

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 31/05/2024
- Detalle de los fondos acreditados en la cuenta fiduciaria durante el mes de mayo 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 mayo 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 mayo 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, 24 de junio 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	mar-2024		abr-2024		may-2024	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP NO Renunciados	1.636	66%	1.636	66%	1.630	66%
CP Renunciados	694	28%	691	28%	693	28%
CP Readquiridos	139	6%	142	6%	146	6%
Total	2.469	100%	2.469	100%	2.469	100%

ANEXO II: Análisis de CP por “categoría”

Análisis de CP NO Renunciados por Categoría	mar-2024		abr-2024		may-2024	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP en Espera	1.381	85%	1.376	84%	1.370	84%
CP Beneficiarios	97	6%	102	6%	102	6%
CP Tenedores	157	9%	157	10%	157	10%
CP Adjudicados (finalizados)	1	0%	1	0%	1	0%
Total	1.636	100%	1.636	100%	1.630	100%

ANEXO III: Estratificación de CP “Activos”

Estratificación de CP NO Renunciados (Cuotas Ordinarias)	mar-2024		abr-2024		may-2024	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Al día	686	42%	696	42%	721	44%
con 1 Aporte pendiente	162	10%	158	10%	124	8%
con 2 Aportes pendientes	52	3%	33	2%	39	2%
con 3 Aportes pendientes	30	2%	29	2%	23	2%
con más de 3 Aportes pendientes	706	43%	720	44%	723	44%
Total	1.636	100%	1.636	100%	1.630	100%

Estratificación de CP NO Renunciados (Último Pago)	mar-2024		abr-2024		may-2024	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
En el mes	834	51%	924	57%	905	56%
1 mes anterior	133	8%	53	3%	78	5%
2 meses anterior	35	2%	14	1%	14	1%
3 meses anterior	29	2%	19	1%	7	0%
más de 3 meses anterior	605	37%	626	38%	626	38%
Total	1.636	100%	1.636	100%	1.630	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 **may-2024**

Tipo de Cuota	Cantidad				Monto			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	779	89	146	1.014	206.656.968	25.235.457	115.278.765	347.171.190
Cuota Aguinaldo	89	8	12	109	20.456.103	2.237.211	3.276.069	25.969.383
Pack Mejora	440	45	77	562	8.895.741	996.763	1.640.666	11.533.170
Pack Mejora Aguinaldo	8		19	27	174.528	1.040	351.012	526.580
Derecho de Admisión	1			1	21.580			21.580
TOTALES	1.317	142	254	1.713	236.204.920	28.470.471	120.546.512	385.221.903

Cobranzas Teóricas del Mes **may-2024**

Tipo de Cuota	Cantidad			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	1.371	102	157	1.630
Pack Mejora	626	41	94	761
Derecho de Admisión				
TOTALES	1.997	143	251	2.391

