

## **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 31/01/2024
- Detalle de los fondos acreditados en la cuenta fiduciaria durante el mes de enero de 2024 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 enero de 2024 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 enero de 2024 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, 20 de febrero 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	nov-2023		dic-2023		ene-2024	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP NO Renunciados	1.654	67%	1.652	67%	1.649	67%
CP Renunciados	686	28%	686	28%	690	28%
CP Readquiridos	129	5%	131	5%	130	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	nov-2023		dic-2023		ene-2024	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP en Espera	1.412	85%	1.399	85%	1.396	85%
CP Beneficiarios	84	5%	95	6%	95	6%
CP Tenedores	157	10%	157	9%	157	9%
CP Adjudicados (finalizados)	1	0%	1	0%	1	0%
<b>Total</b>	<b>1.654</b>	<b>100%</b>	<b>1.652</b>	<b>100%</b>	<b>1.649</b>	<b>100%</b>

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

Estratificación de CP NO Renunciados (Cuotas Ordinarias)	nov-2023		dic-2023		ene-2024	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Al día	765	46%	760	46%	769	47%
con 1 Aporte pendiente	128	8%	139	8%	122	7%
con 2 Aportes pendientes	28	2%	32	2%	38	2%
con 3 Aportes pendientes	18	1%	15	1%	14	1%
con más de 3 Aportes pendientes	715	43%	706	43%	706	43%
<b>Total</b>	<b>1.654</b>	<b>100%</b>	<b>1.652</b>	<b>100%</b>	<b>1.649</b>	<b>100%</b>

Estratificación de CP NO Renunciados (Último Pago)	nov-2023		dic-2023		ene-2024	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
En el mes	938	57%	915	55%	925	56%
1 mes anterior	89	5%	112	7%	101	6%
2 meses anterior	22	1%	17	1%	10	1%
3 meses anterior	11	1%	12	1%	11	1%
más de 3 meses anterior	594	36%	596	36%	602	36%
<b>Total</b>	<b>1.654</b>	<b>100%</b>	<b>1.652</b>	<b>100%</b>	<b>1.649</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 ene-2024**

Tipo de Cuota	Cantidad				Monto			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	906	80	260	1.246	139.444.504	15.632.136	108.395.173	263.471.813
Cuota Aguinaldo	352	35	101	488	54.106.874	5.667.548	16.132.210	75.906.632
Pack Mejora	421	39	80	540	4.847.476	634.397	1.012.980	6.494.853
Pack Mejora Aguinaldo	310	31	68	409	3.591.542	419.017	871.508	4.882.067
Derecho de Admisión					27.936			27.936
<b>TOTALES</b>	<b>1.989</b>	<b>185</b>	<b>509</b>	<b>2.683</b>	<b>202.018.332</b>	<b>22.353.098</b>	<b>126.411.871</b>	<b>350.783.301</b>

**Cobranzas Teóricas del Mes ene-2024**

Tipo de Cuota	Cantidad			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	1.395	97	157	1.649
Pack Mejora	634	35	94	763
Derecho de Admisión				
<b>TOTALES</b>	<b>2.029</b>	<b>132</b>	<b>251</b>	<b>2.412</b>

