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 fideicomitido. 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 delos 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 31/05/2018
- Detalle de los fondos acreditados en la cuenta fiduciaria durante el mes mayo 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 mayo 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 mayo 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: Anticuación de cobranzas
- Anexo VI: Flujo de Fondos del mes y acumulado

Rosario, 21 de junio 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 ECONOMICAS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE
CAMARA II
CAMARA SEGUNDA
ROSARIO 2

016543907/00565847 ROSARIO. 07/08/2018

CPCE
CONSEJO PROFESIONAL DE CIENCIAS ECONOMICAS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE
CAMARA II

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 02214256

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

2214256

Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Provincia De Santa Fe - Cámara Segunda

CPCE

ANEXO I: Análisis de CP por "estado"

Análisis de CP por Estado	mar-2018		abr-2018		may-2018	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP NO Renunciados	1.797	*87%*	1.795	*85%*	1.815	*84%*
CP Renunciados	270	*13%*	286	*14%*	309	*15%*
CP Readquiridos	0	*0%*	1	*1%*	1	*1%*
Total	**2.067**	***100%***	**2.082**	***100%***	**2.125**	***100%***

ANEXO II: Análisis de CP por "categoría"

Análisis de CP NO Renunciados por Categoría	mar-2018		abr-2018		may-2018	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP en Espera	1.789	*99%*	1.777	*99%*	1.796	*99%*
CP Beneficiarios	8	*1%*	18	*1%*	19	*1%*
CP Tenedores	0	*0%*	0	*0%*	0	*0%*
CP Adjudicados (finalizados)	0	*0%*	0	*0%*	0	*0%*
Total	**1.797**	***100%***	**1.795**	***100%***	**1.815**	***100%***

ANEXO III: Estratificación de CP "Activos"

Estratificación de CP NO Renunciados (Cuotas Ordinarias)	mar-2018		abr-2018		may-2018	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Al día	1.095	*61%*	1.072	*60%*	1.051	*58%*
con 1 Aporte pendiente	279	*16%*	249	*14%*	240	*13%*
con 2 Aportes pendientes	45	*2%*	81	*4%*	100	*6%*
con 3 Aportes pendientes	43	*2%*	33	*2%*	55	*3%*
con más de 3 Aportes pendientes	335	*19%*	360	*20%*	369	*20%*
Total	**1.797**	***100%***	**1.795**	***100%***	**1.815**	***100%***

Estratificación de CP NO Renunciados (Último Pago)	mar-2018		abr-2018		may-2018	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
En el mes	1.054	*59%*	1.098	*61%*	1.196	*66%*
1 mes anterior	288	*16%*	182	*10%*	159	*9%*
2 meses anterior	35	*2%*	98	*6%*	20	*1%*
3 meses anterior	88	*5%*	20	*1%*	49	*3%*
más de 3 meses anterior	332	*18%*	397	*22%*	391	*21%*
Total	**1.797**	***100%***	**1.795**	***100%***	**1.815**	***100%***

F.F. TRUST 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

Cobranzas Reales del Mes **may-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	1.566	19	0	1.585	7.713.888	97.720	0	7.811.609
Cuota Aguinaldo	166	3	0	169	794.793	13.833	0	808.626
Pack Mejora	947	15	0	962	313.991	5.275	0	319.266
Pack Mejora Aguinaldo	42	0	0	42	9.554	0	0	9.554
Derecho de Admisión	81	0	0	81	302.191	0	0	302.191
Precio Suscripción	43	0	0	43	43.000	0	0	43.000
TOTALES	**2.845**	**37**	**0**	**2.882**	**9.177.417**	**116.829**	**0**	**9.294.246**

Cobranzas Teóricas del Mes **may-18**

Tipo de Cuota	Cantidad			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	1.693	19	0	1.712
Pack Mejora	1.071	15	0	1.086
Derecho de Admisión	84	0	0	84
Precio Suscripción	43	0	0	43
TOTALES	**2.891**	**34**	**0**	**2.925**

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

Tipo de Cuota	Cantidad			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	92%	100%		93%
Pack Mejora	88%	100%		89%
Derecho de Admisión	97%			97%
Precio Suscripción	100%			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 V: Anticuación de cobranzas

