

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

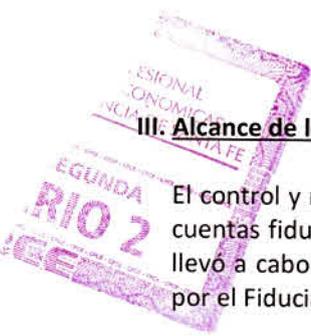
Pilay S.A. en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso Financiero PILAY II es responsable de la administración del patrimonio fideicomitado. Por consiguiente, la suficiencia de los procedimientos que hemos llevado a cabo, requeridos por la normas de la Comisión Nacional de Valores y el Contrato Suplementario 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 descritos 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 31/08/2018
- Detalle de los fondos acreditados en la cuenta fiduciaria durante el mes agosto 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:

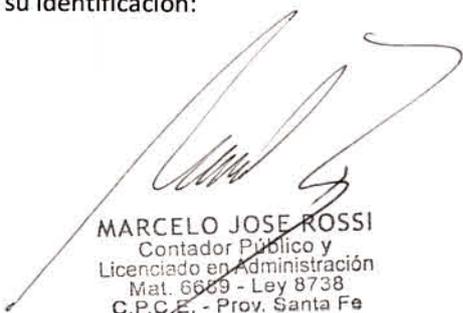
- a) Control de los flujos de fondos provenientes de la cobranza del mes de agosto de 2018 y verificación del cumplimiento de los plazos de rendición dispuestos por la normativa vigente. Para ello verificamos el detalle de cobranzas de Aportes adicionales y de Valor nominal de los valores negociables emitidos hasta el 31 de agosto 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. 6669 - 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 septiembre de 2018.


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



01661619/00572132

ROSARIO, 26/09/2018

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 **02233183**

C.P.C.E. SANTA FE LEY 8738 Y 12135
 CONSEJO PROFESIONAL DE CIENCIAS ECONÓMICAS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE CAMARA II

 CP MORESCO, MARIA EVELINA



2233183



ANEXO I: Análisis de CP por "estado"

Análisis de CP por Estado	jun-2018		jul-2018		ago-2018	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP NO Renunciados	1.806	84%	1.792	84%	1.794	83%
CP Renunciados	331	15%	345	15%	362	16%
CP Readquiridos	1	1%	1	1%	1	1%
Total	2.138	100%	2.138	100%	2.157	100%

ANEXO II: Análisis de CP por "categoría"

Análisis de CP NO Renunciados por Categoría	jun-2018		jul-2018		ago-2018	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP en Espera	1.787	99%	1.768	99%	1.770	99%
CP Beneficiarios	19	1%	24	1%	24	1%
CP Tenedores	0	0%	0	0%	0	0%
CP Adjudicados (finalizados)	0	0%	0	0%	0	0%
Total	1.806	100%	1.792	100%	1.794	100%

ANEXO III: Estratificación de CP "Activos"

Estratificación de CP NO Renunciados (Cuotas Ordinarias)	jun-2018		jul-2018		ago-2018	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Al día	995	55%	1.039	58%	1.030	57%
con 1 Aporte pendiente	265	15%	194	11%	207	12%
con 2 Aportes pendientes	67	4%	72	4%	54	3%
con 3 Aportes pendientes	77	4%	41	2%	49	3%
con más de 3 Aportes pendientes	402	22%	446	25%	454	25%
Total	1.806	100%	1.792	100%	1.794	100%

Estratificación de CP NO Renunciados (Último Pago)	jun-2018		jul-2018		ago-2018	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
En el mes	1.120	62%	1.121	63%	1.081	60%
1 mes anterior	213	12%	168	9%	228	13%
2 meses anterior	45	2%	54	3%	36	2%
3 meses anterior	11	1%	33	2%	28	2%
más de 3 meses anterior	417	23%	416	23%	421	23%
Total	1.806	100%	1.792	100%	1.794	100%

MARCELO JOSE ROSSI
 Contador Público y
 Licenciado en Administración
 N.º 6620 - Ley 8738
 IN.P.C.E. - Prov. Santa Fe

F.F. PILLAY II
 DANIEL CARLO BALBI
 Apoderado

Anexo IV: Cobranzas Reales y teóricas del mes

ago-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	1.319	26	0	1.345	7.887.121	152.133	0	8.039.254
Cuota Aguinaldo	178	3	0	182	971.889	18.408	0	990.297
Pack Mejora	744	20	0	764	283.877	8.523	0	292.400
Pack Mejora Aguinaldo	68	1	0	69	23.120	363	0	23.483
Derecho de Admisión	38	0	0	38	552.069	0	0	552.069
Precio Suscripción	19	0	0	19	19.000	0	0	19.000
TOTALES	2.366	50	0	2.416	9.737.076	179.427	0	9.916.503

Cobranzas Teóricas del Mes

ago-18

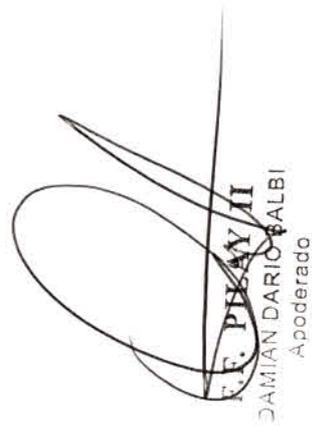
Tipo de Cuota	Cantidad			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	1.729	24		1.753
Pack Mejora	1.116	18		1.134
Derecho de Admisión	23			23
Precio Suscripción	19			19
TOTALES	2.887	42	0	2.929

