

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.

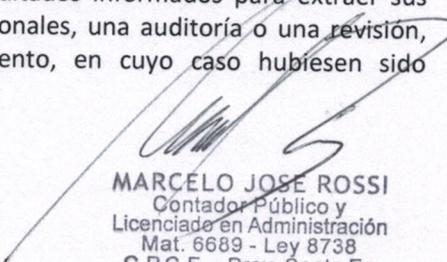
I. Responsabilidad del Fiduciario del Fideicomiso Financiero PILAY II

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 30/06/2018
- Detalle de los fondos acreditados en la cuenta fiduciaria durante el mes junio 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:

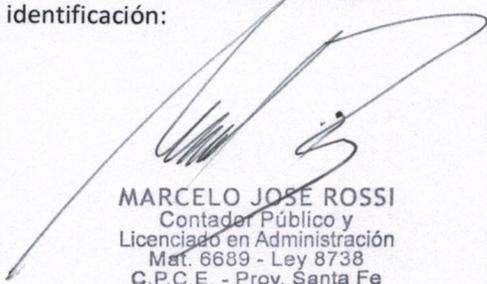
- a) Control de los flujos de fondos provenientes de la cobranza del mes de junio de 2018 y verificación del cumplimiento de los plazos de rendición dispuestos por la normativa vigente. Para ello verificamos el detalle de cobranzas de Aportes adicionales y de Valor nominal de los valores negociables emitidos hasta el 30 de junio 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 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
- Anexo V: Anticuaación de cobranzas
- Anexo VI: Flujo de Fondos del mes y acumulado

Rosario, 20 de julio de 2018.

(Handwritten Signature)
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

01654389/00565846 ROSARIO, 07/08/2018

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 02210734

CPCE - SANTA FE LEY 8738 Y 12135

Dra. CP TOMASINI, VANINA VANESA

(Handwritten Signature)



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	abr-2018		may-2018		jun-2018	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP NO Renunciados	1.795	85%	1.815	84%	1.806	84%
CP Renunciados	286	14%	309	15%	331	15%
CP Readquiridos	1	1%	1	1%	1	1%
Total	2.082	100%	2.125	100%	2.138	100%

ANEXO II: Análisis de CP por "categoría"

Análisis de CP NO Renunciados por Categoría	abr-2018		may-2018		jun-2018	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP en Espera	1.777	99%	1.796	99%	1.787	99%
CP Beneficiarios	18	1%	19	1%	19	1%
CP Tenedores	0	0%	0	0%	0	0%
CP Adjudicados (finalizados)	0	0%	0	0%	0	0%
Total	1.795	100%	1.815	100%	1.806	100%

ANEXO III: Estratificación de CP "Activos"

Estratificación de CP NO Renunciados (Cuotas Ordinarias)	abr-2018		may-2018		jun-2018	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Al día	1.072	60%	1.051	58%	995	55%
con 1 Aporte pendiente	249	14%	240	13%	265	15%
con 2 Aportes pendientes	81	4%	100	6%	67	4%
con 3 Aportes pendientes	33	2%	55	3%	77	4%
con más de 3 Aportes pendientes	360	20%	369	20%	402	22%
Total	1.795	100%	1.815	100%	1.806	100%

Estratificación de CP NO Renunciados (Último Pago)	abr-2018		may-2018		jun-2018	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
En el mes	1.098	61%	1.196	66%	1.120	62%
1 mes anterior	182	10%	159	9%	213	12%
2 meses anterior	98	6%	20	1%	45	2%
3 meses anterior	20	1%	49	3%	11	1%
más de 3 meses anterior	397	22%	391	21%	417	23%
Total	1.795	100%	1.815	100%	1.806	100%

F.F. PILAY II
SAMIAN CARLO 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	jun-18							
	Cantidad			Monto				
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Tipo de Cuota								
Cuota Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0
Cuota Ordinaria	1.252	17	0	1.269	6.673.800	88.365	0	6.762.165
Cuota Aguinaldo	121	3	0	124	638.046	13.221	0	651.266
Pack Mejora	724	13	0	737	276.715	4.736	0	281.451
Pack Mejora Aguinaldo	13	0	0	13	4.956	0	0	4.956
Derecho de Admisión	44	0	0	44	216.855	0	0	216.855
Precio Suscripción	13	0	0	13	13.000	0	0	13.000
TOTALES	2.168	33	0	2.200	7.823.373	106.322	0	7.929.694

Cobranzas Teóricas del Mes	jun-18							
	Cantidad			Monto				
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Tipo de Cuota								
Cuota Ordinaria	1.729	19		1.748				
Pack Mejora	1.102	15		1.117				
Derecho de Admisión	45			45				
Precio Suscripción	13			13				
TOTALES	2.889	34		2.923				

