

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.

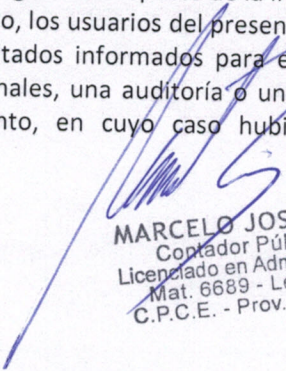
I. Responsabilidad del Fiduciario del Fideicomiso Financiero PILAY II

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 28/02/2018
- Detalle de los fondos acreditados en la cuenta fiduciaria durante el mes febrero 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:

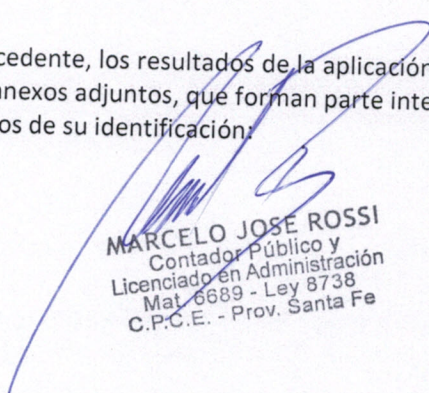
- a) Control de los flujos de fondos provenientes de la cobranza del mes de febrero de 2018 y verificación del cumplimiento de los plazos de rendición dispuestos por la normativa vigente. Para ello verificamos el detalle de cobranzas de Aportes adicionales y de Valor nominal de los valores negociables emitidos hasta el 28 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

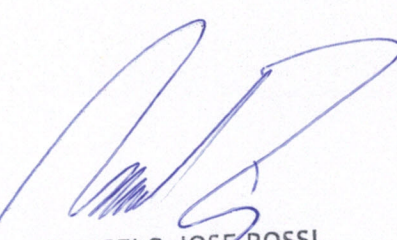
Teniendo en cuenta lo manifestado en el apartado III precedente, los resultados de la aplicación de los procedimientos practicados se detallan en los siguientes anexos adjuntos, que forman parte integrante del presente informe especial y se han firmado a los efectos de su identificación:

- 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 marzo de 2018.


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



01652604/00564429 ROSARIO. 26/07/2018
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 02207193
NO VALIDA PARA TERCEROS

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

2207193



ANEXO I: Análisis de CP por "estado"

Análisis de CP por Estado	dic-2017		ene-2018		feb-2018	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP NO Renunciados	1.780	89%	1.762	88%	1.822	88%
CP Renunciados	214	11%	232	12%	245	12%
CP Readquiridos	0	0%	0	0%	0	0%
Total	1.994	100%	1.994	100%	2.067	100%

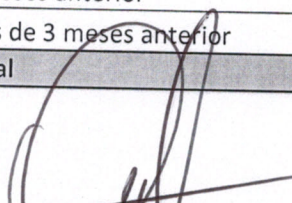
ANEXO II: Análisis de CP por "categoría"

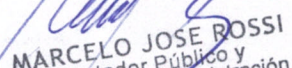
Análisis de CP NO Renunciados por Categoría	dic-2017		ene-2018		feb-2018	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP en Espera	1.774	99%	1.756	99%	1.814	99%
CP Beneficiarios	6	1%	6	1%	8	1%
CP Tenedores	0	0%	0	0%	0	0%
CP Adjudicados (finalizados)	0	0%	0	0%	0	0%
Total	1.780	100%	1.762	100%	1.822	100%

ANEXO III: Estratificación de CP "Activos"

Estratificación de CP NO Renunciados (Cuotas Ordinarias)	dic-2017		ene-2018		feb-2018	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Al día	1.255	70%	1.168	66%	1.156	63%
con 1 Aporte pendiente	206	12%	214	12%	232	13%
con 2 Aportes pendientes	50	3%	81	5%	66	4%
con 3 Aportes pendientes	40	2%	39	2%	69	4%
con más de 3 Aportes pendientes	229	13%	260	15%	299	16%
Total	1.780	100%	1.762	100%	1.822	100%

Estratificación de CP NO Renunciados (Último Pago)	dic-2017		ene-2018		feb-2018	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
En el mes	1.147	64%	1.087	62%	1.217	67%
1 mes anterior	204	12%	308	17%	142	8%
2 meses anterior	129	7%	23	1%	121	6%
3 meses anterior	33	2%	68	4%	12	1%
más de 3 meses anterior	267	15%	276	16%	330	18%
Total	1.780	100%	1.762	100%	1.822	100%


F.F. FILAY II
 SAMAN SARIO BALBI
 Apoderado


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

Anexo IV: Cobranzas Reales y teóricas del mes

feb-18

Cobranzas Reales del Mes

Tipo de Cuota	Cantidad			Monto		
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales	Espera	Adjudicados
Cuota Inicial	0	0	0	0	0	0
Cuota Ordinaria	1.629	7	0	1.636	7.530.300	34.943
Cuota Aguinaldo	218	1	0	219	980.687	5.342
Pack Mejora	995	6	0	1.001	300.047	1.908
Pack Mejora Aguinaldo	92	0	0	92	24.852	0
Derecho de Admisión	99	0	0	99	247.394	0
Precio Suscripción	73	0	0	73	73.000	0
TOTALES	3.106	14	0	3.120	9.156.279	42.193
						0
						9.198.471

feb-18

Cobranzas Teóricas del Mes

Tipo de Cuota	Cantidad		
	Espera	Adjudicados	Posesión
Cuota Ordinaria	1.659	8	0
Pack Mejora	1.035	7	0
Derecho de Admisión	82	0	0
Precio Suscripción	73	0	0
TOTALES	2.849	15	0
			2.864

