

## **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 28/02/2025
- Detalle de los fondos acreditados en la cuenta fiduciaria durante el mes de febrero 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 febrero 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 28 de febrero 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 marzo 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	dic-2024		ene-2025		feb-2025	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP NO Renunciados	1.607	65%	1.603	65%	1.597	65%
CP Renunciados	690	28%	695	28%	699	28%
CP Readquiridos	172	7%	171	7%	173	7%
<b>Total</b>	<b>2.469</b>	<b>100%</b>	<b>2.469</b>	<b>100%</b>	<b>2.469</b>	<b>100%</b>

**ANEXO II: Análisis de CP por "categoría"**

Análisis de CP NO Renunciados por Categoría	dic-2024		ene-2025		feb-2025	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP en Espera	1.345	84%	1.341	84%	1.333	84%
CP Beneficiarios	62	4%	62	4%	64	4%
CP Tenedores	199	12%	199	12%	199	12%
CP Adjudicados (finalizados)	1	0%	1	0%	1	0%
<b>Total</b>	<b>1.607</b>	<b>100%</b>	<b>1.603</b>	<b>100%</b>	<b>1.597</b>	<b>100%</b>

**ANEXO III: Estratificación de CP "Activos"**

Estratificación de CP NO Renunciados (Cuotas Ordinarias)	dic-2024		ene-2025		feb-2025	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Al día	706	44%	671	42%	644	41%
con 1 Aporte pendiente	126	8%	141	9%	163	10%
con 2 Aportes pendientes	32	2%	41	3%	44	3%
con 3 Aportes pendientes	9	1%	21	1%	21	1%
con más de 3 Aportes pendientes	734	45%	729	45%	725	45%
<b>Total</b>	<b>1.607</b>	<b>100%</b>	<b>1.603</b>	<b>100%</b>	<b>1.597</b>	<b>100%</b>

Estratificación de CP NO Renunciados (Último Pago)	dic-2024		ene-2025		feb-2025	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
En el mes	889	55%	812	51%	865	54%
1 mes anterior	53	3%	124	7%	66	4%
2 meses anterior	15	1%	16	1%	18	1%
3 meses anterior	15	1%	9	1%	10	1%
más de 3 meses anterior	635	40%	642	40%	638	40%
<b>Total</b>	<b>1.607</b>	<b>100%</b>	<b>1.603</b>	<b>100%</b>	<b>1.597</b>	<b>100%</b>

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 feb-2025**

Tipo de Cuota	Cantidad				Monto			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	675	59	312	1.046	236.808.808	24.961.967	210.474.937	472.245.712
Cuota Aguinaldo	106	7	42	155	36.561.667	2.439.220	11.738.618	50.739.505
Pack Mejora	360	30	82	472	9.452.161	725.582	2.421.792	12.599.535
Pack Mejora Aguinaldo	63	2	5	70	1.655.079	46.973	114.484	1.816.536
Derecho de Admisión			3	3	8.243		850.000	858.243
<b>TOTALES</b>	<b>1.204</b>	<b>98</b>	<b>444</b>	<b>1.746</b>	<b>284.485.958</b>	<b>28.173.742</b>	<b>225.599.831</b>	<b>538.259.531</b>

**Cobranzas Teóricas del Mes feb-2025**

Tipo de Cuota	Cantidad			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	1.334	64	199	1.597
Pack Mejora	617	34	109	760
Derecho de Admisión				
<b>TOTALES</b>	<b>1.951</b>	<b>98</b>	<b>308</b>	<b>2.357</b>

**Cobranzas Reales / Teóricas del Mes feb-2025**

Tipo de Cuota	Cantidad			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	51%	92%	157%	65%
Pack Mejora	58%	88%	75%	62%
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	dic-2024		ene-2025		feb-2025	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Cuotas Previas	51	3%	8	1%	6	1%
Cuotas del Mes	1.096	59%	737	75%	720	69%
Cuotas del Mes Anterior	624	33%	168	17%	266	25%
Cuotas 2 Meses Anteriores	21	1%	9	1%	10	1%
Cuotas 3 Meses Anteriores	11	1%	7	1%	7	1%
Cuotas de más de 3 Meses Anteriores	52	3%	49	5%	37	3%
<b>Total</b>	<b>1.855</b>	<b>100%</b>	<b>978</b>	<b>100%</b>	<b>1.046</b>	<b>100%</b>

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	-
<b>TOTAL</b>	<b>5.000.000</b>	<b>7.428.768</b>	<b>12.428.768</b>	

**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	-
<b>TOTAL</b>	<b>5.000.000</b>	<b>6.577.321</b>	<b>11.577.321</b>	

