

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 31/07/2024
- Detalle de los fondos acreditados en la cuenta fiduciaria durante el mes de julio 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 julio 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 julio 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 agosto 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	may-2024		jun-2024		jul-2024	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP NO Renunciados	1.630	66%	1.628	66%	1.622	66%
CP Renunciados	693	28%	686	28%	690	28%
CP Readquiridos	146	6%	155	6%	157	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	may-2024		jun-2024		jul-2024	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP en Espera	1.370	84%	1.366	84%	1.359	84%
CP Beneficiarios	102	6%	104	6%	105	6%
CP Tenedores	157	10%	157	10%	157	10%
CP Adjudicados (finalizados)	1	0%	1	0%	1	0%
Total	1.630	100%	1.628	100%	1.622	100%

ANEXO III: Estratificación de CP "Activos"

Estratificación de CP NO Renunciados (Cuotas Ordinarias)	may-2024		jun-2024		jul-2024	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Al día	721	44%	705	43%	708	44%
con 1 Aporte pendiente	124	8%	135	8%	135	8%
con 2 Aportes pendientes	39	2%	45	3%	32	2%
con 3 Aportes pendientes	23	2%	19	1%	25	2%
con más de 3 Aportes pendientes	723	44%	724	45%	722	44%
Total	1.630	100%	1.628	100%	1.622	100%

Estratificación de CP NO Renunciados (Último Pago)	may-2024		jun-2024		jul-2024	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
En el mes	905	56%	898	55%	860	53%
1 mes anterior	78	5%	70	4%	110	7%
2 meses anterior	14	1%	27	2%	17	1%
3 meses anterior	7	0%	7	1%	12	1%
más de 3 meses anterior	626	38%	626	38%	623	38%
Total	1.630	100%	1.628	100%	1.622	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 jul-2024

Tipo de Cuota	Cantidad				Monto			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	851	96	276	1.223	258.839.008	32.530.826	172.016.596	463.386.430
Cuota Aguinaldo	346	42	80	468	98.314.147	12.784.359	22.810.757	133.909.263
Pack Mejora	415	44	76	535	8.893.423	1.043.252	1.800.521	11.737.196
Pack Mejora Aguinaldo	301	40	61	402	6.571.738	962.325	1.481.590	9.015.653
Derecho de Admisión	3			3	24.508			24.508
TOTALES	1.916	222	493	2.631	372.642.824	47.320.762	198.109.464	618.073.050

Cobranzas Teóricas del Mes jul-2024

Tipo de Cuota	Cantidad			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	1.360	105	157	1.622
Pack Mejora	625	42	94	761
Derecho de Admisión				
TOTALES	1.985	147	251	2.383

Cobranzas Reales / Teóricas del Mes jul-2024

Tipo de Cuota	Cantidad			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	63%	91%	176%	75%
Pack Mejora	66%	105%	81%	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: Anticuaación de cobranzas

Cuotas Ordinarias	may-2024		jun-2024		jul-2024	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Cuotas Previas	6	1%	3	1%	11	1%
Cuotas del Mes	785	78%	790	74%	789	65%
Cuotas del Mes Anterior	164	16%	200	19%	215	17%
Cuotas 2 Meses Anteriores	13	1%	15	1%	19	2%
Cuotas 3 Meses Anteriores	9	1%	14	1%	136	11%
Cuotas de más de 3 Meses Anteriores	37	3%	42	4%	53	4%
Total	1.014	100%	1.064	100%	1.223	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 31-03-2024	abr-24	may-24	jun-24	jul-24	Totales en \$ al 31-07-2024	% sobre ingresos	% sobre rubro
Saldo al inicio		2.619.832.578	3.003.823.221	3.270.410.696	3.431.544.957			
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	4.809.258.511	419.919.290	394.935.551	420.895.794	481.797.177	6.526.806.323		100%
Ingresos por Cuotas Ordinarias	4.136.638.220	358.868.671	363.124.964	383.831.159	560.769.376	5.803.232.389		89%
Ingresos por Adelantos Dinerarios	511.802.323	41.204.367	10.015.609	73.483.105	36.526.316	673.031.721		10%
Ingresos por Pack Mejoras	153.525.374	14.316.069	12.059.750	11.761.245	20.752.849	212.415.288		3%
Ingresos por Derecho de Admisión	35.784.827	15.576	21.580	23.525	24.508	35.870.015		1%
Cobranza pendiente de Acreditar	-79.751.133	-19.801.750	4.462.955	-44.940.017	-80.226.783	-220.256.728		-3%
Cobranza pendiente de Identificar	51.258.901	25.316.358	5.250.693	-3.263.224	-56.049.090	22.513.637		0%
Otros Ingresos	2.509.398.407	124.768.073	238.949.866	196.694.229	58.185.700	3.127.996.275		
Rentas Fondo Común Inversión y Plazo Fijo	2.509.398.407	124.768.073	238.949.866	196.694.229	58.185.700	3.127.996.275		100%
Total de ingresos	7.325.532.919	544.687.363	633.885.417	617.590.022	539.982.877	9.661.678.598		
Egresos								
Pago Amortización e intereses VDF	11.577.321	-	-	-	-	11.577.321	0%	
Egresos de terceros/Transf CP y aportes	393.838.495	16.708.722	87.071.164	138.890.796	44.429.561	680.938.739	7%	
Inversión en Obras	2.875.153.679	73.426.848	96.640.153	203.211.328	99.786.169	3.348.218.176	35%	100%
Inversión en Compra terreno	933.575.595	-	-	-	-	933.575.595		28%
Inversión en Obra	1.941.578.084	73.426.848	96.640.153	203.211.328	99.786.169	2.414.642.581		72%
Egresos Operativos	1.425.130.845	70.561.151	183.586.625	114.353.638	111.286.270	1.904.918.528	20%	100%
Remuneración Fiduciaria	534.634.575	36.730.708	50.131.714	47.286.516	51.536.357	720.319.870	7,5%	38%
Otros Gastos Administración	119.384.880	8.748.467	6.592.449	11.034.570	14.859.601	160.619.968	1,7%	8%
Gastos de Comercialización	377.875.457	11.696.804	85.199.508	27.719.364	29.241.238	531.732.371	5,5%	28%
Comunicaciones y envíos Pagados	1.430.590	127.042	93.638	66.870	164.142	1.882.281	0,0%	0%
Publicidad y Marketing Pagados	261.532.516	14.971.959	23.684.507	18.069.201	14.026.012	332.284.196	3,4%	17%
Gastos de Movilidad Pagados	244.992	130.408	-	-	126.927	502.327	0,0%	0%
Gastos Bancarios e IdyC Pagados	55.736.785	4.372.194	4.571.194	4.488.931	6.086.727	75.255.831	0,8%	4%
Aranceles, Gastos y Comisiones Colocación Pagados	7.111.754	707	-	-	707	7.113.167	0,1%	0%
Impuestos a la Actividad pagados Pagados	67.179.296	-6.217.138	13.313.614	5.688.186	-4.755.440	75.208.518	0,8%	4%
Total de egresos	4.705.700.341	160.696.720	367.297.942	456.455.762	255.502.000	5.945.652.765		
Saldo disponible	2.619.832.578	3.003.823.221	3.270.410.696	3.431.544.957	3.716.025.834	3.716.025.834	38%	

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	00864064 (SLD:00133011)	
BOLETA DE DEPÓSITO	R2-03587181	
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	20/08/2024	

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: D2024018668
00864064/01911042

ROSARIO, 10/09/2024

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: 10/09/2024 14:44

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