Cobranzas Reales / Teóricas del Mes

ago-18

Tipo de Cuota	Cantidad			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	76%	108%		77%
Pack Mejora	67%	111%		67%
Derecho de Admisión	167%			167%
Precio Suscripción	100%			100%

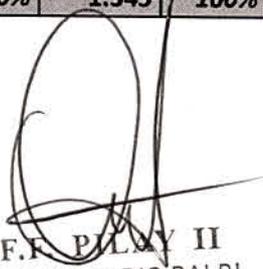
MARCELO JOSE BOSSI
Contador Público y
Licenciado en Administración
Mat: 6689 - Ley 8738
C.P.C.E. - Prov. Santa Fe


D. D. GALBI
 DAMIÁN DARIÓ GALBI
 Apoderado

Anexo V: Anticuaación de cobranzas

Cuotas Ordinarias	jun-2018		jul-2018		ago-18	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Cuotas Previas	12	1%	17	1%	22	1%
Cuotas del Mes	1.079	85%	1.115	84%	1.160	86%
Cuotas del Mes Anterior	108	9%	137	10%	119	9%
Cuotas 2 Meses Anteriores	16	1%	18	1%	25	2%
Cuotas 3 Meses Anteriores	13	1%	20	2%	10	1%
Cuotas de más de 3 Meses Anteriores	41	3%	26	2%	9	1%
Total	1.269	100%	1.333	100%	1.345	100%


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


F.F. PALMIY II
DAMIAN DARIO BALBI
 Apoderado

Anexo VI: Flujo de Fondos del mes y acumulado

Ingresos	Totales en \$ al 31-03-2018	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	Totales en \$ al 31-08-2018	% sobre ingresos	% sobre rubro
Saldo al inicio	-	83.574.527	86.822.193	92.251.641	99.910.868	102.127.485			
Suscripción de títulos emitidos	6.474.000	15.000	43.000	13.000	-	19.000	6.564.000		100%
Precio de Suscripción VDF	4.407.000	-	-	-	-	-	4.407.000		67%
Suscripción de Certificados de Participación	2.067.000	15.000	43.000	13.000	-	19.000	2.157.000		33%
Aportes adicionales cobrados	171.149.139	7.982.387	8.462.119	8.881.404	11.427.983	9.640.163	217.543.194		100%
Ingresos por Cuotas Ordinarias	139.268.989	7.063.763	8.441.908	7.283.507	10.426.453	8.324.746	180.809.366		83%
Ingresos por Adelantos Dinerarios	4.460.923	744.089	39.262	110.867	762.239	660.968	6.778.348		3%
Ingresos por Pack Mejoras	7.681.593	284.844	363.734	290.204	529.281	318.557	9.468.213		4%
Ingresos por Derecho de Admisión	19.771.544	183.523	400.596	232.117	212.044	593.231	21.393.055		10%
Cobranza pendiente de Acreditar	-651.910	-229.464	-858.671	782.719	-476.104	-48.686	-1.482.115		-1%
Cobranza pendiente de Identificar	618.000	-64.369	75.290	181.990	-25.930	-208.654	576.328		0%
Otros Ingresos	13.984.647	1.328.032	2.443.191	5.897.272	-2.399.838	16.165.446	37.418.750		
Rentas Fondo Común Inversión y Plazo Fijo	13.984.647	1.328.032	2.443.191	5.897.272	-2.399.838	16.165.446	37.418.750		100%
Total de ingresos	191.607.786	9.325.419	10.948.310	14.791.676	9.028.145	25.824.609	261.525.944		
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	62.503.763	658.296	2.683.156	4.846.906	4.518.400	4.565.486	79.776.008	31%	100%
Inversión en Compra terreno	53.501.040	-	-	-	-	-	53.501.040		67%
Inversión en Obra	9.002.724	658.296	2.683.156	4.846.906	4.518.400	4.565.486	26.274.968		33%
Egresos Operativos	45.529.495	2.825.077	2.835.706	2.285.543	2.293.128	3.854.336	59.623.285	23%	100%
Remuneración Fiduciaria	11.646.985	899.068	975.758	990.639	969.487	1.435.464	16.917.400	6,5%	28%
Otros Gastos Administración	1.883.570	112.916	70.959	74.244	68.024	74.509	2.284.220	0,9%	4%
Gstos de Comercialización	12.511.272	-	11.672	3.922	-	-	12.526.866	4,8%	21%
Comunicaciones y envíos Pagados	274.582	12.895	5.322	10.791	4.161	5.255	313.006	0,1%	1%
Publicidad y Marketing Pagados	11.414.790	1.433.522	1.175.037	799.934	1.023.065	1.652.161	17.498.509	6,7%	29%
Gastos de Movilidad Pagados	5.635	82	-	-	-	363	6.080	0,0%	0%
Gastos Bancarios e IdyC Pagados	5.399.885	195.951	206.737	222.430	279.916	170.993	6.475.912	2,5%	11%
Pagados	340.829	17.163	18.073	16.650	17.718	-	410.433	0,2%	1%
Impuestos a la Actividad pagados Pagados	2.051.947	153.479	372.149	166.934	-69.244	515.593	3.190.860	1,2%	5%
Total de egresos	108.033.258	6.077.753	5.518.862	7.132.449	6.811.528	8.419.823	141.993.673		
Saldo disponible	83.574.527	86.822.193	92.251.641	99.910.868	102.127.485	119.532.271	119.532.271	46%	

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

D.F. PILAY II
DAMIÁN DARIO BALBI
Apoderado