	1.795	100%

Estratificación de CP NO Renunciados (Último Pago)	feb-2018		mar-2018		abr-2018	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
En el mes	1.217	67%	1.054	59%	1.098	61%
1 mes anterior	142	8%	288	16%	182	10%
2 meses anterior	121	6%	35	2%	98	6%
3 meses anterior	12	1%	88	5%	20	1%
más de 3 meses anterior	330	18%	332	18%	397	22%
Total	1.822	100%	1.797	100%	1.795	100%


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 IV: Cobranzas Reales y teóricas del mes

Cobranzas Reales del Mes **abr-18**

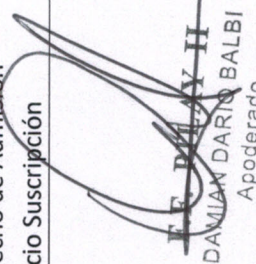
Tipo de Cuota	Cantidad			Monto				
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0
Cuota Ordinaria	1.337	19	0	1.356	7.122.878	96.538	0	7.219.416
Cuota Aguinaldo	124	2	0	126	605.478	12.212	0	617.690
Pack Mejora	743	15	0	758	268.206	5.212	0	273.418
Pack Mejora Aguinaldo	13	0	0	13	3.198	0	0	3.198
Derecho de Admisión	39	0	0	39	162.497	0	0	162.497
Precio Suscripción	15	0	0	15	15.000	0	0	15.000
TOTALES	2.271	36	0	2.307	8.177.257	113.962	0	8.291.219

Cobranzas Teóricas del Mes **abr-18**

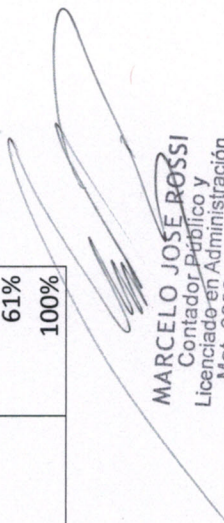
Tipo de Cuota	Cantidad			Totales
	Espera	Adjudicados	Posesión	
Cuota Ordinaria	1.714	18	0	1.732
Pack Mejora	1.069	14	0	1.083
Derecho de Admisión	63	0	0	63
Precio Suscripción	15	0	0	15
TOTALES	2.861	32	0	2.893

Cobranzas Reales / Teóricas del Mes **abr-18**

Tipo de Cuota	Cantidad			Totales
	Espera	Adjudicados	Posesión	
Cuota Ordinaria	78%	106%		78%
Pack Mejora	70%	107%		70%
Derecho de Admisión	61%			61%
Precio Suscripción	100%			100%



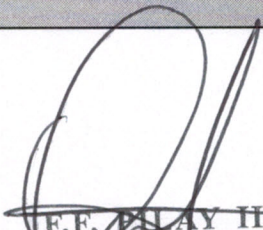
DANIEL DARIO BALBI
Apoderado

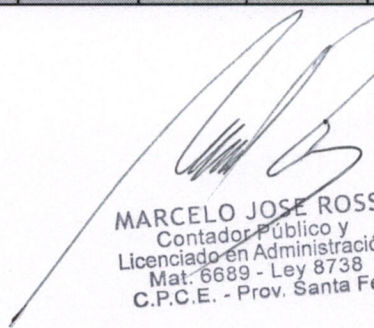


MARCELO JOSE ROSSI
Contador Público y
Licenciado en Administración
Mat. 6689 - Ley 8738
C.P.C.E. - Prov. Santa Fe

Anexo V: Anticupación de cobranzas

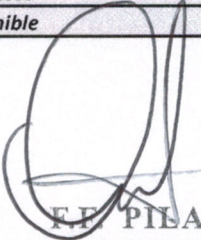
Cuotas Ordinarias	feb-2018		mar-2018		abr-2018	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Cuotas Previas	8	1%	17	1%	23	2%
Cuotas del Mes	1.497	91%	1.072	87%	1.093	80%
Cuotas del Mes Anterior	103	6%	112	9%	158	12%
Cuotas 2 Meses Anteriores	11	1%	10	1%	27	2%
Cuotas 3 Meses Anteriores	9	1%	2	1%	11	1%
Cuotas de más de 3 Meses Anteriores	8	1%	13	1%	44	3%
Total	1.636	100%	1.226	100%	1.356	100%

