

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 31/12/2023
- Detalle de los fondos acreditados en la cuenta fiduciaria durante el mes de diciembre 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 diciembre 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 31 de diciembre 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, 22 de enero de 2024.-

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	oct-2023		nov-2023		dic-2023	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP NO Renunciados	1.655	67%	1.654	67%	1.652	67%
CP Renunciados	689	28%	686	28%	686	28%
CP Readquiridos	125	5%	129	5%	131	5%
Total	2.469	100%	2.469	100%	2.469	100%

ANEXO II: Análisis de CP por "categoría"

Análisis de CP NO Renunciados por Categoría	oct-2023		nov-2023		dic-2023	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP en Espera	1.425	86%	1.412	85%	1.399	85%
CP Beneficiarios	72	4%	84	5%	95	6%
CP Tenedores	157	10%	157	10%	157	9%
CP Adjudicados (finalizados)	1	0%	1	0%	1	0%
Total	1.655	100%	1.654	100%	1.652	100%

ANEXO III: Estratificación de CP "Activos"

Estratificación de CP NO Renunciados (Cuotas Ordinarias)	oct-2023		nov-2023		dic-2023	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Al día	775	47%	765	46%	760	46%
con 1 Aporte pendiente	114	7%	128	8%	139	8%
con 2 Aportes pendientes	35	2%	28	2%	32	2%
con 3 Aportes pendientes	23	1%	18	1%	15	1%
con más de 3 Aportes pendientes	708	43%	715	43%	706	43%
Total	1.655	100%	1.654	100%	1.652	100%

Estratificación de CP NO Renunciados (Último Pago)	oct-2023		nov-2023		dic-2023	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
En el mes	944	57%	938	57%	915	55%
1 mes anterior	86	5%	89	5%	112	7%
2 meses anterior	24	1%	22	1%	17	1%
3 meses anterior	7	1%	11	1%	12	1%
más de 3 meses anterior	594	36%	594	36%	596	36%
Total	1.655	100%	1.654	100%	1.652	100%

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 dic-2023

Tipo de Cuota	Cantidad				Monto			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	894	183	299	1.376	120.606.086	32.248.313	113.968.716	266.823.115
Cuota Aguinaldo	102	18	14	134	13.579.694	2.056.072	1.820.872	17.456.638
Pack Mejora	431	36	68	535	4.135.176	436.179	739.732	5.311.087
Pack Mejora Aguinaldo	11		1	12	98.255		7.906	106.161
Derecho de Admisión	3			3	457.037			457.037
TOTALES	1.441	237	382	2.060	138.876.248	34.740.564	116.537.226	290.154.038

Cobranzas Teóricas del Mes dic-2023

Tipo de Cuota	Cantidad			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	1.398	97	157	1.652
Pack Mejora	634	35	94	763
Derecho de Admisión				
TOTALES	2.032	132	251	2.415

Cobranzas Reales / Teóricas del Mes dic-2023

Tipo de Cuota	Cantidad			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	64%	189%	190%	83%
Pack Mejora	68%	103%	72%	70%
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: Anticupación de cobranzas

Cuotas Ordinarias	oct-2023		nov-2023		dic-2023	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Cuotas Previas	20	2%	10	1%	31	2%
Cuotas del Mes	823	70%	833	79%	1.033	75%
Cuotas del Mes Anterior	170	14%	134	13%	225	17%
Cuotas 2 Meses Anteriores	19	2%	31	3%	17	1%
Cuotas 3 Meses Anteriores	12	1%	8	1%	11	1%
Cuotas de más de 3 Meses Anteriores	130	11%	38	3%	59	4%
Total	1.174	100%	1.054	100%	1.376	100%

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	-
TOTAL	5.000.000	7.428.768	12.428.768	

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	-
TOTAL	5.000.000	6.577.321	11.577.321	