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	feb-25	Totales en \$ al 28-02-2025	% sobre ingresos	% sobre rubro
<b>Saldo al inicio</b>		<b>4.371.892.102</b>	<b>4.337.885.581</b>	<b>4.496.841.209</b>	<b>4.968.750.088</b>	<b>5.118.254.566</b>			
<b>Suscripción de títulos emitidos</b>	<b>6.876.000</b>	-	-	-	-	-	<b>6.876.000</b>		<b>100%</b>
Precio de Suscripción VDF	4.407.000	-	-	-	-	-	4.407.000		64%
Suscripción de Certificados de Participación	2.469.000	-	-	-	-	-	2.469.000		36%
<b>Aportes adicionales cobrados</b>	<b>7.625.352.905</b>	<b>484.424.349</b>	<b>450.767.168</b>	<b>538.524.999</b>	<b>649.131.828</b>	<b>533.375.834</b>	<b>10.281.577.083</b>		<b>100%</b>
Ingresos por Cuotas Ordinarias	6.684.332.718	478.316.366	444.321.349	477.558.881	593.972.187	511.148.927	9.189.650.428		89%
Ingresos por Adelantos Dinerarios	734.208.095	5.344.500	11.560.446	39.887.640	15.970.262	11.836.290	818.807.234		8%
Ingresos por Pack Mejoras	238.500.316	11.904.988	11.651.814	15.796.618	23.262.188	14.416.071	315.531.994		3%
Ingresos por Derecho de Admisión	36.096.289	1.322.412	29.996	7.755	8.075	858.243	38.322.769		0%
Cobranza pendiente de Acreditar	-103.182.760	-163.962	-81.488.464	26.428.064	12.527.287	46.823.906	-99.055.929		-1%
Cobranza pendiente de Identificar	35.398.246	-12.299.955	64.692.028	-21.153.958	3.391.829	-51.707.603	18.320.587		0%
<b>Otros Ingresos</b>	<b>3.274.345.527</b>	<b>69.461.770</b>	<b>-23.968.221</b>	<b>362.924.140</b>	<b>158.186.323</b>	<b>140.641.727</b>	<b>3.981.591.266</b>		
Rentas Fondo Común Inversión y Plazo Fijo	3.274.345.527	69.461.770	-23.968.221	362.924.140	158.186.323	140.641.727	3.981.591.266		100%
<b>Total de ingresos</b>	<b>10.906.574.431</b>	<b>553.886.118</b>	<b>426.798.947</b>	<b>901.449.139</b>	<b>807.318.151</b>	<b>674.017.562</b>	<b>14.270.044.349</b>		
<b>Egresos</b>									
<b>Pago Amortización e intereses VDF</b>	<b>11.577.321</b>	-	-	-	-	-	<b>11.577.321</b>	<b>0%</b>	
<b>Egresos de terceros/Transf CP y aportes</b>	<b>720.460.315</b>	<b>143.312.011</b>	<b>37.174.946</b>	<b>54.540.322</b>	<b>790.221</b>	<b>64.338.069</b>	<b>1.020.615.883</b>	<b>7%</b>	
<b>Inversión en Obras</b>	<b>3.598.226.063</b>	<b>238.630.580</b>	<b>60.547.410</b>	<b>130.053.460</b>	<b>415.703.207</b>	<b>288.020.668</b>	<b>4.731.181.387</b>	<b>33%</b>	<b>100%</b>
Inversión en Compra terreno	933.575.595	-	-	-	-	-	933.575.595		20%
Inversión en Obra	2.664.650.468	238.630.580	60.547.410	130.053.460	415.703.207	288.020.668	3.797.605.792		80%
<b>Egresos Operativos</b>	<b>2.204.418.630</b>	<b>205.950.050</b>	<b>170.120.963</b>	<b>244.946.478</b>	<b>241.320.246</b>	<b>177.059.447</b>	<b>3.243.815.814</b>	<b>23%</b>	<b>100%</b>
Remuneración Fiduciaria	854.828.589	82.047.679	35.674.993	47.456.343	65.900.284	75.328.684	1.161.236.572	8,1%	36%
Otros Gastos Administración	187.660.229	36.363.307	24.584.646	28.491.063	96.421.674	28.126.706	401.647.625	2,8%	12%
Gastos de Comercialización	594.732.371	50.238.925	58.075.625	114.311.863	7.265.440	16.281.412	840.905.637	5,9%	26%
Comunicaciones y envíos Pagados	2.040.827	128.668	39.176	15.350	12.616	33.160	2.269.797	0,0%	0%
Publicidad y Marketing Pagados	367.653.236	27.047.482	32.160.957	46.135.320	69.854.277	44.145.236	586.996.509	4,1%	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	5.192.244	111.372.161	0,8%	3%
Aranceles, Gastos y Comisiones Colocación P	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	7.952.004	130.945.406	0,9%	4%
<b>Total de egresos</b>	<b>6.534.682.329</b>	<b>587.892.640</b>	<b>267.843.319</b>	<b>429.540.259</b>	<b>657.813.673</b>	<b>529.418.184</b>	<b>9.007.190.405</b>		
<b>Saldo disponible</b>	<b>4.371.892.102</b>	<b>4.337.885.581</b>	<b>4.496.841.209</b>	<b>4.968.750.088</b>	<b>5.118.254.566</b>	<b>5.262.853.944</b>	<b>5.262.853.944</b>	<b>37%</b>	

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	00887578 (SLD:00147308)	
BOLETA DE DEPÓSITO	R2-03612232	
DENOMINACIÓN DEL COMITENTE	FID FINANCIERO PILAY II	
CUIT DEL COMITENTE	30-71534951-1	
<b>FIRMANTES</b>		
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	20/03/2025	

**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:** D2025006028  
00887578/01929149

ROSARIO, 11/04/2025

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: 11/04/2025 11:22

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

