

## **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.

Firmado digitalmente por  
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 30/11/2023
- Detalle de los fondos acreditados en la cuenta fiduciaria durante el mes de noviembre de 2023 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 2023 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 noviembre de 2023 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.

Firmado digitalmente por  
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, 21 de diciembre de 2023.-

Firmado digitalmente por  
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	sept-2023		oct-2023		nov-2023	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP NO Renunciados	1.658	67%	1.655	67%	1.654	67%
CP Renunciados	686	28%	689	28%	686	28%
CP Readquiridos	125	5%	125	5%	129	5%
<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	sept-2023		oct-2023		nov-2023	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP en Espera	1.428	86%	1.425	86%	1.412	85%
CP Beneficiarios	72	4%	72	4%	84	5%
CP Tenedores	157	10%	157	10%	157	10%
CP Adjudicados (finalizados)	1	0%	1	0%	1	0%
<b>Total</b>	<b>1.658</b>	<b>100%</b>	<b>1.655</b>	<b>100%</b>	<b>1.654</b>	<b>100%</b>

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

Estratificación de CP NO Renunciados (Cuotas Ordinarias)	sept-2023		oct-2023		nov-2023	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Al día	783	47%	775	47%	765	46%
con 1 Aporte pendiente	109	7%	114	7%	128	8%
con 2 Aportes pendientes	37	2%	35	2%	28	2%
con 3 Aportes pendientes	17	1%	23	1%	18	1%
con más de 3 Aportes pendientes	712	43%	708	43%	715	43%
<b>Total</b>	<b>1.658</b>	<b>100%</b>	<b>1.655</b>	<b>100%</b>	<b>1.654</b>	<b>100%</b>

Estratificación de CP NO Renunciados (Último Pago)	sept-2023		oct-2023		nov-2023	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
En el mes	967	58%	944	57%	938	57%
1 mes anterior	77	5%	86	5%	89	5%
2 meses anterior	13	1%	24	1%	22	1%
3 meses anterior	8	1%	7	1%	11	1%
más de 3 meses anterior	593	35%	594	36%	594	36%
<b>Total</b>	<b>1.658</b>	<b>100%</b>	<b>1.655</b>	<b>100%</b>	<b>1.654</b>	<b>100%</b>

Firmado digitalmente por  
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 nov-2023**

Tipo de Cuota	Cantidad				Monto			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	835	77	142	1.054	100.892.444	10.923.695	50.258.527	162.074.666
Cuota Aguinaldo	90	7	15	112	10.715.214	831.062	1.729.289	13.275.565
Pack Mejora	444	33	78	555	3.973.130	335.664	738.920	5.047.714
Pack Mejora Aguinaldo	6			6	46.858		1.252	48.110
Derecho de Admisión								
<b>TOTALES</b>	<b>1.375</b>	<b>117</b>	<b>235</b>	<b>1.727</b>	<b>115.627.646</b>	<b>12.090.421</b>	<b>52.727.988</b>	<b>180.446.055</b>

**Cobranzas Teóricas del Mes nov-2023**

Tipo de Cuota	Cantidad			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	1.413	84	157	1.654
Pack Mejora	636	31	94	761
Derecho de Admisión				
<b>TOTALES</b>	<b>2.049</b>	<b>115</b>	<b>251</b>	<b>2.415</b>

**Cobranzas Reales / Teóricas del Mes nov-2023**

Tipo de Cuota	Cantidad			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	59%	92%	90%	64%
Pack Mejora	70%	106%	83%	73%
Derecho de Admisión				

Firmado digitalmente por  
 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	sept-2023		oct-2023		nov-2023	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Cuotas Previas	98	8%	20	2%	10	1%
Cuotas del Mes	864	72%	823	70%	833	79%
Cuotas del Mes Anterior	123	10%	170	14%	134	13%
Cuotas 2 Meses Anteriores	13	1%	19	2%	31	3%
Cuotas 3 Meses Anteriores	17	1%	12	1%	8	1%
Cuotas de más de 3 Meses Anteriores	92	8%	130	11%	38	3%
<b>Total</b>	<b>1.207</b>	<b>100%</b>	<b>1.174</b>	<b>100%</b>	<b>1.054</b>	<b>100%</b>

Firmado digitalmente por  
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>	