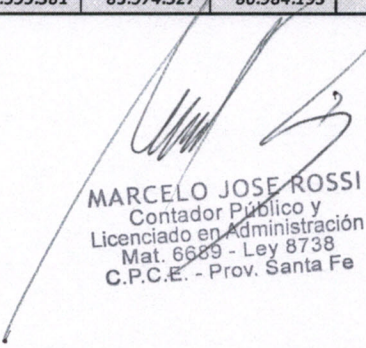

F.F. BALBI II
 DAMIAN DARIO BALBI
 Apoderado


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 31-12-2017	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	Totales en \$ al 30-04-2018	% sobre ingresos	% sobre rubro
Saldo al inicio	-	68.174.919	74.886.653	77.553.381	83.574.527			
Suscripción de títulos emitidos	6.401.000	-	73.000	-	15.000	6.489.000		100%
Precio de Suscripción VDF	4.407.000	-	-	-	-	4.407.000		68%
Suscripción de Certificados de Participación	1.994.000	-	73.000	-	15.000	2.082.000		32%
Aportes adicionales cobrados	144.601.690	10.347.644	6.747.859	9.451.946	7.982.387	179.131.525		100%
Ingresos por Cuotas Ordinarias	115.539.484	9.128.982	8.061.842	6.538.682	7.063.763	146.332.752		82%
Ingresos por Adelantos Dineros	4.121.149	122.551	189.360	27.863	744.089	5.205.012		3%
Ingresos por Pack Mejoras	6.527.302	497.232	397.429	259.629	284.844	7.966.437		4%
Ingresos por Derecho de Admisión	18.530.075	489.696	470.266	281.507	183.523	19.955.067		11%
Cobranza pendiente de Acreditar	-600.477	-92.306	-1.979.679	2.020.551	-229.464	-881.374		0%
Cobranza pendiente de Identificar	484.157	201.488	-391.358	323.713	-64.369	553.631		0%
Otros Ingresos	9.579.664	1.503.906	1.366.681	1.534.396	1.328.032	15.312.679		
Rentas Fondo Común Inversión y Plazo Fijo	9.579.664	1.503.906	1.366.681	1.534.396	1.328.032	15.312.679		100%
Total de ingresos	160.582.354	11.851.549	8.187.540	10.986.343	9.325.419	200.933.204		
Egresos								
Pago Amortización e intereses VDF	-	-	-	-	-	-	0%	
Readquisición de CP y aportes	-	-	-	-	2.432.380	2.432.380	1%	
Inversión en Obras	55.753.392	2.710.427	1.267.904	2.772.041	658.296	63.162.059	31%	100%
Inversión en Compra terreno	53.501.040	-	-	-	-	53.501.040		85%
Inversión en Obra	2.252.352	2.710.427	1.267.904	2.772.041	658.296	9.661.020		15%
Egresos Operativos	36.654.043	2.429.389	4.252.908	2.193.156	2.825.077	48.354.572	24%	100%
Remuneración Fiduciaria	8.713.073	899.498	1.216.165	818.249	899.068	12.546.053	6,2%	26%
Otros Gastos Administración	1.466.081	56.922	289.631	70.936	112.916	1.996.486	1,0%	4%
Gastos de Comercialización	12.511.272	-	-	-	-	12.511.272	6,2%	26%
Comunicaciones y envíos Pagados	246.529	7.785	-	20.268	12.895	287.477	0,1%	1%
Publicidad y Marketing Pagados	8.766.262	1.071.785	719.472	857.271	1.433.522	12.848.312	6,4%	27%
Gastos de Movilidad Pagados	3.427	-	-	2.208	82	5.717	0,0%	0%
Gastos Bancarios e IdyC Pagados	3.014.793	231.860	1.966.524	186.707	195.951	5.595.836	2,8%	12%
Aranceles, Gastos y Comisiones Colocación P	255.789	2.720	82.321	-	17.163	357.992	0,2%	1%
Impuestos a la Actividad pagados	1.676.817	158.819	-21.206	237.517	153.479	2.205.427	1,1%	5%
Total de egresos	92.407.434	5.139.816	5.520.811	4.965.197	5.915.753	113.949.011		
Saldo disponible	68.174.919	74.886.653	77.553.381	83.574.527	86.984.193	86.984.193	43%	


D.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