

## **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 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 demás 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 he 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 Agente de Control y Revisión del Fideicomiso Financiero PILAY II, relacionados con el control y la revisión de la cobranza de los Aportes adicionales y demás 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. Soy independiente de PILAY S.A. y he cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con los requerimientos del Código de Ética del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Provincia de Santa Fe, Cámara II y de la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE. 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 JOSÉ 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 demás 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 31/10/2022
- Detalle de los fondos acreditados en la cuenta fiduciaria durante el mes de octubre de 2022 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 octubre de 2022 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 octubre de 2022 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.
- e) Control de pago de los valores negociables fiduciarios y su comparación con el cuadro teórico de pagos incluido en el Suplemento de Prospecto.

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.



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

#### **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”
- Anexo IV: Cobranzas Reales y teóricas del mes
- Anexo V: Anticuaación de cobranzas
- Anexo VI: Cuadro de pago de valores fiduciarios teóricos vs. real
- Anexo VII: Flujo de Fondos del mes y acumulado

#### **V. Manifestación profesional**

Sobre la base del trabajo realizado, cuyo alcance se describe en los párrafos precedentes, informo que de las corroboraciones realizadas en función a los procedimientos aplicados, no surgieron hallazgos que mencionan que afecten la Información objeto del encargo.

Rosario, 18 de noviembre de 2022.-



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

**FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY II**

CUIT 30-71534951-1

Domicilio legal: San Martín 1878, Santa Fe (SANTA FE)

**ANEXO I: Análisis de CP por "estado"**

Análisis de CP por Estado	ago-2022		sept-2022		oct-2022	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP NO Renunciados	1.713	70%	1.703	69%	1.703	69%
CP Renunciados	675	27%	682	28%	678	27%
CP Readquiridos	81	3%	84	3%	88	4%
<b>Total</b>	<b>2.469</b>	<b>100%</b>	<b>2.469</b>	<b>100%</b>	<b>2.469</b>	<b>100%</b>

**ANEXO II: Análisis de CP por "categoría"**

Análisis de CP NO Renunciados por Categoría	ago-2022		sept-2022		oct-2022	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP en Espera	1.552	91%	1.540	90%	1.538	90%
CP Beneficiarios	7	1%	9	1%	9	1%
CP Tenedores	153	8%	153	9%	155	9%
CP Adjudicados (finalizados)	1	0%	1	0%	1	0%
<b>Total</b>	<b>1.713</b>	<b>100%</b>	<b>1.703</b>	<b>100%</b>	<b>1.703</b>	<b>100%</b>

**ANEXO III: Estratificación de CP "Activos"**

Estratificación de CP NO Renunciados (Cuotas Ordinarias)	ago-2022		sept-2022		oct-2022	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Al día	835	49%	813	48%	814	48%
con 1 Aporte pendiente	131	8%	134	8%	118	7%
con 2 Aportes pendientes	30	2%	37	2%	44	2%
con 3 Aportes pendientes	26	1%	24	1%	27	2%
con más de 3 Aportes pendientes	691	40%	695	41%	700	41%
<b>Total</b>	<b>1.713</b>	<b>100%</b>	<b>1.703</b>	<b>100%</b>	<b>1.703</b>	<b>100%</b>

Estratificación de CP NO Renunciados (Último Pago)	ago-2022		sept-2022		oct-2022	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
En el mes	975	57%	959	57%	974	57%
1 mes anterior	118	7%	121	7%	93	6%
2 meses anterior	28	1%	21	1%	34	2%
3 meses anterior	11	1%	19	1%	12	1%
más de 3 meses anterior	581	34%	583	34%	590	34%
<b>Total</b>	<b>1.713</b>	<b>100%</b>	<b>1.703</b>	<b>100%</b>	<b>1.703</b>	<b>100%</b>

