

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 31/01/2025
- Detalle de los fondos acreditados en la cuenta fiduciaria durante el mes de enero de 2025 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 enero de 2025 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 enero de 2025 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 febrero 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	nov-2024		dic-2024		ene-2025	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP NO Renunciados	1.604	65%	1.607	65%	1.603	65%
CP Renunciados	697	28%	690	28%	695	28%
CP Readquiridos	168	7%	172	7%	171	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	nov-2024		dic-2024		ene-2025	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP en Espera	1.342	84%	1.345	84%	1.341	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	1.604	100%	1.607	100%	1.603	100%

ANEXO III: Estratificación de CP "Activos"

Estratificación de CP NO Renunciados (Cuotas Ordinarias)	nov-2024		dic-2024		ene-2025	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Al día	699	44%	706	44%	671	42%
con 1 Aporte pendiente	126	8%	126	8%	141	9%
con 2 Aportes pendientes	31	2%	32	2%	41	3%
con 3 Aportes pendientes	20	1%	9	1%	21	1%
con más de 3 Aportes pendientes	728	45%	734	45%	729	45%
Total	1.604	100%	1.607	100%	1.603	100%

Estratificación de CP NO Renunciados (Último Pago)	nov-2024		dic-2024		ene-2025	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
En el mes	881	55%	889	55%	812	51%
1 mes anterior	58	4%	53	3%	124	7%
2 meses anterior	20	1%	15	1%	16	1%
3 meses anterior	13	1%	15	1%	9	1%
más de 3 meses anterior	632	39%	635	40%	642	40%
Total	1.604	100%	1.607	100%	1.603	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 ene-2025

Tipo de Cuota	Cantidad				Monto			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	731	73	174	978	250.874.421	31.208.439	183.015.488	465.098.348
Cuota Aguinaldo	313	24	88	425	105.729.629	8.667.653	30.446.819	144.844.101
Pack Mejora	387	35	86	508	9.841.451	822.128	2.611.006	13.274.585
Pack Mejora Aguinaldo	280	30	68	378	7.158.394	713.075	2.116.135	9.987.604
Derecho de Admisión	1			1	8.075			8.075
TOTALES	1.712	162	416	2.290	373.611.970	41.411.295	218.189.448	633.212.713

Cobranzas Teóricas del Mes ene-2025

Tipo de Cuota	Cantidad			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	1.342	62	199	1.603
Pack Mejora	622	32	109	763
Derecho de Admisión				
TOTALES	1.964	94	308	2.366

Cobranzas Reales / Teóricas del Mes ene-2025

Tipo de Cuota	Cantidad			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	54%	118%	87%	61%
Pack Mejora	62%	109%	79%	67%
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	nov-2024		dic-2024		ene-2025	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Cuotas Previas	7	1%	51	3%	8	1%
Cuotas del Mes	732	79%	1.096	59%	737	75%
Cuotas del Mes Anterior	150	16%	624	33%	168	17%
Cuotas 2 Meses Anteriores	9	1%	21	1%	9	1%
Cuotas 3 Meses Anteriores	4	1%	11	1%	7	1%
Cuotas de más de 3 Meses Anteriores	23	2%	52	3%	49	5%
Total	925	100%	1.855	100%	978	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 30-09-2024	oct-24	nov-24	dic-24	ene-25	Totales en \$ al 31-01-2025	% sobre ingresos	% sobre rubro
Saldo al inicio		4.371.892.102	4.337.885.581	4.496.841.209	4.968.750.088			
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	7.625.352.905	484.424.349	450.767.168	538.524.999	649.131.828	9.748.201.249		100%
Ingresos por Cuotas Ordinarias	6.684.332.718	478.316.366	444.321.349	477.558.881	593.972.187	8.678.501.501		89%
Ingresos por Adelantos Dinerarios	734.208.095	5.344.500	11.560.446	39.887.640	15.970.262	806.970.944		8%
Ingresos por Pack Mejoras	238.500.316	11.904.988	11.651.814	15.796.618	23.262.188	301.115.923		3%
Ingresos por Derecho de Admisión	36.096.289	1.322.412	29.996	7.755	8.075	37.464.527		0%
Cobranza pendiente de Acreditar	-103.182.760	-163.962	-81.488.464	26.428.064	12.527.287	-145.879.836		-1%
Cobranza pendiente de Identificar	35.398.246	-12.299.955	64.692.028	-21.153.958	3.391.829	70.028.190		1%
Otros Ingresos	3.274.345.527	69.461.770	-23.968.221	362.924.140	158.186.323	3.840.949.539		
Rentas Fondo Común Inversión y Plazo Fijo	3.274.345.527	69.461.770	-23.968.221	362.924.140	158.186.323	3.840.949.539		100%
Total de ingresos	10.906.574.431	553.886.118	426.798.947	901.449.139	807.318.151	13.596.026.787		
Egresos								
Pago Amortización e intereses VDF	11.577.321	-	-	-	-	11.577.321	0%	
Egresos de terceros/Transf CP y aportes	720.460.315	143.312.011	37.174.946	54.540.322	790.221	956.277.814	7%	
Inversión en Obras	3.598.226.063	238.630.580	60.547.410	130.053.460	415.703.207	4.443.160.719	33%	100%
Inversión en Compra terreno	933.575.595	-	-	-	-	933.575.595		21%
Inversión en Obra	2.664.650.468	238.630.580	60.547.410	130.053.460	415.703.207	3.509.585.124		79%
Egresos Operativos	2.204.418.630	205.950.050	170.120.963	244.946.478	241.320.246	3.066.756.367	23%	100%
Remuneración Fiduciaria	854.828.589	82.047.679	35.674.993	47.456.343	65.900.284	1.085.907.888	8,0%	35%
Otros Gastos Administración	187.660.229	36.363.307	24.584.646	28.491.063	96.421.674	373.520.919	2,7%	12%
Gastos de Comercialización	594.732.371	50.238.925	58.075.625	114.311.863	7.265.440	824.624.225	6,1%	27%
Comunicaciones y envíos Pagados	2.040.827	128.668	39.176	15.350	12.616	2.236.637	0,0%	0%
Publicidad y Marketing Pagados	367.653.236	27.047.482	32.160.957	46.135.320	69.854.277	542.851.273	4,0%	18%
Gastos de Movilidad Pagados	502.327	-	-	-	-	502.327	0,0%	0%
Gastos Bancarios e IdyC Pagados	85.053.221	4.752.400	4.718.395	5.331.513	6.324.388	106.179.917	0,8%	3%
Aranceles, Gastos y Comisiones Colocación F	7.938.366	707	-	-	707	7.939.780	0,1%	0%
Impuestos a la Actividad pagados Pagados	104.009.464	5.370.882	14.867.171	3.205.025	-4.459.140	122.993.402	0,9%	4%
Total de egresos	6.534.682.329	587.892.640	267.843.319	429.540.259	657.813.673	8.477.772.221		
Saldo disponible	4.371.892.102	4.337.885.581	4.496.841.209	4.968.750.088	5.118.254.566	5.118.254.566	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	00886725 (SLD:00146819)	
BOLETA DE DEPÓSITO	R2-03610510	
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	
FECHA DE INFORME / CERTIFICACIÓN	20/02/2025	

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: D2025005553
00886725/01928508

ROSARIO, 04/04/2025

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: 04/04/2025 14:12

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

