

INFORME ESPECIAL DEL CONTADOR PÚBLICO

(en carácter de Agente de Control y Revisión)

Señores Presidente y Directores de

PILAY S.A.

CUIT : 30-57381925-6

Domicilio legal: San Martín 1878

Santa Fe, Provincia de Santa Fe

En mi carácter de Agente 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 se han llevado a cabo, requeridos por las 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 mi 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 cumplan los requerimientos de ética y que se planifique y ejecute 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 mi 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 30/11/2016.
- Detalle de los fondos acreditados en la cuenta fiduciaria durante el mes de noviembre de 2016 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:

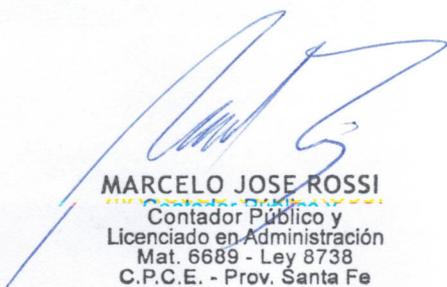
- a) Control de los flujos de fondos provenientes de la cobranza del mes de noviembre de 2016 y verificación del cumplimiento de los plazos de rendición dispuestos por la normativa vigente. Para ello se verificó el detalle de cobranzas de Aportes adicionales y de Valor nominal de los valores negociables emitidos hasta el 30 de noviembre de 2016 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, se calcularon 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, se cotejaron 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

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

CAMARA SEGUNDA ROSARIO 2

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

Rosario, 3 de enero de 2017.

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



01568580/00495014 ROSARIO, 19/01/2017

EL CONSEJO PROFESIONAL DE CIENCIAS ECONOMICAS 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 MATRICULA DE CONTADOR PUBLICO NO 6689 Y QUE SE
 HAN CUMPLIDO CON LAS LEYES NRO. 6854 y 12135.
 LEGALIZACION N° 01972036

C.P.C.E. SANTA FE LEY 8738 Y 12135

[Handwritten Signature]
 Dra. CP MORESCO, MARIA EVELINA

1972036



Consejo Profesional de Ciencias Economicas de la Provincia de Santa Fe - Camara Segunda

Extrapolación de CP NO Renunciados (Ultimo Pago)

En el mes	184	67%
1 mes anterior	90	33%
2 meses anterior	0	0%
3 meses anterior	0	0%
más de 3 meses anterior	0	0%

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

ANEXO I: Análisis de CP por "estado"

Análisis de CP por Estado	nov-16	
	Cantidad	%
CP NO Renunciados	274	100%
CP Renunciados	1	0%
CP Readquiridos	0	0%
Total	275	100%

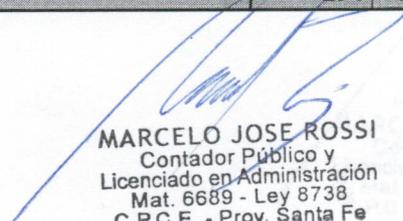
ANEXO II: Análisis de CP por "categoría"

Análisis de CP NO Renunciados por Categoría	nov-16	
	Cantidad	%
CP en Espera	274	100%
CP Beneficiarios	0	0%
CP Tenedores	0	0%
CP Adjudicados (finalizados)	0	0%
Total	274	100%

ANEXO III: Estratificación de CP "Activos"

Estratificación de CP NO Renunciados (Cuotas Ordinarias)	nov-16	
	Cantidad	%
Al día	223	81%
con 1 Aporte pendiente	51	19%
con 2 Aportes pendientes	0	0%
con 3 Aportes pendientes	0	0%
con más de 3 Aportes pendientes	0	0%
Total	274	100%

Estratificación de CP NO Renunciados (Ultimo Pago)	nov-16	
	Cantidad	%
En el mes	184	67%
1 mes anterior	90	33%
2 meses anterior	0	0%
3 meses anterior	0	0%
más de 3 meses anterior	0	0%
Total	274	100%

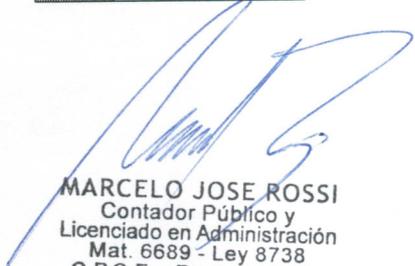

MARCELO JOSE ROSSI
Contador Público y
Licenciado en Administración
Mat. 6689 - Ley 8738
C.P.C.E. - Prov. Santa Fe

