

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 29/02/2024
- Detalle de los fondos acreditados en la cuenta fiduciaria durante el mes de febrero 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 febrero 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 29 de febrero 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 marzo 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	dic-2023		ene-2024		feb-2024	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP NO Renunciados	1.652	67%	1.649	67%	1.648	67%
CP Renunciados	686	28%	690	28%	686	28%
CP Readquiridos	131	5%	130	5%	135	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	dic-2023		ene-2024		feb-2024	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP en Espera	1.399	85%	1.396	85%	1.394	85%
CP Beneficiarios	95	6%	95	6%	96	6%
CP Tenedores	157	9%	157	9%	157	9%
CP Adjudicados (finalizados)	1	0%	1	0%	1	0%
Total	1.652	100%	1.649	100%	1.648	100%

ANEXO III: Estratificación de CP "Activos"

Estratificación de CP NO Renunciados (Cuotas Ordinarias)	dic-2023		ene-2024		feb-2024	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Al día	760	46%	769	47%	750	46%
con 1 Aporte pendiente	139	8%	122	7%	127	8%
con 2 Aportes pendientes	32	2%	38	2%	42	2%
con 3 Aportes pendientes	15	1%	14	1%	17	1%
con más de 3 Aportes pendientes	706	43%	706	43%	712	43%
Total	1.652	100%	1.649	100%	1.648	100%

Estratificación de CP NO Renunciados (Último Pago)	dic-2023		ene-2024		feb-2024	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
En el mes	915	55%	925	56%	933	57%
1 mes anterior	112	7%	101	6%	69	4%
2 meses anterior	17	1%	10	1%	33	2%
3 meses anterior	12	1%	11	1%	7	1%
más de 3 meses anterior	596	36%	602	36%	606	36%
Total	1.652	100%	1.649	100%	1.648	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 **feb-2024**

Tipo de Cuota	Cantidad			Monto				
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	949	129	148	1.226	210.117.038	14.821.757	109.474.884	334.413.679
Cuota Aguinaldo	162	23	16	201	29.047.920	1.881.414	3.313.069	34.242.403
Pack Mejora	394	41	67	502	6.012.022	684.274	1.160.718	7.857.014
Pack Mejora Aguinaldo	68	4	2	74	794.655	41.140	26.812	862.607
Derecho de Admisión	6			6	874.011			874.011
TOTALES	1.579	197	233	2.009	246.845.646	17.428.585	113.975.483	378.249.714

Cobranzas Teóricas del Mes **feb-2024**

Tipo de Cuota	Cantidad			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	1.395	96	157	1.648
Pack Mejora	633	36	94	763
Derecho de Admisión				
TOTALES	2.028	132	251	2.411

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

Tipo de Cuota	Cantidad			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	68%	134%	94%	74%
Pack Mejora	62%	114%	71%	66%
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	dic-2023		ene-2024		feb-2024	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Cuotas Previas	31	2%	9	1%	8	1%
Cuotas del Mes	1.033	75%	833	67%	931	76%
Cuotas del Mes Anterior	225	17%	264	21%	166	13%
Cuotas 2 Meses Anteriores	17	1%	19	1%	13	1%
Cuotas 3 Meses Anteriores	11	1%	12	1%	60	5%
Cuotas de más de 3 Meses Anteriores	59	4%	109	9%	48	4%
Total	1.376	100%	1.246	100%	1.226	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
30/04/2018	250.000	3.024.658	3.274.658	5.000.000
30/04/2019	1.000.000	1.900.000	2.900.000	4.750.000
30/04/2020	1.250.000	1.504.110	2.754.110	3.750.000
30/04/2021	2.500.000	1.000.000	3.500.000	2.500.000
TOTAL	5.000.000	7.428.768	12.428.768	-