Firmado digitalmente por  
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 30-06-2023	jul-23	ago-23	sep-23	oct-23	nov-23	Totales en \$ al 30-11-2023	% sobre ingresos	% sobre rubro
<b>Saldo al inicio</b>		<b>1.219.193.556</b>	<b>1.377.166.100</b>	<b>1.646.070.378</b>	<b>1.876.242.567</b>	<b>1.404.841.418</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>2.614.865.659</b>	<b>186.985.608</b>	<b>173.005.340</b>	<b>162.696.887</b>	<b>193.630.915</b>	<b>206.597.671</b>	<b>3.537.782.078</b>		<b>100%</b>
Ingresos por Cuotas Ordinarias	2.256.138.523	149.865.592	134.555.534	146.000.752	154.145.269	167.965.498	3.008.671.169		85%
Ingresos por Adelantos Dinerarios	243.677.455	28.506.491	27.227.105	16.070.296	31.702.134	7.363.422	354.546.903		10%
Ingresos por Pack Mejoras	89.671.226	6.022.372	4.868.425	4.608.788	5.103.490	5.095.824	115.370.124		3%
Ingresos por Derecho de Admisión	34.826.299	4.525	4.806	220.058	19.570	21.311	35.096.569		1%
Cobranza pendiente de Acreditar	-13.810.056	-658.016	-2.654.450	-11.364.545	7.121.382	-1.447.112	-22.812.798		-1%
Cobranza pendiente de Identificar	4.362.212	3.244.644	9.003.920	7.161.538	-4.460.929	27.598.728	46.910.112		1%
<b>Otros Ingresos</b>	<b>836.264.540</b>	<b>89.295.856</b>	<b>246.985.665</b>	<b>99.605.464</b>	<b>203.067.542</b>	<b>125.821.630</b>	<b>1.601.040.695</b>		
Rentas Fondo Común Inversión y Plazo Fijo	836.264.540	89.295.856	246.985.665	99.605.464	203.067.542	125.821.630	1.601.040.695		100%
<b>Total de ingresos</b>	<b>3.458.006.199</b>	<b>276.281.463</b>	<b>419.991.004</b>	<b>262.302.350</b>	<b>396.698.457</b>	<b>332.419.300</b>	<b>5.145.698.774</b>		
<b>Egresos</b>									
<b>Pago Amortización e intereses VDF</b>	<b>11.577.321</b>	-	-	-	-	-	<b>11.577.321</b>	<b>0%</b>	
<b>Egresos de terceros/Transf CP y aportes</b>	<b>120.494.244</b>	<b>30.261.459</b>	<b>26.522.518</b>	<b>2.020.691</b>	<b>13.704.626</b>	<b>11.824.052</b>	<b>204.827.591</b>	<b>4%</b>	
<b>Inversión en Obras</b>	<b>1.360.037.899</b>	<b>58.856.570</b>	<b>52.195.077</b>	<b>-7.859.269</b>	<b>798.283.143</b>	<b>42.638.330</b>	<b>2.304.151.750</b>	<b>45%</b>	<b>100%</b>
Inversión en Compra terreno	260.089.505	-	-	-55.141.447	728.627.537	-	933.575.595		41%
Inversión en Obra	1.099.948.394	58.856.570	52.195.077	47.282.178	69.655.606	42.638.330	1.370.576.155		59%
<b>Egresos Operativos</b>	<b>746.703.176</b>	<b>29.190.891</b>	<b>72.369.131</b>	<b>37.968.738</b>	<b>56.111.838</b>	<b>82.614.779</b>	<b>1.024.958.553</b>	<b>20%</b>	<b>100%</b>
Remuneración Fiduciaria	289.580.708	14.490.643	22.704.878	21.254.835	19.763.409	22.568.337	390.362.809	7,6%	38%
Otros Gastos Administración	37.688.115	2.163.101	6.062.581	3.620.485	8.317.373	5.378.833	63.230.487	1,2%	6%
Gastos de Comercialización	188.212.382	10.170.286	34.169.521	-	16.900.043	37.202.154	286.654.386	5,6%	28%
Comunicaciones y envíos Pagados	916.161	1.892	30.399	52.554	5.430	32.546	1.038.983	0,0%	0%
Publicidad y Marketing Pagados	158.265.208	2.385.996	7.747.026	8.914.306	6.329.562	7.252.241	190.894.339	3,7%	19%
Gastos de Movilidad Pagados	114.737	-	-	-	38.923	-	153.660	0,0%	0%
Gastos Bancarios e IdyC Pagados	33.184.387	1.810.437	1.679.841	1.789.537	2.073.023	2.126.546	42.663.770	0,8%	4%
Aranceles, Gastos y Comisiones Colocación	3.109.680	-	-	-	-	2.479.045	5.588.725	0,1%	1%
Impuestos a la Actividad pagados Pagados	35.631.797	-1.831.464	-25.114	2.337.023	2.684.076	5.575.078	44.371.395	0,9%	4%
<b>Total de egresos</b>	<b>2.238.812.641</b>	<b>118.308.920</b>	<b>151.086.726</b>	<b>32.130.161</b>	<b>868.099.607</b>	<b>137.077.161</b>	<b>3.545.515.216</b>		
<b>Saldo disponible</b>	<b>1.219.193.558</b>	<b>1.377.166.100</b>	<b>1.646.070.378</b>	<b>1.876.242.567</b>	<b>1.404.841.418</b>	<b>1.600.183.556</b>	<b>1.600.183.558</b>	<b>31%</b>	

Firmado digitalmente por  
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	00834756 (SLD:00115651)	
BOLETA DE DEPÓSITO	R2-03555613	
DENOMINACIÓN DEL COMITENTE	FID FINANCIERO PILAY II	
CUIT DEL COMITENTE	30-71534951-1	
<b>FIRMANTES</b>		
MATRÍCULA	NOMBRE Y APELLIDO	CUIT
01-06689	ROSSI MARCELO JOSE	20-12520245-5
TIPO DE TRABAJO	Otros Servicios Relacionados	
FECHA DE INFORME / CERTIFICACIÓN	21/12/2023	

**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. Al abrir los archivos adjuntos también se podrá validar la firma digital del profesional.

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.

**Nro. de legalización:** D2024002073  
00834756/01888636

ROSARIO, 01/02/2024

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 FIRMANTES 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: 01/02/2024 13:13

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

