

**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 30/04/2024
- Detalle de los fondos acreditados en la cuenta fiduciaria durante el mes de abril 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 abril 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 30 de abril 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 mencionar que afecten la Información objeto del encargo.

Rosario, 20 de mayo 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	feb-2024		mar-2024		abr-2024	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP NO Renunciados	1.648	67%	1.636	66%	1.636	66%
CP Renunciados	686	28%	694	28%	691	28%
CP Readquiridos	135	5%	139	6%	142	6%
<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	feb-2024		mar-2024		abr-2024	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP en Espera	1.394	85%	1.381	85%	1.376	84%
CP Beneficiarios	96	6%	97	6%	102	6%
CP Tenedores	157	9%	157	9%	157	10%
CP Adjudicados (finalizados)	1	0%	1	0%	1	0%
<b>Total</b>	<b>1.648</b>	<b>100%</b>	<b>1.636</b>	<b>100%</b>	<b>1.636</b>	<b>100%</b>

**ANEXO III: Estratificación de CP “Activos”**

Estratificación de CP NO Renunciados (Cuotas Ordinarias)	feb-2024		mar-2024		abr-2024	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Al día	750	46%	686	42%	696	42%
con 1 Aporte pendiente	127	8%	162	10%	158	10%
con 2 Aportes pendientes	42	2%	52	3%	33	2%
con 3 Aportes pendientes	17	1%	30	2%	29	2%
con más de 3 Aportes pendientes	712	43%	706	43%	720	44%
<b>Total</b>	<b>1.648</b>	<b>100%</b>	<b>1.636</b>	<b>100%</b>	<b>1.636</b>	<b>100%</b>

Estratificación de CP NO Renunciados (Último Pago)	feb-2024		mar-2024		abr-2024	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
En el mes	933	57%	834	51%	924	57%
1 mes anterior	69	4%	133	8%	53	3%
2 meses anterior	33	2%	35	2%	14	1%
3 meses anterior	7	1%	29	2%	19	1%
más de 3 meses anterior	606	36%	605	37%	626	38%
<b>Total</b>	<b>1.648</b>	<b>100%</b>	<b>1.636</b>	<b>100%</b>	<b>1.636</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**      abr-2024

Tipo de Cuota	Cantidad			Monto				
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	881	104	197	1.182	207.117.239	30.260.881	136.625.429	374.003.549
Cuota Aguinaldo	84	7	13	104	20.934.965	1.958.958	3.175.566	26.069.489
Pack Mejora	447	63	117	627	7.914.486	4.214.167	2.072.398	14.201.051
Pack Mejora Aguinaldo	5	1	6	6	88.851	26.167	115.018	115.018
Derecho de Admisión					15.575			15.575
<b>TOTALES</b>	<b>1.417</b>	<b>175</b>	<b>327</b>	<b>1.919</b>	<b>236.071.116</b>	<b>36.460.173</b>	<b>141.873.393</b>	<b>414.404.682</b>

**Cobranzas Teóricas del Mes**      abr-2024

Tipo de Cuota	Cantidad			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	1.377	102	157	1.636
Pack Mejora	628	41	94	763
Derecho de Admisión				
<b>TOTALES</b>	<b>2.005</b>	<b>143</b>	<b>251</b>	<b>2.399</b>

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

Tipo de Cuota	Cantidad			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	64%	102%	125%	72%
Pack Mejora	71%	154%	124%	82%
Derecho de Admisión				

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



**JUAN IGNACIO TRENTO**  
 Apoderado

### Anexo V: Anticupación de cobranzas

Cuotas Ordinarias	feb-2024		mar-2024		abr-2024	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Cuotas Previas	8	1%	8	1%	7	1%
Cuotas del Mes	931	76%	683	78%	883	75%
Cuotas del Mes Anterior	166	13%	150	17%	231	19%
Cuotas 2 Meses Anteriores	13	1%	12	1%	25	2%
Cuotas 3 Meses Anteriores	60	5%	8	1%	7	1%
Cuotas de más de 3 Meses Anteriores	48	4%	17	2%	29	2%
<b>Total</b>	<b>1.226</b>	<b>100%</b>	<b>878</b>	<b>100%</b>	<b>1.182</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
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
<b>TOTAL</b>	<b>5.000.000</b>	<b>7.428.768</b>	<b>12.428.768</b>	<b>-</b>

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
<b>TOTAL</b>	<b>5.000.000</b>	<b>6.577.321</b>	<b>11.577.321</b>	<b>-</b>