Cuadro de pago real

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



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	feb-24	Totales en \$ al 29-02-2024	% sobre ingresos	% sobre rubro
Saldo al inicio		1.876.242.567	1.404.841.418	1.600.183.556	2.113.766.075	2.378.228.705			
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	3.137.553.492	193.630.915	206.597.671	284.542.591	322.784.352	353.582.619	4.498.691.639		100%
Ingresos por Cuotas Ordinarias	2.686.560.402	154.145.269	167.965.498	216.196.343	294.959.274	328.517.096	3.848.343.882		86%
Ingresos por Adelantos Dinerarios	315.481.348	31.702.134	7.363.422	68.083.411	44.380.272	40.867.716	507.878.302		11%
Ingresos por Pack Mejoras	105.170.809	5.103.490	5.095.824	5.417.248	11.376.921	8.719.621	140.883.913		3%
Ingresos por Derecho de Admisión	35.055.688	19.570	21.311	457.037	66.834	145.281	35.765.721		1%
Cobranza pendiente de Acreditar	-28.487.068	7.121.382	-1.447.112	-8.475.407	5.799.207	-5.282.680	-30.771.679		-1%
Cobranza pendiente de Identificar	23.772.312	-4.460.929	27.598.728	2.863.960	-33.798.157	-19.384.414	-3.408.499		0%
Otros Ingresos	1.272.151.524	203.067.542	125.821.630	502.492.805	241.233.649	46.685.244	2.391.452.393		
Rentas Fondo Común Inversión y Plazo Fijo	1.272.151.524	203.067.542	125.821.630	502.492.805	241.233.649	46.685.244	2.391.452.393		100%
Total de ingresos	4.416.581.016	396.698.457	332.419.300	787.035.396	564.018.001	400.267.863	6.897.020.033		
Egresos									
Pago Amortización e intereses VDF	11.577.321	-	-	-	-	-	11.577.321		0%
Egresos de terceros/Transf CP y aportes	179.298.913	13.704.626	11.824.052	39.517.896	12.321.019	112.931.460	369.597.966		5%
Inversión en Obras	1.463.230.277	798.283.143	42.638.330	129.635.047	196.895.286	216.058.872	2.846.740.956		41%
Inversión en Compra terreno	204.948.058	728.627.537	-	-	-	-	933.575.595		33%
Inversión en Obra	1.258.282.219	69.655.606	42.638.330	129.635.047	196.895.286	216.058.872	1.913.165.361		67%
Egresos Operativos	886.231.937	56.111.838	82.614.779	104.299.935	90.339.065	83.967.129	1.303.564.683		19%
Remuneración Fiduciaria	348.031.064	19.763.409	22.568.337	24.539.849	34.873.822	39.004.737	488.781.218		37%
Otros Gastos Administración	49.534.281	8.317.373	5.378.833	26.128.831	12.968.993	7.970.279	110.298.591		8%
Gastos de Comercialización	232.552.189	16.900.043	37.202.154	38.727.095	27.245.951	-	352.627.432		27%
Comunicaciones y envíos Pagados	1.001.006	5.430	32.546	90.445	95.277	121.758	1.346.463		0%
Publicidad y Marketing Pagados	177.312.536	6.329.562	7.252.241	6.219.922	5.577.265	39.416.983	242.108.510		19%
Gastos de Movilidad Pagados	114.737	38.923	-	-	91.333	-	244.992		0%
Gastos Bancarios e IdyC Pagados	38.464.202	2.073.023	2.126.546	2.677.628	3.302.875	3.408.757	52.053.030		4%
Atranceles, Gastos y Comisiones Colocación	3.109.680	-	2.479.045	215	513	-	5.589.453		0%
Impuestos a la Actividad pagados Pagados	36.112.241	2.684.076	5.575.078	5.915.949	6.183.036	-5.955.386	50.514.993		4%
Total de egresos	2.540.338.448	868.099.607	137.077.161	273.452.877	299.555.370	412.957.461	4.531.480.926		
Saldo disponible	1.876.242.567	1.404.841.418	1.600.183.556	2.113.766.075	2.378.228.705	2.365.539.107	2.365.539.107		34%

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



JUAN IGNACIO TRENTO
 Apoderado



NÚMERO DE TRABAJO	00848885 (SLD:00124111)	
BOLETA DE DEPÓSITO	R2-03571087	
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	20/03/2024	

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: D2024010137
00848885/01899305

ROSARIO, 17/05/2024

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: 17/05/2024 12:06

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