Anexo IV: Cobranzas Reales y teóricas del mes

Cobranzas Reales del Mes	nov-16			Monto				
	Espera	Adjudicados	Cantidad Posesión	Totales	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Inicial	8.124	0	0	8.124	15.269.452	0	0	15.269.452
Cuota Ordinaria	145	0	0	145	592.628	0	0	592.628
Cuota Aguinaldo	95	0	0	95	59.241	0	0	59.241
Pack Mejora	108	0	0	108	29.914	0	0	29.914
Derecho de Admisión	25	0	0	25	89.852	0	0	89.852
Precio Suscripción	275	0	0	275	275.000	0	0	275.000
TOTALES	8.772	0	0	8.772	16.316.086	0	0	16.316.086

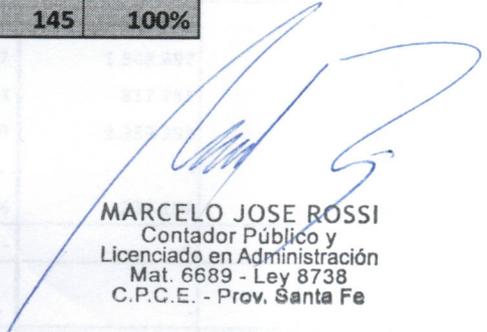
Cobranzas Teóricas del Mes	nov-16			
	Espera	Adjudicados	Cantidad Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	228	0	0	228
Cuota Aguinaldo	0	0	0	0
Pack Mejora	174	0	0	174
Derecho de Admisión	47	0	0	47
Precio Suscripción	275	0	0	275
TOTALES	724	0	0	724

Cobranzas Reales / Teóricas del Mes	nov-16			
	Espera	Adjudicados	Cantidad Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	64%			64%
Cuota Aguinaldo	62%			62%
Pack Mejora	53%			53%
Derecho de Admisión	100%			100%
Precio Suscripción				


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

Anexo V: Anticuciación de cobranzas

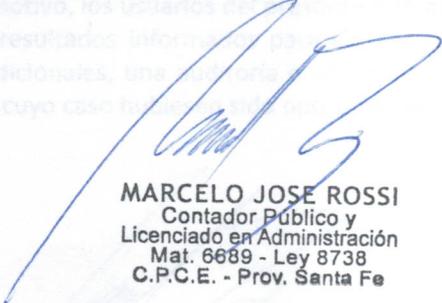
Cuotas Ordinarias	nov-16	
	Cantidad	%
Cuotas Previas	2	1%
Cuotas del Mes	143	99%
Cuotas del Mes Anterior	0	0%
Cuotas 2 Meses Anteriores	0	0%
Cuotas 3 Meses Anteriores	0	0%
Cuotas de más de 3 Meses Anteriores	0	0%
Total	145	100%


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


 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	nov-16	Totales en \$ al 30-11-2016	% sobre ingresos	% sobre rubro
Saldo al inicio	-			
Suscripción de títulos emitidos	4.682.000	4.682.000		100%
Precio de Suscripción VDF	4.407.000	4.407.000		94%
Suscripción de Certificados de Participación	275.000	275.000		6%
Aportes adiconales cobrados	16.277.192	16.277.192		100%
Ingresos por Cuotas Ordinarias	11.341.039	11.341.039		70%
Ingresos por Adelantos Dinerarios	1.542.897	1.542.897		9%
Ingresos por Pack Mejoras	817.751	817.751		5%
Ingresos por Derecho de Admisión	2.339.399	2.339.399		14%
Cobranza pendiente de Acreditar	-	-		0%
Cobranza pendiente de Identificar	236.106	236.106		1%
Otros Ingresos	-	-		
Rentas Fondo Común Inversión y Plazo Fijo	-	-		
Total de ingresos	20.959.192	20.959.192		
Egresos				
Pago Amortización e intereses VDF	-	-	0%	
Readquisición de CP y aportes	-	-	0%	
Inversión en Obras	133.450	133.450	1%	100%
Inversión en Compra terreno	133.450,00	133.450		100%
Inversión en Obra	-	-		0%
Egresos Operativos	293.793	293.793	1%	100%
Remuneración Fiduciaria Pagada	-	-	0,0%	0%
Otros Gastos Administración	14.313	14.313	0,1%	5%
Comunicaciones y envíos Pagados	-	-	0,0%	0%
Publicidad y Marketing Pagados	1.800	1.800	0,0%	1%
Gastos de Movilidad Pagados	-	-	0,0%	0%
Gastos Bancarios e IdyC Pagados	180.419	180.419	0,9%	61%
Aranceles, Gastos y Comisiones Colocación Pagados	54.492	54.492	0,3%	19%
Impuestos a la Actividad pagados	42.770	42.770	0,2%	15%
Total de egresos	427.243	427.243		
Saldo disponible	20.531.949	20.531.949	98%	


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