Cobranzas Reales / Teóricas del Mes	jun-18							
	Cantidad			Monto				
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Tipo de Cuota								
Cuota Ordinaria	72%	89%		73%				
Pack Mejora	66%	87%		66%				
Derecho de Admisión	98%			98%				
Precio Suscripción	100%			100%				

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: Anticupación de cobranzas

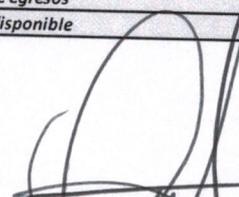
Cuotas Ordinarias	abr-2018		may-2018		jun-2018	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Cuotas Previas	23	2%	26	2%	12	1%
Cuotas del Mes	1.093	80%	1.279	81%	1.079	85%
Cuotas del Mes Anterior	158	12%	201	13%	108	9%
Cuotas 2 Meses Anteriores	27	2%	25	1%	16	1%
Cuotas 3 Meses Anteriores	11	1%	17	1%	13	1%
Cuotas de más de 3 Meses Anteriores	44	3%	37	2%	41	3%
Total	1.356	100%	1.585	100%	1.269	100%

F.F. PÉLAY 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	jun-18	Totales en \$ al 30-06-2018	% sobre ingresos	% sobre rubro
Saldo al inicio	-	68.174.919	74.886.653	77.553.381	83.574.527	86.822.193	92.251.641			
Suscripción de títulos emitidos	6.401.000	-	73.000	-	15.000	43.000	13.000	6.545.000		100%
Precio de Suscripción VDF	4.407.000	-	-	-	-	-	-	4.407.000		67%
Participación	1.994.000	-	73.000	-	15.000	43.000	13.000	2.138.000		33%
Aportes adicionales cobrados	144.601.690	10.347.644	6.747.859	9.451.946	7.982.387	8.462.119	8.881.404	196.475.048		100%
Ingresos por Cuotas Ordinarias	115.539.484	9.128.982	8.061.842	6.538.682	7.063.763	8.441.908	7.283.507	162.058.167		82%
Ingresos por Adelantos Dinerarios	4.121.149	122.551	189.360	27.863	744.089	39.262	110.867	5.355.141		3%
Ingresos por Pack Mejoras	6.527.302	497.232	397.429	259.629	284.844	363.734	290.204	8.620.374		4%
Ingresos por Derecho de Admisión	18.530.075	489.696	470.266	281.507	183.523	400.596	232.117	20.587.780		10%
Cobranza pendiente de Acreditar	-600.477	-92.306	-1.979.679	2.020.551	-229.464	-858.671	782.719	-957.325		0%
Cobranza pendiente de Identificar	484.157	201.488	-391.358	323.713	-64.369	75.290	181.990	810.912		0%
Otros Ingresos	9.579.664	1.503.906	1.366.681	1.534.396	1.328.032	2.443.191	5.897.272	23.653.142		100%
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	5.897.272	23.653.142		100%
Total de ingresos	160.582.354	11.851.549	8.187.540	10.986.343	9.325.419	10.948.310	14.791.676	226.673.190		
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	4.846.906	70.692.121	31%	100%
Inversión en Compra terreno	53.501.040	-	-	-	-	-	-	53.501.040		76%
Inversión en Obra	2.252.352	2.710.427	1.267.904	2.772.041	658.296	2.683.156	4.846.906	17.191.081		24%
Egresos Operativos	36.654.043	2.429.389	4.252.908	2.193.156	2.825.077	2.835.706	2.285.543	53.475.821	24%	100%
Remuneración Fiduciaria	8.713.073	899.498	1.216.165	818.249	899.068	975.758	990.639	14.512.449	6,4%	27%
Otros Gastos Administración	1.466.081	56.922	289.631	70.936	112.916	70.959	74.244	2.141.688	0,9%	4%
Gastos de Comercialización	12.511.272	-	-	-	-	11.672	3.922	12.526.866	5,5%	23%
Comunicaciones y envíos Pagados	246.529	7.785	-	20.268	12.895	5.322	10.791	303.590	0,1%	1%
Publicidad y Marketing Pagados	8.766.262	1.071.785	719.472	857.271	1.433.522	1.175.037	799.934	14.823.282	6,5%	28%
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	222.430	6.025.003	2,7%	11%
Colocación Pagados	255.789	2.720	82.321	-	17.163	18.073	16.650	392.715	0,2%	1%
Impuestos a la Actividad pagados Pagados	1.676.817	158.819	-21.206	237.517	153.479	372.149	166.934	2.744.511	1,2%	5%
Total de egresos	92.407.434	5.139.816	5.520.811	4.965.197	6.077.753	5.518.862	7.132.449	126.762.322		
Saldo disponible	68.174.919	74.886.653	77.553.381	83.574.527	86.822.193	92.251.641	99.910.868	99.910.868	44%	


F.F. PELAY 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