Cobranzas Reales / Teóricas del Mes

feb-18

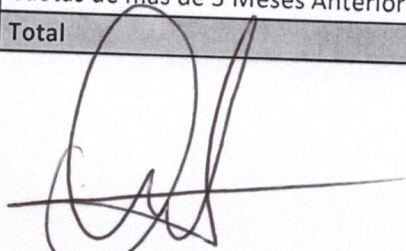
Tipo de Cuota	Cantidad		
	Espera	Adjudicados	Posesión
Cuota Ordinaria	98%	88%	98%
Pack Mejora	96%	86%	96%
Derecho de Admisión	121%		121%
Precio Suscripción	100%		100%

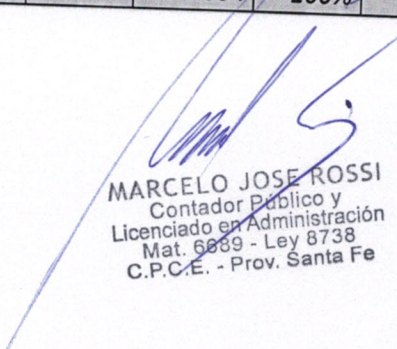
MARCELO JOSE ROSSI
Contador Público y
Licenciado en Administración
Mat. 6689 - Ley 8738
C.P.C.E. - Prov. Santa Fe

F.F. PILAY II
DAMIÁN DARIO BALBI
Apoderado

Anexo V: Anticupación de cobranzas

Cuotas Ordinarias	dic-2017		ene-2018		feb-2018	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Cuotas Previas	32	1%	33	2%	8	1%
Cuotas del Mes	1.944	88%	1.078	80%	1.497	91%
Cuotas del Mes Anterior	193	8%	187	14%	103	6%
Cuotas 2 Meses Anteriores	10	1%	16	1%	11	1%
Cuotas 3 Meses Anteriores	4	1%	18	1%	9	1%
Cuotas de más de 3 Meses Anteriores	20	1%	22	2%	8	1%
Total	2.203	100%	1.354	100%	1.636	100%


F.F. PILAY II
 DAMIAN DARIO BALBI
 Apoderado


MARCELO JOSE ROSSI
 Contador Público y
 Licenciado en Administración
 Mat. 6889 - 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	Totales en \$ al 28-02-2018	% sobre ingresos	% sobre rubro
Saldo al inicio	-	68.174.919	74.886.653			
Suscripción de títulos emitidos	6.401.000	-	73.000	6.474.000		100%
Precio de Suscripción VDF	4.407.000	-	-	4.407.000		68%
Suscripción de Certificados de Participación	1.994.000	-	73.000	2.067.000		32%
Aportes adicionales cobrados	144.601.690	10.347.644	6.747.859	161.697.192		100%
Ingresos por Cuotas Ordinarias	115.539.484	9.128.982	8.061.842	132.730.307		82%
Ingresos por Adelantos Dinerarios	4.121.149	122.551	189.360	4.433.060		3%
Ingresos por Pack Mejoras	6.527.302	497.232	397.429	7.421.963		5%
Ingresos por Derecho de Admisión	18.530.075	489.696	470.266	19.490.037		12%
Cobranza pendiente de Acreditar	-600.477	-92.306	-1.979.679	-2.672.461		-2%
Cobranza pendiente de Identificar	484.157	201.488	-391.358	294.287		0%
Otros Ingresos	9.579.664	1.503.906	1.366.681	12.450.251		
Rentas Fondo Común Inversión y Plazo Fijo	9.579.664	1.503.906	1.366.681	12.450.251		100%
Total de ingresos	160.582.354	11.851.549	8.187.540	180.621.443		
Egresos						
Pago Amortización e intereses VDF	-	-	-	-	0%	
Readquisición de CP y aportes	-	-	-	-	0%	
Inversión en Obras	55.753.392	2.710.427	1.267.904	59.731.722	33%	100%
Inversión en Compra terreno	53.501.040	-	-	53.501.040		90%
Inversión en Obra	2.252.352	2.710.427	1.267.904	6.230.682		10%
Egresos Operativos	36.654.043	2.429.389	4.252.908	43.336.340	24%	100%
Remuneración Fiduciaria	8.713.073	899.498	1.216.165	10.828.736	6,0%	25%
Otros Gastos Administración	1.466.081	56.922	289.631	1.812.634	1,0%	4%
Gstos de Comercialización	12.511.272	-	-	12.511.272	6,9%	29%
Comunicaciones y envíos Pagados	246.529	7.785	-	254.314	0,1%	1%
Publicidad y Marketing Pagados	8.766.262	1.071.785	719.472	10.557.519	5,8%	24%
Gastos de Movilidad Pagados	3.427	-	-	3.427	0,0%	0%
Gastos Bancarios e IdyC Pagados	3.014.793	231.860	1.966.524	5.213.178	2,9%	12%
Aranceles, Gastos y Comisiones Colocación Pa	255.789	2.720	82.321	340.829	0,2%	1%
Impuestos a la Actividad pagados	1.676.817	158.819	-21.206	1.814.430	1,0%	4%
Total de egresos	92.407.434	5.139.816	5.520.811	103.068.061		
Saldo disponible	68.174.919	74.886.653	77.553.381	77.553.381	43%	

F.F. FURY II
DAMIÁN DARIO BALBI
Apoderado

MARCELO JOSE ROSSI
Contador Público y
Licenciado en Administración
Mat. 6889 - Ley 8738
C.P.C.E. - Prov. Santa Fe