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

  
 FF PILAY II  
 JUAN IGNACIO TRENTO  
 Apoderado

**Anexo IV: Cobranzas Reales y teóricas del mes**

**Cobranzas Reales del Mes**

**oct-2022**

Tipo de Cuota	Cantidad				Monto			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	1.006	8	171	1.185	44.918.453	371.497	21.928.338	67.218.288
Cuota Aguinaldo	100		15	115	4.292.675	14.776	659.270	4.966.721
Pack Mejora	528	3	77	608	1.638.741	8.667	268.145	1.915.553
Pack Mejora Aguinaldo	14			14	32.660		297	32.957
Derecho de Admisión	6			6	270.856			270.856
<b>TOTALES</b>	<b>1.654</b>	<b>11</b>	<b>263</b>	<b>1.928</b>	<b>51.153.385</b>	<b>394.940</b>	<b>22.856.050</b>	<b>74.404.375</b>

**Cobranzas Teóricas del Mes**

**oct-2022**

Tipo de Cuota	Cantidad			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	1.539	9	155	1.703
Pack Mejora	1.166	4	93	1.263
Derecho de Admisión				
<b>TOTALES</b>	<b>2.705</b>	<b>13</b>	<b>248</b>	<b>2.966</b>

**Cobranzas Reales / Teóricas del Mes**

**oct-2022**

Tipo de Cuota	Cantidad			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	65%	89%	110%	70%
Pack Mejora	45%	75%	83%	48%
Derecho de Admisión				

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

  
 FF PILAY II  
 JUAN IGNACIO TRENTO  
 Apoderado

### Anexo V: Anticuaación de cobranzas

Cuotas Ordinarias	ago-2022		sept-2022		oct-2022	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Cuotas Previas	22	2%	27	2%	18	1%
Cuotas del Mes	1.046	81%	946	84%	1.019	86%
Cuotas del Mes Anterior	160	12%	99	9%	114	10%
Cuotas 2 Meses Anteriores	18	1%	11	1%	6	1%
Cuotas 3 Meses Anteriores	7	1%	5	1%	5	0%
Cuotas de más de 3 Meses Anteriores	35	3%	35	3%	23	2%
<b>Total</b>	<b>1.288</b>	<b>100%</b>	<b>1.123</b>	<b>100%</b>	<b>1.185</b>	<b>100%</b>

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

  
FF PILAY II  
JUAN IGNACIO TRENTO  
Apoderado

**Anexo VI: Cuadro de pago de valores fiduciarios teóricos vs. real**

**Cuadro de pago teórico incluido en el Prospecto**

VDF				
Fecha de pago	Capital	Interés	Total	Saldo de Capital
				5.000.000
30/04/2018	250.000	3.024.658	3.274.658	4.750.000
30/04/2019	1.000.000	1.900.000	2.900.000	3.750.000
30/04/2020	1.250.000	1.504.110	2.754.110	2.500.000
30/04/2021	2.500.000	1.000.000	3.500.000	-
<b>TOTAL</b>	<b>5.000.000</b>	<b>7.428.768</b>	<b>12.428.768</b>	

**Cuadro de pago real**

VDF				
Fecha de pago	Capital	Interés	Total	Saldo de Capital
				5.000.000
27/04/2018	250.000	2.182.380	2.432.380	4.750.000
30/04/2019	1.000.000	1.915.616	2.915.616	3.750.000
30/04/2020	1.250.000	1.504.110	2.754.110	2.500.000
30/04/2021	2.500.000	975.215	3.475.215	-
<b>TOTAL</b>	<b>5.000.000</b>	<b>6.577.321</b>	<b>11.577.321</b>	

