

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.

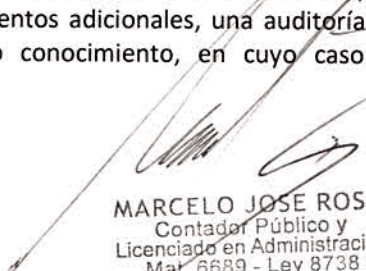
I. Responsabilidad del Fiduciario del Fideicomiso Financiero PILAY II

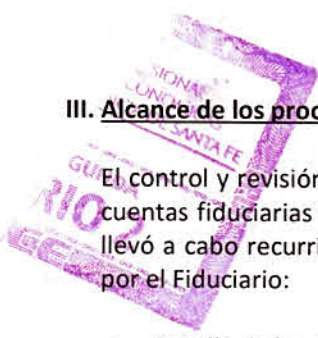
Pilay S.A. en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso Financiero PILAY II es responsable de la administración del patrimonio fideicomitado. Por consiguiente, la suficiencia de los procedimientos que hemos llevado a cabo, requeridos por la normas de la Comisión Nacional de Valores y el Contrato Suplementario 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 31/07/2018
- Detalle de los fondos acreditados en la cuenta fiduciaria durante el mes julio 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 julio 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 julio 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, 22 de agosto de 2018.


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



01661620/00572133

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

02233185

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

Dr. CP MORESCO, MARIA EVELINA

2233185



ANEXO I: Análisis de CP por "estado"

Análisis de CP por Estado	may-2018		jun-2018		jul-2018	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP NO Renunciados	1.815	84%	1.806	84%	1.792	84%
CP Renunciados	309	15%	331	15%	345	15%
CP Readquiridos	1	1%	1	1%	1	1%
Total	2.125	100%	2.138	100%	2.138	100%

ANEXO II: Análisis de CP por "categoría"

Análisis de CP NO Renunciados por Categoría	may-2018		jun-2018		jul-2018	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP en Espera	1.796	99%	1.787	99%	1.768	99%
CP Beneficiarios	19	1%	19	1%	24	1%
CP Tenedores	0	0%	0	0%	0	0%
CP Adjudicados (finalizados)	0	0%	0	0%	0	0%
Total	1.815	100%	1.806	100%	1.792	100%

ANEXO III: Estratificación de CP "Activos"

Estratificación de CP NO Renunciados (Cuotas Ordinarias)	may-2018		jun-2018		jul-2018	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Al día	1.051	58%	995	55%	1.039	58%
con 1 Aporte pendiente	240	13%	265	15%	194	11%
con 2 Aportes pendientes	100	6%	67	4%	72	4%
con 3 Aportes pendientes	55	3%	77	4%	41	2%
con más de 3 Aportes pendientes	369	20%	402	22%	446	25%
Total	1.815	100%	1.806	100%	1.792	100%

Estratificación de CP NO Renunciados (Último Pago)	may-2018		jun-2018		jul-2018	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
En el mes	1.196	66%	1.120	62%	1.121	63%
1 mes anterior	159	9%	213	12%	168	9%
2 meses anterior	20	1%	45	2%	54	3%
3 meses anterior	49	3%	11	1%	33	2%
más de 3 meses anterior	391	21%	417	23%	416	23%
Total	1.815	100%	1.806	100%	1.792	100%

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

E.E. PIZAY II
DAMIÁN CARLOS BALBI
Apoderado

Anexo IV: Cobranzas Reales y teóricas del mes

Cobranzas Reales del Mes **jul-18**

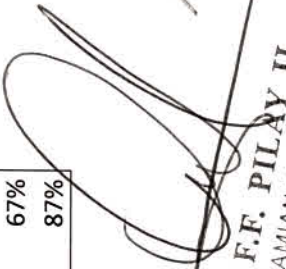
Tipo de Cuota	Cantidad			Monto		
	Espera	Adjudicados	Posesión	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Inicial	0	0	0	0	0	0
Cuota Ordinaria	1.308	25	0	139.652	0	7.811.484
Cuota Aguinaldo	612	10	0	51.283	0	3.377.208
Pack Mejora	733	19	0	7.815	0	275.603
Pack Mejora Aguinaldo	626	17	0	7.119	0	253.678
Derecho de Admisión	39	0	0	0	0	212.044
Precio Suscripción	0	0	0	0	0	0
TOTALES	3.318	71	0	11.724.149	0	11.930.017

Cobranzas Teóricas del Mes **jul-18**

Tipo de Cuota	Cantidad		
	Espera	Adjudicados	Posesión
Cuota Ordinaria	1.723	24	1.747
Pack Mejora	1.110	18	1.128
Derecho de Admisión	45		45
TOTALES	2.878	42	0

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

Tipo de Cuota	Cantidad		
	Espera	Adjudicados	Posesión
Cuota Ordinaria	76%	104%	76%
Pack Mejora	66%	106%	67%
Derecho de Admisión	87%		87%



