

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 30/11/2024
- Detalle de los fondos acreditados en la cuenta fiduciaria durante el mes de noviembre 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 noviembre 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 noviembre 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 diciembre 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	sept-2024		oct-2024		nov-2024	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP NO Renunciados	1.617	66%	1.610	65%	1.604	65%
CP Renunciados	692	28%	691	28%	697	28%
CP Readquiridos	160	6%	168	7%	168	7%
Total	2.469	100%	2.469	100%	2.469	100%

ANEXO II: Análisis de CP por "categoría"

Análisis de CP NO Renunciados por Categoría	sept-2024		oct-2024		nov-2024	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP en Espera	1.346	83%	1.348	84%	1.342	84%
CP Beneficiarios	113	7%	62	4%	62	4%
CP Tenedores	157	10%	199	12%	199	12%
CP Adjudicados (finalizados)	1	0%	1	0%	1	0%
Total	1.617	100%	1.610	100%	1.604	100%

ANEXO III: Estratificación de CP "Activos"

Estratificación de CP NO Renunciados (Cuotas Ordinarias)	sept-2024		oct-2024		nov-2024	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Al día	707	44%	701	44%	699	44%
con 1 Aporte pendiente	127	8%	129	8%	126	8%
con 2 Aportes pendientes	35	2%	36	2%	31	2%
con 3 Aportes pendientes	20	1%	18	1%	20	1%
con más de 3 Aportes pendientes	728	45%	726	45%	728	45%
Total	1.617	100%	1.610	100%	1.604	100%

Estratificación de CP NO Renunciados (Último Pago)	sept-2024		oct-2024		nov-2024	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
En el mes	884	55%	850	53%	881	55%
1 mes anterior	73	4%	100	6%	58	4%
2 meses anterior	19	1%	20	1%	20	1%
3 meses anterior	9	1%	7	1%	13	1%
más de 3 meses anterior	632	39%	633	39%	632	39%
Total	1.617	100%	1.610	100%	1.604	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 nov-2024

Tipo de Cuota	Cantidad				Monto			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	698	56	171	925	224.895.925	18.974.117	179.878.009	423.748.051
Cuota Aguinaldo	77	6	16	99	23.341.664	1.951.534	5.303.213	30.596.411
Pack Mejora	351	32	85	468	8.486.160	721.741	2.402.976	11.610.877
Pack Mejora Aguinaldo	2		2	4	39.655	1.281	1.537.333	1.578.269
Derecho de Admisión					29.996			29.996
TOTALES	1.128	94	274	1.496	256.793.400	21.648.673	189.121.531	467.563.604

Cobranzas Teóricas del Mes nov-2024

Tipo de Cuota	Cantidad			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	1.343	62	199	1.604
Pack Mejora	620	32	109	761
Derecho de Admisión				
TOTALES	1.963	94	308	2.365