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

  
FF PILAY II  
JUAN IGNACIO TRENTO  
Apoderado

### Anexo VII: Flujo de Fondos del mes y acumulado

Ingresos	Totales en \$ al 30-06-2022	jul-22	ago-22	sep-22	oct-22	Totales en \$ al 31-10-2022	% sobre ingresos	% sobre rubro
<b>Saldo al inicio</b>		<b>360.309.953</b>	<b>454.579.106</b>	<b>499.856.642</b>	<b>553.322.926</b>			
<b>Suscripción de títulos emitidos</b>	<b>6.876.000</b>	-	-	-	-	<b>6.876.000</b>		<b>100%</b>
Precio de Suscripción VDF	4.407.000	-	-	-	-	4.407.000		64%
Participación	2.469.000	-	-	-	-	2.469.000		36%
<b>Aportes adicionales cobrados</b>	<b>1.469.269.166</b>	<b>102.085.555</b>	<b>67.428.632</b>	<b>67.230.938</b>	<b>71.671.703</b>	<b>1.777.685.995</b>		<b>100%</b>
Ingresos por Cuotas Ordinarias	1.271.341.045	71.219.199	61.496.038	59.214.971	66.759.222	1.530.030.475		86%
Ingresos por Adelantos Dinerarios	103.601.225	23.489.862	9.853.747	6.078.766	5.425.788	148.449.388		8%
Ingresos por Pack Mejoras	57.377.632	2.964.557	1.960.755	2.086.952	1.948.510	66.338.406		4%
Ingresos por Derecho de Admisión	33.621.607	167.884	127.407	-41.971	270.856	34.145.783		2%
Cobranza pendiente de Acreditar	-1.782.817	-3.333.821	2.031.561	-1.861.833	-4.822.200	-9.769.110		-1%
Cobranza pendiente de Identificar	5.110.474	7.577.876	-8.040.875	1.754.053	2.089.527	8.491.054		0%
<b>Otros Ingresos</b>	<b>272.447.300</b>	<b>39.255.432</b>	<b>22.800.868</b>	<b>32.314.886</b>	<b>-1.379.714</b>	<b>365.438.773</b>		
Rentas Fondo Común Inversión y Plazo Fijo	272.447.300	39.255.432	22.800.868	32.314.886	-1.379.714	365.438.773		100%
<b>Total de ingresos</b>	<b>1.748.592.467</b>	<b>141.340.988</b>	<b>90.229.499</b>	<b>99.545.824</b>	<b>70.291.989</b>	<b>2.150.000.768</b>		
<b>Egresos</b>								
<b>Pago Amortización e intereses VDF</b>	<b>11.577.321</b>	-	-	-	-	<b>11.577.321</b>	<b>1%</b>	
<b>Egresos de terceros/Transf CP y aportes</b>	<b>32.808.822</b>	<b>7.617.410</b>	<b>591.474</b>	<b>2.167.091</b>	<b>8.015.614</b>	<b>51.200.411</b>	<b>2%</b>	
<b>Inversión en Obras</b>	<b>937.854.574</b>	<b>21.874.596</b>	<b>14.310.878</b>	<b>25.557.496</b>	<b>24.677.685</b>	<b>1.024.275.229</b>	<b>48%</b>	<b>100%</b>
Inversión en Compra terreno	126.281.255	-	-	-	-	126.281.255		12%
Inversión en Obra	811.573.319	21.874.596	14.310.878	25.557.496	24.677.685	897.993.974		88%
<b>Egresos Operativos</b>	<b>406.041.797</b>	<b>17.579.829</b>	<b>30.049.612</b>	<b>18.354.953</b>	<b>21.249.923</b>	<b>493.276.113</b>	<b>23%</b>	<b>100%</b>
Remuneración Fiduciaria	158.398.838	6.915.099	12.117.045	8.501.482	8.195.611	194.128.074	9,0%	39%
Otros Gastos Administración	18.093.027	568.343	533.086	770.573	1.006.417	20.971.446	1,0%	4%
Gastos de Comercialización	91.878.085	3.969.108	4.566.407	4.684.699	5.316.850	110.415.149	5,1%	22%
Comunicaciones y envíos Pagados	677.388	2.183	166.722	5.532	-	851.825	0,0%	0%
Publicidad y Marketing Pagados	92.477.142	2.435.397	13.758.377	1.971.740	4.678.989	115.321.645	5,4%	23%
Gastos de Movilidad Pagados	114.737	-	-	-	-	114.737	0,0%	0%
Gastos Bancarios e IdyC Pagados	20.058.666	808.143	785.243	773.657	817.564	23.243.274	1,1%	5%
Aranceles, Gastos y Comisiones Colocación	2.704.703	-	403.439	-	-	3.108.142	0,1%	1%
Impuestos a la Actividad pagados Pagados	21.639.210	2.881.555	-2.280.707	1.647.271	1.234.494	25.121.822	1,2%	5%
<b>Total de egresos</b>	<b>1.388.282.514</b>	<b>47.071.835</b>	<b>44.951.964</b>	<b>46.079.540</b>	<b>53.943.223</b>	<b>1.580.329.075</b>		
<b>Saldo disponible</b>	<b>360.309.953</b>	<b>454.579.106</b>	<b>499.856.642</b>	<b>553.322.926</b>	<b>569.671.692</b>	<b>569.671.693</b>	<b>26%</b>	