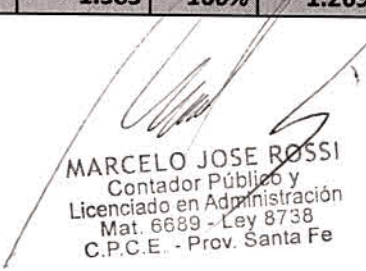
F.F. PILAY II
DAMIÁN DARIO BALBI
Apoderado

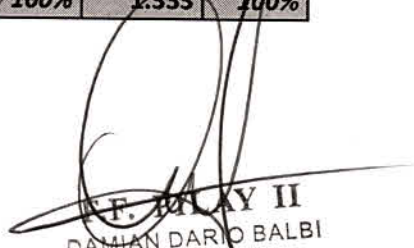


MARCELO JOSE ROSSI
Contador Público y
Licenciado en Administración
Mat. 6689 - Ley 8738
C.P.C.E. - Prov. Santa Fe

Anexo V: Anticupación de cobranzas

Cuotas Ordinarias	may-2018		jun-2018		jul-2018	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Cuotas Previas	26	2%	12	1%	17	1%
Cuotas del Mes	1.279	81%	1.079	85%	1.115	84%
Cuotas del Mes Anterior	201	13%	108	9%	137	10%
Cuotas 2 Meses Anteriores	25	1%	16	1%	18	1%
Cuotas 3 Meses Anteriores	17	1%	13	1%	20	2%
Cuotas de más de 3 Meses Anteriores	37	2%	41	3%	26	2%
Total	1.585	100%	1.269	100%	1.333	100%


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


 D.F. BALBI 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	Totales en \$ al 31-07-2018	% sobre ingresos	% sobre rubro
Saldo al inicio	-	83.574.527	86.822.193	92.251.641	99.910.868			
Suscripción de títulos emitidos	6.474.000	15.000	43.000	13.000	-	6.545.000		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	-	2.138.000		33%
Aportes adicionales cobrados	171.149.139	7.982.387	8.462.119	8.881.404	11.427.983	207.903.031		100%
Ingresos por Cuotas Ordinarias	139.268.989	7.063.763	8.441.908	7.283.507	10.426.453	172.484.620		83%
Ingresos por Adelantos Dinerarios	4.460.923	744.089	39.262	110.867	762.239	6.117.380		3%
Ingresos por Pack Mejoras	7.681.593	284.844	363.734	290.204	529.281	9.149.656		4%
Ingresos por Derecho de Admisión	19.771.544	183.523	400.596	232.117	212.044	20.799.824		10%
Cobranza pendiente de Acreditar	-651.910	-229.464	-858.671	782.719	-476.104	-1.433.430		-1%
Cobranza pendiente de Identificar	618.000	-64.369	75.290	181.990	-25.930	784.982		0%
Otros Ingresos	13.984.647	1.328.032	2.443.191	5.897.272	-2.399.838	21.253.305		
Rentas Fondo Común Inversión y Plazo Fijo	13.984.647	1.328.032	2.443.191	5.897.272	-2.399.838	21.253.305		100%
Total de ingresos	191.607.786	9.325.419	10.948.310	14.791.676	9.028.145	235.701.335		
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	75.210.521	32%	100%
Inversión en Compra terreno	53.501.040	-	-	-	-	53.501.040		71%
Inversión en Obra	9.002.724	658.296	2.683.156	4.846.906	4.518.400	21.709.482		29%
Egresos Operativos	45.529.495	2.825.077	2.835.706	2.285.543	2.293.128	55.768.949	24%	100%
Remuneración Fiduciaria	11.646.985	899.068	975.758	990.639	969.487	15.481.936	6,6%	28%
Otros Gastos Administración	1.883.570	112.916	70.959	74.244	68.024	2.209.712	0,9%	4%
Gstos de Comercialización	12.511.272	-	11.672	3.922	-	12.526.866	5,3%	22%
Comunicaciones y envíos Pagados	274.582	12.895	5.322	10.791	4.161	307.751	0,1%	1%
Publicidad y Marketing Pagados	11.414.790	1.433.522	1.175.037	799.934	1.023.065	15.846.348	6,7%	28%
Gastos de Movilidad Pagados	5.635	82	-	-	-	5.717	0,0%	0%
Gastos Bancarios e IdyC Pagados	5.399.885	195.951	206.737	222.430	279.916	6.304.919	2,7%	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	2.675.267	1,1%	5%
Total de egresos	108.033.258	6.077.753	5.518.862	7.132.449	6.811.528	138.573.851		
Saldo disponible	83.574.527	86.822.193	92.251.641	99.910.868	102.127.485	102.127.485	43%	

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

F.F. PELAY II
DAMIÁN DARIO BALBI
Apoderado