**Cobranzas Reales / Teóricas del Mes ene-2024**

Tipo de Cuota	Cantidad			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	65%	82%	166%	76%
Pack Mejora	66%	111%	85%	71%
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	nov-2023		dic-2023		ene-2024	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Cuotas Previas	10	1%	31	2%	9	1%
Cuotas del Mes	833	79%	1.033	75%	833	67%
Cuotas del Mes Anterior	134	13%	225	17%	264	21%
Cuotas 2 Meses Anteriores	31	3%	17	1%	19	1%
Cuotas 3 Meses Anteriores	8	1%	11	1%	12	1%
Cuotas de más de 3 Meses Anteriores	38	3%	59	4%	109	9%
<b>Total</b>	<b>1.054</b>	<b>100%</b>	<b>1.376</b>	<b>100%</b>	<b>1.246</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 30-09-2023	oct-23	nov-23	dic-23	ene-24	Totales en \$ al 31-01-2024	% sobre ingresos	% sobre rubro
<b>Saldo al inicio</b>		<b>1.876.242.567</b>	<b>1.404.841.418</b>	<b>1.600.183.556</b>	<b>2.113.766.075</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>3.137.553.492</b>	<b>193.630.915</b>	<b>206.597.671</b>	<b>284.542.591</b>	<b>322.784.352</b>	<b>4.145.109.020</b>		<b>100%</b>
Ingresos por Cuotas Ordinarias	2.686.560.402	154.145.269	167.965.498	216.196.343	294.959.274	3.519.826.786		85%
Ingresos por Adelantos Dinerarios	315.481.348	31.702.134	7.363.422	68.083.411	44.380.272	467.010.587		11%
Ingresos por Pack Mejoras	105.170.809	5.103.490	5.095.824	5.417.248	11.376.921	132.164.292		3%
Ingresos por Derecho de Admisión	35.055.688	19.570	21.311	457.037	66.834	35.620.440		1%
Cobranza pendiente de Acreditar	-28.487.068	7.121.382	-1.447.112	-8.475.407	5.799.207	-25.488.999		-1%
Cobranza pendiente de Identificar	23.772.312	-4.460.929	27.598.728	2.863.960	-33.798.157	15.975.915		0%
<b>Otros Ingresos</b>	<b>1.272.151.524</b>	<b>203.067.542</b>	<b>125.821.630</b>	<b>502.492.805</b>	<b>241.233.649</b>	<b>2.344.767.149</b>		
Rentas Fondo Común Inversión y Plazo Fijo	1.272.151.524	203.067.542	125.821.630	502.492.805	241.233.649	2.344.767.149		100%
<b>Total de ingresos</b>	<b>4.416.581.016</b>	<b>396.698.457</b>	<b>332.419.300</b>	<b>787.035.396</b>	<b>564.018.001</b>	<b>6.496.752.169</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>179.298.913</b>	<b>13.704.626</b>	<b>11.824.052</b>	<b>39.517.896</b>	<b>12.321.019</b>	<b>256.666.506</b>	<b>4%</b>	
<b>Inversión en Obras</b>	<b>1.463.230.277</b>	<b>798.283.143</b>	<b>42.638.330</b>	<b>129.635.047</b>	<b>196.895.286</b>	<b>2.630.682.084</b>	<b>40%</b>	<b>100%</b>
Inversión en Compra terreno	204.948.058	728.627.537	-	-	-	933.575.595		35%
Inversión en Obra	1.258.282.219	69.655.606	42.638.330	129.635.047	196.895.286	1.697.106.488		65%
<b>Egresos Operativos</b>	<b>886.231.937</b>	<b>56.111.838</b>	<b>82.614.779</b>	<b>104.299.935</b>	<b>90.339.065</b>	<b>1.219.597.554</b>	<b>19%</b>	<b>100%</b>
Remuneración Fiduciaria	348.031.064	19.763.409	22.568.337	24.539.849	34.873.822	449.776.480	6,9%	37%
Otros Gastos Administración	49.534.281	8.317.373	5.378.833	26.128.831	12.968.993	102.328.312	1,6%	8%
Gastos de Comercialización	232.552.189	16.900.043	37.202.154	38.727.095	27.245.951	352.627.432	5,4%	29%
Comunicaciones y envíos Pagados	1.001.006	5.430	32.546	90.445	95.277	1.224.705	0,0%	0%
Publicidad y Marketing Pagados	177.312.536	6.329.562	7.252.241	6.219.922	5.577.265	202.691.526	3,1%	17%
Gastos de Movilidad Pagados	114.737	38.923	-	-	91.333	244.992	0,0%	0%
Gastos Bancarios e IdyC Pagados	38.464.202	2.073.023	2.126.546	2.677.628	3.302.875	48.644.273	0,7%	4%
Aranceles, Gastos y Comisiones Colocación	3.109.680	-	2.479.045	215	513	5.589.453	0,1%	0%
Impuestos a la Actividad pagados Pagados	36.112.241	2.684.076	5.575.078	5.915.949	6.183.036	56.470.380	0,9%	5%
<b>Total de egresos</b>	<b>2.540.338.448</b>	<b>868.099.607</b>	<b>137.077.161</b>	<b>273.452.877</b>	<b>299.555.370</b>	<b>4.118.523.464</b>		
<b>Saldo disponible</b>	<b>1.876.242.567</b>	<b>1.404.841.418</b>	<b>1.600.183.556</b>	<b>2.113.766.075</b>	<b>2.378.228.705</b>	<b>2.378.228.705</b>	<b>37%</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	00841974 (SLD:00120007)	
BOLETA DE DEPÓSITO	R2-03563377	
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	20/02/2024	

**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:** D2024006232  
00841974/01894066

ROSARIO, 03/04/2024

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: 03/04/2024 14:58

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