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 31-12-2023	ene-24	feb-24	mar-24	abr-24	Totales en \$ al 30-04-2024
<b>Saldo al inicio</b>						
<b>Suscripción de títulos emitidos</b>	<b>6.876.000</b>	-	-	-	-	<b>6.876.000</b>
Suscripción de Certificados de Participación	4.407.000	-	-	-	-	4.407.000
<b>Aportes adicionales cobrados</b>	<b>3.822.324.669</b>	<b>322.784.352</b>	<b>353.582.619</b>	<b>310.566.872</b>	<b>419.919.290</b>	<b>5.229.177.803</b>
Ingresos por Cuotas Ordinarias	3.224.867.512	294.959.274	328.517.096	288.294.338	358.868.671	4.495.506.890
Ingresos por Adelantos Dinerarios	422.630.314	44.380.272	40.867.716	3.924.021	41.204.367	553.006.690
Ingresos por Pack Mejoras	120.787.371	11.376.921	8.719.621	12.641.461	14.316.069	167.841.444
Ingresos por Derecho de Admisión	35.553.606	66.834	145.281	19.106	15.576	35.800.402
Cobranza pendiente de Acreditar	-31.288.206	5.799.207	-5.282.680	-48.979.454	-19.801.750	-99.552.883
Cobranza pendiente de Identificar	49.774.072	-33.798.157	-19.384.414	54.667.400	25.316.358	76.575.259
<b>Otros Ingresos</b>	<b>2.103.533.500</b>	<b>241.233.649</b>	<b>46.685.244</b>	<b>117.946.014</b>	<b>124.768.073</b>	<b>2.634.166.480</b>
Rentas Fondo Común Inversión y Plazo Fijo	2.103.533.500	241.233.649	46.685.244	117.946.014	124.768.073	2.634.166.480
<b>Total de ingresos</b>	<b>5.932.734.169</b>	<b>564.018.001</b>	<b>400.267.863</b>	<b>428.512.886</b>	<b>544.687.363</b>	<b>7.870.220.282</b>
<b>Egresos</b>						
<b>Pago Amortización e intereses VDF</b>	<b>11.577.321</b>	-	-	-	-	<b>11.577.321</b>
<b>Egresos de terceros/Transf CP y aportes</b>	<b>244.345.486</b>	<b>12.321.019</b>	<b>112.931.460</b>	<b>24.240.530</b>	<b>16.708.722</b>	<b>410.547.217</b>
<b>Inversión en Obras</b>	<b>2.433.786.797</b>	<b>196.895.286</b>	<b>216.058.872</b>	<b>28.412.723</b>	<b>73.426.848</b>	<b>2.948.580.527</b>
Inversión en Compra terreno	933.575.595	-	-	-	-	933.575.595
Inversión en Obra	1.500.211.202	196.895.286	216.058.872	28.412.723	73.426.848	2.015.004.931
<b>Egresos Operativos</b>	<b>1.129.258.488</b>	<b>90.339.065</b>	<b>83.967.129</b>	<b>121.566.162</b>	<b>70.561.151</b>	<b>1.495.691.995</b>
Remuneración Fiduciaria	414.902.658	34.873.822	39.004.737	45.853.358	36.730.708	571.365.283
Otros Gastos Administración	89.359.319	12.968.993	7.970.279	9.086.289	8.748.467	128.133.347
Gastos de Comercialización	325.381.481	27.245.951	-	25.248.025	11.696.804	389.572.261
Comunicaciones y envíos Pagados	1.129.428	95.277	121.758	84.127	127.042	1.557.631
Publicidad y Marketing Pagados	197.114.261	5.577.265	39.416.983	19.424.007	14.971.959	276.504.475
Gastos de Movilidad Pagados	153.660	91.333	-	-	130.408	375.400
Gastos Bancarios e IdyC Pagados	45.341.398	3.302.875	3.408.757	3.683.755	4.372.194	60.108.979
Aranceles, Gastos y Comisiones Colocación Pa	5.588.940	513	-	1.522.300	707	7.112.460
Impuestos a la Actividad pagados Pagados	50.287.344	6.183.036	-5.955.386	16.664.303	-6.217.138	60.962.158
<b>Total de egresos</b>	<b>3.818.968.093</b>	<b>299.555.370</b>	<b>412.957.461</b>	<b>174.219.415</b>	<b>160.696.720</b>	<b>4.866.397.060</b>
<b>Saldo disponible</b>	<b>2.113.766.076</b>	<b>2.378.228.705</b>	<b>2.365.559.107</b>	<b>2.619.832.578</b>	<b>3.003.823.221</b>	<b>3.003.823.222</b>

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	00857086 (SLD:00128813)	
BOLETA DE DEPÓSITO	R2-03579865	
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	20/05/2024	

**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 tilda 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:** D2024014641  
00857086/01905539

ROSARIO, 15/07/2024

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 ECONOMICAS DE LA PROV DE STA FE

En fecha y Hora: 15/07/2024 12:14

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

