

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 31/12/2024
- Detalle de los fondos acreditados en la cuenta fiduciaria durante el mes de diciembre 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 diciembre 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 diciembre 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 enero de 2025.-

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	oct-2024		nov-2024		dic-2024	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP NO Renunciados	1.610	65%	1.604	65%	1.607	65%
CP Renunciados	691	28%	697	28%	690	28%
CP Readquiridos	168	7%	168	7%	172	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	oct-2024		nov-2024		dic-2024	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP en Espera	1.348	84%	1.342	84%	1.345	84%
CP Beneficiarios	62	4%	62	4%	62	4%
CP Tenedores	199	12%	199	12%	199	12%
CP Adjudicados (finalizados)	1	0%	1	0%	1	0%
Total	1.610	100%	1.604	100%	1.607	100%

ANEXO III: Estratificación de CP "Activos"

Estratificación de CP NO Renunciados (Cuotas Ordinarias)	oct-2024		nov-2024		dic-2024	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Al día	701	44%	699	44%	706	44%
con 1 Aporte pendiente	129	8%	126	8%	126	8%
con 2 Aportes pendientes	36	2%	31	2%	32	2%
con 3 Aportes pendientes	18	1%	20	1%	9	1%
con más de 3 Aportes pendientes	726	45%	728	45%	734	45%
Total	1.610	100%	1.604	100%	1.607	100%

Estratificación de CP NO Renunciados (Último Pago)	oct-2024		nov-2024		dic-2024	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
En el mes	850	53%	881	55%	889	55%
1 mes anterior	100	6%	58	4%	53	3%
2 meses anterior	20	1%	20	1%	15	1%
3 meses anterior	7	1%	13	1%	15	1%
más de 3 meses anterior	633	39%	632	39%	635	40%
Total	1.610	100%	1.604	100%	1.607	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 dic-2024

Tipo de Cuota	Cantidad				Monto			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	817	58	183	1.058	280.310.382	19.566.049	182.061.412	481.937.843
Cuota Aguinaldo	93	6	18	117	27.397.151	2.098.701	6.012.826	35.508.678
Pack Mejora	524	33	87	644	11.967.516	748.610	2.396.229	15.112.355
Pack Mejora Aguinaldo	28		7	35	524.384	1.288	158.590	684.262
Derecho de Admisión	1			1	7.755			7.755
TOTALES	1.463	97	295	1.855	320.207.188	22.414.648	190.629.057	533.250.893

Cobranzas Teóricas del Mes dic-2024

Tipo de Cuota	Cantidad			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	1.346	62	199	1.607
Pack Mejora	622	32	109	763
Derecho de Admisión				
TOTALES	1.968	94	308	2.370

Cobranzas Reales / Teóricas del Mes dic-2024

Tipo de Cuota	Cantidad			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	61%	94%	92%	66%
Pack Mejora	84%	103%	80%	84%
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	oct-2024		nov-2024		dic-2024	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Cuotas Previas	10	1%	7	1%	51	3%
Cuotas del Mes	738	69%	732	79%	1.096	59%
Cuotas del Mes Anterior	153	14%	150	16%	624	33%
Cuotas 2 Meses Anteriores	107	10%	9	1%	21	1%
Cuotas 3 Meses Anteriores	9	1%	4	1%	11	1%
Cuotas de más de 3 Meses Anteriores	54	5%	23	2%	52	3%
Total	1.071	100%	925	100%	1.855	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	dic-24	Totales en \$ al 31-12-2024	% 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	4.496.841.209			
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	6.045.009.148	481.797.177	526.221.211	572.325.371	484.424.349	450.767.168	538.524.999	9.099.069.421		100%
Ingresos por Cuotas Ordinarias	5.242.463.013	560.769.376	434.423.360	446.676.969	478.316.366	444.321.349	477.558.881	8.084.529.313		89%
Ingresos por Adelantos Dinerarios	636.505.405	36.526.316	39.435.376	21.740.998	5.344.500	11.560.446	39.887.640	791.000.681		9%
Ingresos por Pack Mejoras	191.662.439	20.752.849	13.902.778	12.182.250	11.904.988	11.651.814	15.796.618	277.853.736		3%
Ingresos por Derecho de Admisión	35.845.508	24.508	17.731	208.543	1.322.412	29.996	7.755	37.456.452		0%
Cobranza pendiente de Acreditar	-140.029.944	-80.226.783	27.784.403	89.289.565	-163.962	-81.488.464	26.428.064	-158.407.122		-2%
Cobranza pendiente de Identificar	78.562.728	-56.049.090	10.657.563	2.227.046	-12.299.955	64.692.028	-21.153.958	66.636.361		1%
Otros Ingresos	3.069.810.574	58.185.700	137.930.419	8.418.833	69.461.770	-23.968.221	362.924.140	3.682.763.215		
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	362.924.140	3.682.763.215		100%
Total de ingresos	9.121.695.722	539.982.877	664.151.629	580.744.204	553.886.118	426.798.947	901.449.139	12.788.708.636		
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	54.540.322	955.487.593	7%	
Inversión en Obras	3.248.432.007	99.786.169	128.551.065	121.456.822	238.630.580	60.547.410	130.053.460	4.027.457.512	31%	100%
Inversión en Compra terreno	933.575.595	-	-	-	-	-	-	933.575.595		23%
Inversión en Obra	2.314.856.412	99.786.169	128.551.065	121.456.822	238.630.580	60.547.410	130.053.460	3.093.881.917		77%
Egresos Operativos	1.793.632.258	111.286.270	133.664.630	165.835.471	205.950.050	170.120.963	244.946.478	2.825.436.120	22%	100%
Remuneración Fiduciaria	668.783.513	51.536.357	74.368.332	60.140.387	82.047.679	35.674.993	47.456.343	1.020.007.604	8,0%	36%
Otros Gastos Administración	145.760.366	14.859.601	14.244.199	12.796.063	36.363.307	24.584.646	28.491.063	277.099.245	2,2%	10%
Gastos de Comercialización	502.491.134	29.241.238	-	63.000.000	50.238.925	58.075.625	114.311.863	817.358.785	6,4%	29%
Comunicaciones y envíos Pagados	1.718.139	164.142	49.499	109.047	128.668	39.176	15.350	2.224.021	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	46.135.320	472.996.996	3,7%	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	5.331.513	99.855.528	0,8%	4%
Aranceles, Gastos y Comisiones Colocación F	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	3.205.025	127.452.542	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	429.540.259	7.819.958.547		
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	4.968.750.088	4.968.750.090	39%	

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	00883503 (SLD:00144920)	
BOLETA DE DEPÓSITO	R2-03607439	
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	20/01/2025	

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: D2025003708
00883503/01925998

ROSARIO, 10/03/2025

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: 10/03/2025 16:24

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