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

  
 FF PILAY II  
 JUAN IGNACIO TRENTO  
 Apoderado



NÚMERO DE TRABAJO	00772893 (SLD:00079360)	
BOLETA DE DEPÓSITO	R2-03491408	
DENOMINACIÓN DEL COMITENTE	FID FINANCIERO PILAY II	
CUIT DEL COMITENTE	30-71534951-1	
FIRMANTES		
MATRÍCULA	NOMBRE Y APELLIDO	CUIT
01-06689	ROSSI MARCELO JOSE	20-12520245-5
TIPO DE TRABAJO	Otros Servicios Relacionados	
FECHA DE INFORME / CERTIFICACIÓN	18/11/2022	

**ESTE DOCUMENTO CONTIENE ARCHIVOS ADJUNTOS**

El presente PDF contenedor se debe descargar y luego abrir con lector de PDF Acrobat Reader (no se lo debe abrir haciendo "clic" en el documento al descargarlo del Sistema de Legalizaciones Digitales).

De esta manera el lector de PDF validará automáticamente la firma digital del funcionario del Consejo inserta en el documento contenedor. Se mostrará una tilde verde en la parte superior seguida de la leyenda "Firmado y todas las firmas son válidas".

Este PDF contiene adjuntos los archivos de la documentación objeto de la labor (cuando correspondan conforme a la labor desarrollada) y el informe/certificación profesional. Para acceder a los archivos adjuntos se debe hacer "clic" en el símbolo que representa un clip al margen izquierdo o seleccionar las siguientes opciones que se irán desplegando en el menú visible en la parte superior de la pantalla: ver-mostrar/ocultar/paneles de navegación/archivos adjuntos.

ESTE PDF CONTENEDOR SÓLO TIENE VALIDEZ EN FORMATO DIGITAL Y EN LA VERSIÓN ORIGINAL GENERADA POR EL CONSEJO (NO IMPRESO). Por lo tanto a los terceros interesados se debe enviar el PDF contenedor descargado desde la plataforma digital SIN REALIZARLE NINGUNA MODIFICACION. Escanee el código QR al pie del documento para verificar la legitimidad de la presente legalización.

El presente ha sido emitido según Resolución de Presidencia CS 1/2020 (CPCE de la Pcia Santa Fe) en el marco del DNU 297/2020 (P.E.N.) de aislamiento social, preventivo y obligatorio.

**Nro. de legalización:** D2022029872  
00772893/01842164

ROSARIO, 28/12/2022

EL CONSEJO PROFESIONAL DE CIENCIAS ECONÓMICAS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE LEGALIZA LA ACTUACIÓN PROFESIONAL ADJUNTA Y DECLARA QUE, SEGÚN CONSTA EN SUS REGISTROS, LOS PROFESIONALES QUE SE DETALLAN A CONTINUACIÓN SE ENCUENTRAN INSCRIPTOS EN LAS MATRÍCULAS QUE ADMINISTRA ESTA CÁMARA II Y HABILITADOS PARA EL EJERCICIO PROFESIONAL A LA FECHA, ASIMISMO SE HAN CUMPLIDO LAS LEYES NRO 8738, 6854 Y 12135:  
CONTADOR PUBLICO ROSSI MARCELO JOSE MATRÍCULA NRO. 06689

Firmado digitalmente por: CONSEJO PROFESIONAL DE  
CIENCIAS ECONÓMICAS DE LA PROV DE STA FE

En fecha y Hora: 28/12/2022 16:24

Nombre de Reconocimiento: CN=AC-DIGILOGIX,  
SERIALNUMBER=CUIT 30714128716, O=DIGILOGIX S.A.,  
S=Ciudad Autónoma de Buenos Aires, C=AR