Cobranzas Reales / Teóricas del Mes nov-2024

Tipo de Cuota	Cantidad			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	52%	90%	86%	58%
Pack Mejora	57%	100%	78%	61%
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	sept-2024		oct-2024		nov-2024	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Cuotas Previas	21	2%	10	1%	7	1%
Cuotas del Mes	739	68%	738	69%	732	79%
Cuotas del Mes Anterior	170	16%	153	14%	150	16%
Cuotas 2 Meses Anteriores	28	3%	107	10%	9	1%
Cuotas 3 Meses Anteriores	12	1%	9	1%	4	1%
Cuotas de más de 3 Meses Anteriores	108	10%	54	5%	23	2%
Total	1.078	100%	1.071	100%	925	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 30-06-2024	jul-24	ago-24	sept-24	oct-24	nov-24	Totales en \$ al 30-11-2024	% sobre ingresos	% sobre rubro
Saldo al inicio		3.431.544.957	3.716.025.834	4.114.347.183	4.371.892.102	4.337.885.581			
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 adiconales cobrados	6.045.009.148	481.797.177	526.221.211	572.325.371	484.424.349	450.767.168	8.560.544.422		100%
Ingresos por Cuotas Ordinarias	5.242.463.013	560.769.376	434.423.360	446.676.969	478.316.366	444.321.349	7.606.970.432		89%
Ingresos por Adelantos Dinerarios	636.505.405	36.526.316	39.435.376	21.740.998	5.344.500	11.560.446	751.113.041		9%
Ingresos por Pack Mejoras	191.662.439	20.752.849	13.902.778	12.182.250	11.904.988	11.651.814	262.057.118		3%
Ingresos por Derecho de Admisión	35.845.508	24.508	17.731	208.543	1.322.412	29.996	37.448.697		0%
Cobranza pendiente de Acreditar	-140.029.944	-80.226.783	27.784.403	89.289.565	-163.962	-81.488.464	-184.835.186		-2%
Cobranza pendiente de Identificar	78.562.728	-56.049.090	10.657.563	2.227.046	-12.299.955	64.692.028	87.790.319		1%
Otros Ingresos	3.069.810.574	58.185.700	137.930.419	8.418.833	69.461.770	-23.968.221	3.319.839.075		
Rentas Fondo Común Inversión y Plazo Fijo	3.069.810.574	58.185.700	137.930.419	8.418.833	69.461.770	-23.968.221	3.319.839.075		100%
Total de ingresos	9.121.695.722	539.982.877	664.151.629	580.744.204	553.886.118	426.798.947	11.887.259.497		
Egresos									
Pago Amortización e intereses VDF	11.577.321	-	-	-	-	-	11.577.321	0%	
Egresos de terceros/Transf CP y aportes	636.509.178	44.429.561	3.614.585	35.906.991	143.312.011	37.174.946	900.947.271	8%	
Inversión en Obras	3.248.432.007	99.786.169	128.551.065	121.456.822	238.630.580	60.547.410	3.897.404.053	33%	100%
Inversión en Compra terreno	933.575.595	-	-	-	-	-	933.575.595		24%
Inversión en Obra	2.314.856.412	99.786.169	128.551.065	121.456.822	238.630.580	60.547.410	2.963.828.457		76%
Egresos Operativos	1.793.632.258	111.286.270	133.664.630	165.835.471	205.950.050	170.120.963	2.580.489.642	22%	100%
Remuneración Fiduciaria	668.783.513	51.536.357	74.368.332	60.140.387	82.047.679	35.674.993	972.551.261	8,2%	38%
Otros Gastos Administración	145.760.366	14.859.601	14.244.199	12.796.063	36.363.307	24.584.646	248.608.182	2,1%	10%
Gastos de Comercialización	502.491.134	29.241.238	-	63.000.000	50.238.925	58.075.625	703.046.922	5,9%	27%
Comunicaciones y envíos Pagados	1.718.139	164.142	49.499	109.047	128.668	39.176	2.208.671	0,0%	0%
Publicidad y Marketing Pagados	318.258.183	14.026.012	18.008.504	17.360.537	27.047.482	32.160.957	426.861.675	3,6%	17%
Gastos de Movilidad Pagados	375.400	126.927	-	-	-	-	502.327	0,0%	0%
Gastos Bancarios e IdyC Pagados	69.169.104	6.086.727	4.658.923	5.138.467	4.752.400	4.718.395	94.524.015	0,8%	4%
Aranceles, Gastos y Comisiones Colocación P	7.112.460	707	825.198	-	707	-	7.939.073	0,1%	0%
Impuestos a la Actividad pagados Pagados	79.963.958	-4.755.440	21.509.976	7.290.970	5.370.882	14.867.171	124.247.517	1,0%	5%
Total de egresos	5.690.150.764	255.502.000	265.830.281	323.199.284	587.892.640	267.843.319	7.390.418.287		
Saldo disponible	3.431.544.958	3.716.025.834	4.114.347.183	4.371.892.102	4.337.885.581	4.496.841.209	4.496.841.210	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	00879266 (SLD:00142279)	
BOLETA DE DEPÓSITO	R2-03602893	
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	Informe especial sección VII C RT37	
FECHA DE INFORME / CERTIFICACIÓN	20/12/2024	

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: D2025001174
00879266/01922786

ROSARIO, 23/01/2025

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: 23/01/2025 14:56

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