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

Tipo de Cuota	Cantidad			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	57%	87%	93%	62%
Pack Mejora	70%	110%	82%	74%
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	mar-2024		abr-2024		may-2024	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Cuotas Previas	8	1%	7	1%	6	1%
Cuotas del Mes	683	78%	883	75%	785	78%
Cuotas del Mes Anterior	150	17%	231	19%	164	16%
Cuotas 2 Meses Anteriores	12	1%	25	2%	13	1%
Cuotas 3 Meses Anteriores	8	1%	7	1%	9	1%
Cuotas de más de 3 Meses Anteriores	17	2%	29	2%	37	3%
Total	878	100%	1.182	100%	1.014	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 31-12-2023	ene-24	feb-24	mar-24	abr-24	may-24	Totales en \$ al 31-05-2024	% sobre ingresos	% sobre rubro
Saldo al inicio		2.113.766.075	2.378.228.705	2.365.539.107	2.619.832.578	3.003.823.221			
Suscripción de títulos emitidos	6.876.000	-	-	-	-	-	6.876.000		100%
Precio de Suscripción VDF	4.407.000	-	-	-	-	-	4.407.000		64%
Suscripción de Certificados de Participación	2.469.000	-	-	-	-	-	2.469.000		36%
Aportes adicionales cobrados	3.822.324.669	322.784.352	353.582.619	310.566.872	419.919.290	394.935.551	5.624.113.354		100%
Ingresos por Cuotas Ordinarias	3.224.867.512	294.959.274	328.517.096	288.294.338	358.868.671	363.124.964	4.858.631.854		86%
Ingresos por Adelantos Dineros	422.630.314	44.380.272	40.867.716	3.924.021	41.204.367	10.015.609	563.022.299		10%
Ingresos por Pack Mejoras	120.787.371	11.376.921	8.719.621	12.641.461	14.316.069	12.059.750	179.901.194		3%
Ingresos por Derecho de Admisión	35.553.606	66.834	145.281	19.106	15.576	21.580	35.821.983		1%
Cobranza pendiente de Acreditar	-31.288.206	5.799.207	-5.282.680	-48.979.454	-19.801.750	4.462.955	-95.089.928		-2%
Cobranza pendiente de Identificar	49.774.072	-33.798.157	-19.384.414	54.667.400	25.316.358	5.250.693	81.825.952		1%
Otros Ingresos	2.103.533.500	241.233.649	46.685.244	117.946.014	124.768.073	238.949.866	2.873.116.346		
Rentas Fondo Común Inversión y Plazo Fijo	2.103.533.500	241.233.649	46.685.244	117.946.014	124.768.073	238.949.866	2.873.116.346		100%
Total de ingresos	5.932.734.169	564.018.001	400.267.863	428.512.886	544.687.363	633.885.417	8.504.105.700		
Egresos									
Pago Amortización e intereses VDF	11.577.321	-	-	-	-	-	11.577.321	0%	
Egresos de terceros/Transf CP y aportes	244.345.486	12.321.019	112.931.460	24.240.530	16.708.722	87.071.164	497.618.381	6%	
Inversión en Obras	2.433.786.797	196.895.286	216.058.872	28.412.723	73.426.848	96.640.153	3.045.220.679	36%	100%
Inversión en Compra terreno	933.575.595	-	-	-	-	-	933.575.595		31%
Inversión en Obra	1.500.211.202	196.895.286	216.058.872	28.412.723	73.426.848	96.640.153	2.111.645.084		69%
Egresos Operativos	1.129.258.488	90.339.065	83.967.129	121.566.162	70.561.151	183.586.625	1.679.278.620	20%	100%
Remuneración Fiduciaria	414.902.658	34.873.822	39.004.737	45.853.358	36.730.708	50.131.714	621.496.997	7,3%	37%
Otros Gastos Administración	89.359.319	12.968.993	7.970.279	9.086.289	8.748.467	6.592.449	134.725.796	1,6%	8%
Gastos de Comercialización	325.381.481	27.245.951	-	25.248.025	11.696.804	85.199.508	474.771.769	5,6%	28%
Comunicaciones y envíos Pagados	1.129.428	95.277	121.758	84.127	127.042	93.638	1.651.269	0,0%	0%
Publicidad y Marketing Pagados	197.114.261	5.577.265	39.416.983	19.424.007	14.971.959	23.684.507	300.188.982	3,5%	18%
Gastos de Movilidad Pagados	153.660	91.333	-	-	130.408	-	375.400	0,0%	0%
Gastos Bancarios e IdyC Pagados	45.341.398	3.302.875	3.408.757	3.683.755	4.372.194	4.571.194	64.680.173	0,8%	4%
Aranceles, Gastos y Comisiones Colocación Pa	5.588.940	513	-	1.522.300	707	-	7.112.460	0,1%	0%
Impuestos a la Actividad pagados Pagados	50.287.344	6.183.036	-5.955.386	16.664.303	-6.217.138	13.313.614	74.275.773	0,9%	4%
Total de egresos	3.818.968.093	299.555.370	412.957.461	174.219.415	160.696.720	367.297.942	5.233.695.002		
Saldo disponible	2.113.766.076	2.378.228.705	2.365.539.107	2.619.832.578	3.003.823.221	3.270.410.696	3.270.410.698	38%	

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	00860083 (SLD:00130564)	
BOLETA DE DEPÓSITO	R2-03582813	
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	24/06/2024	

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: D2024016326
00860083/01907844

ROSARIO, 06/08/2024

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: 06/08/2024 15:29

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