Cuotas Ordinarias	mar-2018		abr-2018		may-2018	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Cuotas Previas	17	*1%*	23	*2%*	26	*2%*
Cuotas del Mes	1.072	*87%*	1.093	*80%*	1.279	*81%*
Cuotas del Mes Anterior	112	*9%*	158	*12%*	201	*13%*
Cuotas 2 Meses Anteriores	10	*1%*	27	*2%*	25	*1%*
Cuotas 3 Meses Anteriores	2	*1%*	11	*1%*	17	*1%*
Cuotas de más de 3 Meses Anteriores	13	*1%*	44	*3%*	37	*2%*
Total	**1.226**	***100%***	**1.356**	***100%***	**1.585**	***100%***

F.F. PUAY 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	may-18	Totales en $ al 31-05-2018	% sobre ingresos	% sobre rubro
Saldo al inicio	-	*68.174.919*	*74.886.653*	*77.553.381*	*83.574.527*	*86.822.193*			
Suscripción de titulos emitidos	*6.401.000*	-	*73.000*	-	*15.000*	*43.000*	*6.532.000*		*100%*
Precio de Suscripción VDF	4.407.000	-	-	-	-	-	4.407.000		67%
Suscripción de Certificados de Participación	1.994.000	-	73.000	-	15.000	43.000	2.125.000		33%
Aportes adiconales cobrados	*144.601.690*	*10.347.644*	*6.747.859*	*9.451.946*	*7.982.387*	*8.462.119*	*187.593.644*		*100%*
Ingresos por Cuotas Ordinarias	115.539.484	9.128.982	8.061.842	6.538.682	7.063.763	8.441.908	154.774.660		83%
Ingresos por Adelantos Dinerarios	4.121.149	122.551	189.360	27.863	744.089	39.262	5.244.274		3%
Ingresos por Pack Mejoras	6.527.302	497.232	397.429	259.629	284.844	363.734	8.330.170		4%
Ingresos por Derecho de Admisión	18.530.075	489.696	470.266	281.507	183.523	400.596	20.355.663		11%
Cobranza pendiente de Acreditar	-600.477	-92.306	-1.979.679	2.020.551	-229.464	-858.671	-1.740.045		-1%
Cobranza pendiente de Identificar	484.157	201.488	-391.358	323.713	-64.369	75.290	628.921		0%
Otros Ingresos	*9.579.664*	*1.503.906*	*1.366.681*	*1.534.396*	*1.328.032*	*2.443.191*	*17.755.870*		
Rentas Fondo Común Inversión y Plazo Fijo	9.579.664	1.503.906	1.366.681	1.534.396	1.328.032	2.443.191	17.755.870		100%
Total de ingresos	*160.582.354*	*11.851.549*	*8.187.540*	*10.986.343*	*9.325.419*	*10.948.310*	*211.881.514*		
Egresos									
Pago Amortización e intereses VDF	-	-	-	-	2.432.380		*2.432.380*	1%	
Readquisición de CP y aportes	-	-	-	-	162.000	-	*162.000*	0%	
Inversión en Obras	*55.753.392*	*2.710.427*	*1.267.904*	*2.772.041*	*658.296*	*2.683.156*	*65.845.215*	31%	100%
Inversión en Compra terreno	53.501.040	-	-	-	-	-	53.501.040		81%
Inversión en Obra	2.252.352	2.710.427	1.267.904	2.772.041	658.296	2.683.156	12.344.175		19%
Egresos Operativos	**36.654.043**	**2.429.389**	**4.252.908**	**2.193.156**	**2.825.077**	**2.835.706**	**51.190.278**	**24%**	**100%**
Remuneración Fiduciaria	8.713.073	899.498	1.216.165	818.249	899.068	975.758	13.521.810	6,4%	26%
Otros Gastos Administración	1.466.081	56.922	289.631	70.936	112.916	70.959	2.067.444	1,0%	4%
Gstos de Comercialización	12.511.272	-	-	-	-	11.672	12.522.944	5,9%	24%
Comunicaciones y envíos Pagados	246.529	7.785	-	20.268	12.895	5.322	292.799	0,1%	1%
Publicidad y Marketing Pagados	8.766.262	1.071.785	719.472	857.271	1.433.522	1.175.037	14.023.349	6,6%	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	206.737	5.802.573	2,7%	11%
Pagados	255.789	2.720	82.321	-	17.163	18.073	376.065	0,2%	1%
Impuestos a la Actividad pagados Pagados	1.676.817	158.819	-21.206	237.517	153.479	372.149	2.577.576	1,2%	5%
Total de egresos	*92.407.434*	*5.139.816*	*5.520.811*	*4.965.197*	*6.077.753*	*5.518.862*	*119.629.873*		
Saldo disponible	*68.174.919*	*74.886.653*	*77.553.381*	*83.574.527*	*86.822.193*	*92.251.641*	*92.251.641*	*44%*	

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