

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 31/08/2024
- Detalle de los fondos acreditados en la cuenta fiduciaria durante el mes de agosto 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 agosto 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 agosto 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: Anticuação 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, 23 de septiembre 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	jun-2024		jul-2024		ago-2024	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP NO Renunciados	1.628	66%	1.622	66%	1.620	66%
CP Renunciados	686	28%	690	28%	692	28%
CP Readquiridos	155	6%	157	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	jun-2024		jul-2024		ago-2024	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP en Espera	1.366	84%	1.359	84%	1.349	83%
CP Beneficiarios	104	6%	105	6%	113	7%
CP Tenedores	157	10%	157	10%	157	10%
CP Adjudicados (finalizados)	1	0%	1	0%	1	0%
Total	1.628	100%	1.622	100%	1.620	100%

ANEXO III: Estratificación de CP “Activos”

Estratificación de CP NO Renunciados (Cuotas Ordinarias)	jun-2024		jul-2024		ago-2024	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Al día	705	43%	708	44%	719	44%
con 1 Aporte pendiente	135	8%	135	8%	123	8%
con 2 Aportes pendientes	45	3%	32	2%	33	2%
con 3 Aportes pendientes	19	1%	25	2%	18	1%
con más de 3 Aportes pendientes	724	45%	722	44%	727	45%
Total	1.628	100%	1.622	100%	1.620	100%

Estratificación de CP NO Renunciados (Último Pago)	jun-2024		jul-2024		ago-2024	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
En el mes	898	55%	860	53%	883	54%
1 mes anterior	70	4%	110	7%	82	5%
2 meses anterior	27	2%	17	1%	16	1%
3 meses anterior	7	1%	12	1%	10	1%
más de 3 meses anterior	626	38%	623	38%	629	39%
Total	1.628	100%	1.622	100%	1.620	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 ago-2024

Tipo de Cuota	Cantidad				Monto			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	762	128	147	1.037	232.737.731	58.291.063	134.447.095	425.475.889
Cuota Aguinaldo	136	11	19	166	39.258.800	3.429.523	5.694.524	48.382.847
Pack Mejora	408	47	69	524	9.344.050	1.141.954	1.724.904	12.210.908
Pack Mejora Aguinaldo	69	3	6	78	1.503.379	59.158	129.333	1.691.870
Derecho de Admisión	2			2	17.730			17.730
TOTALES	1.377	189	241	1.807	282.861.690	62.921.698	141.995.856	487.779.244

Cobranzas Teóricas del Mes ago-2024

Tipo de Cuota	Cantidad			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	1.350	113	157	1.620
Pack Mejora	621	47	94	762
Derecho de Admisión				
TOTALES	1.971	160	251	2.382

Cobranzas Reales / Teóricas del Mes ago-2024

Tipo de Cuota	Cantidad			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	56%	113%	94%	64%
Pack Mejora	66%	100%	73%	69%
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	jun-2024		jul-2024		ago-2024	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Cuotas Previas	3	1%	11	1%	21	2%
Cuotas del Mes	790	74%	789	65%	793	77%
Cuotas del Mes Anterior	200	19%	215	17%	141	14%
Cuotas 2 Meses Anteriores	15	1%	19	2%	13	1%
Cuotas 3 Meses Anteriores	14	1%	136	11%	12	1%
Cuotas de más de 3 Meses Anteriores	42	4%	53	4%	57	5%
Total	1.064	100%	1.223	100%	1.037	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 TRENTA
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	ago-24	Totales en \$ al 31-08-2024	% sobre ingresos	% sobre rubro
Saldo al inicio		2.619.832.578	3.003.823.221	3.270.410.696	3.431.544.957	3.716.025.834			
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	526.221.211	7.053.027.534		100%
Ingresos por Cuotas Ordinarias	4.136.638.220	358.868.671	363.124.964	383.831.159	560.769.376	434.423.360	6.237.655.749		88%
Ingresos por Adelantos Dinerarios	511.802.323	41.204.367	10.015.609	73.483.105	36.526.316	39.435.376	712.467.097		10%
Ingresos por Pack Mejoras	153.525.374	14.316.069	12.059.750	11.761.245	20.752.849	13.902.778	226.318.066		3%
Ingresos por Derecho de Admisión	35.784.827	15.576	21.580	23.525	24.508	17.731	35.887.746		1%
Cobranza pendiente de Acreditar	-79.751.133	-19.801.750	4.462.955	-44.940.017	-80.226.783	27.784.403	-192.472.324		-3%
Cobranza pendiente de Identificar	51.258.901	25.316.358	5.250.693	-3.263.224	-56.049.090	10.657.563	33.171.200		0%
Otros Ingresos	2.509.398.407	124.768.073	238.949.866	196.694.229	58.185.700	137.930.419	3.265.926.694		
Rentas Fondo Común Inversión y Plazo Fijo	2.509.398.407	124.768.073	238.949.866	196.694.229	58.185.700	137.930.419	3.265.926.694		100%
Total de ingresos	7.325.532.919	544.687.363	633.885.417	617.590.022	539.982.877	664.151.629	10.325.830.228		
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	3.614.585	684.553.324	7%	
Inversión en Obras	2.875.153.679	73.426.848	96.640.153	203.211.328	99.786.169	128.551.065	3.476.769.241	34%	100%
Inversión en Compra terreno	933.575.595	-	-	-	-	-	933.575.595		27%
Inversión en Obra	1.941.578.084	73.426.848	96.640.153	203.211.328	99.786.169	128.551.065	2.543.193.646		73%
Egresos Operativos	1.425.130.845	70.561.151	183.586.625	114.353.638	111.286.270	133.664.630	2.038.583.158	20%	100%
Remuneración Fiduciaria	534.634.575	36.730.708	50.131.714	47.286.516	51.536.357	74.368.332	794.688.202	7,7%	39%
Otros Gastos Administración	119.384.880	8.748.467	6.592.449	11.034.570	14.859.601	14.244.199	174.864.166	1,7%	9%
Gastos de Comercialización	377.875.457	11.696.804	85.199.508	27.719.364	29.241.238	-	531.732.371	5,1%	26%
Comunicaciones y envíos Pagados	1.430.590	127.042	93.638	66.870	164.142	49.499	1.931.780	0,0%	0%
Publicidad y Marketing Pagados	261.532.516	14.971.959	23.684.507	18.069.201	14.026.012	18.008.504	350.292.699	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	4.658.923	79.914.754	0,8%	4%
Aranceles, Gastos y Comisiones Colocación P	7.111.754	707	-	-	707	825.198	7.938.366	0,1%	0%
Impuestos a la Actividad pagados Pagados	67.179.296	-6.217.138	13.313.614	5.688.186	-4.755.440	21.509.976	96.718.494	0,9%	5%
Total de egresos	4.705.700.341	160.696.720	367.297.942	456.455.762	255.502.000	265.830.281	6.211.483.045		
Saldo disponible	2.619.832.578	3.003.823.221	3.270.410.696	3.431.544.957	3.716.025.834	4.114.347.183	4.114.347.183	40%	

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	00866023 (SLD:00134175)	
BOLETA DE DEPÓSITO	R2-03589056	
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	23/09/2024	

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: D2024019783
00866023/01912569

ROSARIO, 26/09/2024

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 ECONOMICAS DE LA PROV DE STA FE

En fecha y Hora: 26/09/2024 15:35

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