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	dic-23	Totales en \$ al 31-12-2023	% sobre ingresos	% sobre rubro
Saldo al inicio		1.219.193.556	1.377.166.100	1.646.070.378	1.876.242.567	1.404.841.418	1.600.183.556			
Suscripción de títulos emitidos	6.876.000	-	-	-	-	-	-	6.876.000		100%
Precio de Suscripción VDF	4.407.000	-	-	-	-	-	-	4.407.000		64%
Participación	2.469.000	-	-	-	-	-	-	2.469.000		36%
Aportes adicionales cobrados	2.614.865.659	186.985.608	173.005.340	162.696.887	193.630.915	206.597.671	284.542.591	3.822.324.669		100%
Ingresos por Cuotas Ordinarias	2.256.138.523	149.865.592	134.555.534	146.000.752	154.145.269	167.965.498	216.196.343	3.224.867.512		84%
Ingresos por Adelantos Dinerarios	243.677.455	28.506.491	27.227.105	16.070.296	31.702.134	7.363.422	68.083.411	422.630.314		11%
Ingresos por Pack Mejoras	89.671.226	6.022.372	4.868.425	4.608.788	5.103.490	5.095.824	5.417.248	120.787.371		3%
Ingresos por Derecho de Admisión	34.826.299	4.525	4.806	220.058	19.570	21.311	457.037	35.553.606		1%
Cobranza pendiente de Acreditar	-13.810.056	-658.016	-2.654.450	-11.364.545	7.121.382	-1.447.112	-8.475.407	-31.288.206		-1%
Cobranza pendiente de Identificar	4.362.212	3.244.644	9.003.920	7.161.538	-4.460.929	27.598.728	2.863.960	49.774.072		1%
Otros Ingresos	836.264.540	89.295.856	246.985.665	99.605.464	203.067.542	125.821.630	502.492.805	2.103.533.500		
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	502.492.805	2.103.533.500		100%
Total de ingresos	3.458.006.199	276.281.463	419.991.004	262.302.350	396.698.457	332.419.300	787.035.396	5.932.734.169		
Egresos										
Pago Amortización e intereses VDF	11.577.321	-	-	-	-	-	-	11.577.321	0%	
Egresos de terceros/Transf CP y aportes	120.494.244	30.261.459	26.522.518	2.020.691	13.704.626	11.824.052	39.517.896	244.345.486	4%	
Inversión en Obras	1.360.037.899	58.856.570	52.195.077	-7.859.269	798.283.143	42.638.330	129.635.047	2.433.786.797	41%	100%
Inversión en Compra terreno	260.089.505	-	-	-55.141.447	728.627.537	-	-	933.575.595		38%
Inversión en Obra	1.099.948.394	58.856.570	52.195.077	47.282.178	69.655.606	42.638.330	129.635.047	1.500.211.202		62%
Egresos Operativos	746.703.176	29.190.891	72.369.131	37.968.738	56.111.838	82.614.779	104.299.935	1.129.258.488	19%	100%
Remuneración Fiduciaria	289.580.708	14.490.643	22.704.878	21.254.835	19.763.409	22.568.337	24.539.849	414.902.658	7,0%	37%
Otros Gastos Administración	37.688.115	2.163.101	6.062.581	3.620.485	8.317.373	5.378.833	26.128.831	89.359.319	1,5%	8%
Gastos de Comercialización	188.212.382	10.170.286	34.169.521	-	16.900.043	37.202.154	38.727.095	325.381.481	5,5%	29%
Comunicaciones y envíos Pagados	916.161	1.892	30.399	52.554	5.430	32.546	90.445	1.129.428	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	6.219.922	197.114.261	3,3%	17%
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	2.677.628	45.341.398	0,8%	4%
Aranceles, Gastos y Comisiones Colocación	3.109.680	-	-	-	-	2.479.045	215	5.588.940	0,1%	0%
Impuestos a la Actividad pagados Pagados	35.631.797	-1.831.464	-25.114	2.337.023	2.684.076	5.575.078	5.915.949	50.287.344	0,8%	4%
Total de egresos	2.238.812.641	118.308.920	151.086.726	32.130.161	868.099.607	137.077.161	273.452.877	3.818.968.093		
Saldo disponible	1.219.193.558	1.377.166.100	1.646.070.378	1.876.242.567	1.404.841.418	1.600.183.556	2.113.766.075	2.113.766.076	36%	

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	00834908 (SLD:00115738)	
BOLETA DE DEPÓSITO	R2-03555829	
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	22/01/2024	

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: D2024002172
00834908/01888746

ROSARIO, 02/02/2024

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: 02/02/2024 15:45

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

