

## **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: 30-57381925-62  
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 todos otros 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 todos otros 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. Dichas normas exigen que se cumpla los requerimientos de ética y que 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.

  
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 todos otros 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 31/05/2021
- Detalle de los fondos acreditados en la cuenta fiduciaria durante el mes de mayo de 2021 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 mayo de 2021 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 mayo de 2021 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.



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

Rosario, 22 de junio de 2021.-



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	mar-2021		abr-2021		may-2021	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP NO Renunciados	1.785	74%	1.791	73%	1.788	73%
CP Renunciados	622	25%	624	26%	626	26%
CP Readquiridos	21	1%	22	1%	23	1%
<b>Total</b>	<b>2.428</b>	<b>100%</b>	<b>2.437</b>	<b>100%</b>	<b>2.437</b>	<b>100%</b>

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

Análisis de CP NO Renunciados por Categoría	feb-2021		abr-2021		may-2021	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP en Espera	1.667	94%	1.666	93%	1.663	93%
CP Beneficiarios	38	2%	45	3%	45	3%
CP Tenedores	80	4%	80	4%	80	4%
CP Adjudicados (finalizados)	0	0%	0	0%	0	0%
<b>Total</b>	<b>1.785</b>	<b>100%</b>	<b>1.791</b>	<b>100%</b>	<b>1.788</b>	<b>100%</b>

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

Estratificación de CP NO Renunciados (Cuotas Ordinarias)	mar-2021		abr-2021		may-2021	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Al día	852	48%	852	48%	851	48%
con 1 Aporte pendiente	151	9%	150	9%	147	8%
con 2 Aportes pendientes	41	2%	44	2%	46	2%
con 3 Aportes pendientes	37	2%	37	2%	33	2%
con más de 3 Aportes pendientes	704	39%	708	39%	711	40%
<b>Total</b>	<b>1.785</b>	<b>100%</b>	<b>1.791</b>	<b>100%</b>	<b>1.788</b>	<b>100%</b>

Estratificación de CP NO Renunciados (Último Pago)	mar-2021		abr-2021		may-2021	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
En el mes	589	33%	572	32%	506	28%
1 mes anterior	73	4%	73	4%	99	6%
2 meses anterior	219	12%	31	2%	33	2%
3 meses anterior	28	2%	226	13%	26	1%
más de 3 meses anterior	876	49%	889	49%	1.124	63%
<b>Total</b>	<b>1.785</b>	<b>100%</b>	<b>1.791</b>	<b>100%</b>	<b>1.788</b>	<b>100%</b>

  
 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**

may-2021

Tipo de Cuota	Cantidad				Monto			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	1.013	52	75	1.140	21.886.034	1.132.346	4.561.980	27.580.360
Cuota Aguinaldo	98	5	4	107	2.012.507	101.952	80.414	2.194.873
Pack Mejora	533	27	46	606	815.486	50.928	73.179	939.593
Pack Mejora Aguinaldo	42			42	59.442			59.442
Derecho de Admisión	18			18	372.817			372.817
<b>TOTALES</b>	<b>1.704</b>	<b>84</b>	<b>125</b>	<b>1.913</b>	<b>25.146.286</b>	<b>1.285.226</b>	<b>4.715.573</b>	<b>31.147.085</b>

**Cobranzas Teóricas del Mes**

may-2021

Tipo de Cuota	Cantidad			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	1.644	45	80	1.769
Pack Mejora	1.186	28	45	1.259
Derecho de Admisión	19			19
<b>TOTALES</b>	<b>2.849</b>	<b>73</b>	<b>125</b>	<b>3.047</b>

**Cobranzas Reales / Teóricas del**

**Mes**

may-2021

Tipo de Cuota	Cantidad			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	62%	116%	94%	64%
Pack Mejora	45%	96%	102%	48%
Derecho de Admisión	95%			95%

  
 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	mar-2021		abr-2021		may-2021	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Cuotas Previas	46	3%	14	1%	7	1%
Cuotas del Mes	1.084	79%	1.016	86%	963	84%
Cuotas del Mes Anterior	192	14%	87	7%	102	9%
Cuotas 2 Meses Anteriores	8	1%	10	1%	13	1%
Cuotas 3 Meses Anteriores	8	1%	8	1%	6	1%
Cuotas de más de 3 Meses Anteriores	36	2%	52	4%	49	4%
<b>Total</b>	<b>1.374</b>	<b>100%</b>	<b>1.187</b>	<b>100%</b>	<b>1.140</b>	<b>100%</b>

  
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>	

  
 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 31-12-2020	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	Totales en \$ al 31-05-2021	% sobre ingresos	% sobre rubro
<b>Saldo al inicio</b>		<b>132.848.610</b>	<b>143.319.320</b>	<b>136.595.322</b>	<b>83.863.601</b>	<b>75.745.359</b>			
<b>Suscripción de títulos emitidos</b>	<b>6.807.000</b>	<b>17.000</b>	<b>11.000</b>	-	<b>9.000</b>	-	<b>6.844.000</b>		<b>100%</b>
Precio de Suscripción VDF	4.407.000	-	-	-	-	-	4.407.000		64%
Participación	2.400.000	17.000	11.000	-	9.000	-	2.437.000		36%
<b>Aportes adicionales cobrados</b>	<b>688.647.536</b>	<b>39.146.698</b>	<b>27.385.352</b>	<b>31.996.381</b>	<b>35.390.449</b>	<b>31.747.273</b>	<b>854.313.690</b>		<b>100%</b>
Ingresos por Cuotas Ordinarias	585.963.024	33.839.244	25.243.458	29.259.545	27.019.394	27.966.997	729.291.661		85%
Ingresos por Adelantos Dinerarios	47.881.185	3.429.571	812.526	1.248.085	4.731.022	1.808.236	59.910.624		7%
Ingresos por Pack Mejoras	26.667.722	1.485.004	969.432	1.475.780	2.896.573	999.035	34.493.546		4%
Ingresos por Derecho de Admisión	28.096.139	348.585	274.355	629.223	431.099	372.817	30.152.217		4%
Cobranza pendiente de Acreditar	-1.552.948	-650.542	598.005	-527.291	365.258	-92.275	-1.859.793		0%
Cobranza pendiente de Identificar	1.592.415	694.836	-512.424	-88.961	-52.896	692.464	2.325.434		0%
<b>Otros Ingresos</b>	<b>123.733.547</b>	<b>9.109.489</b>	<b>-1.428.177</b>	<b>3.343.217</b>	<b>8.995.374</b>	<b>5.482.056</b>	<b>149.235.505</b>		
Rentas Fondo Común Inversión y Plazo Fijo	123.733.547	9.109.489	-1.428.177	3.343.217	8.995.374	5.482.056	149.235.505		100%
<b>Total de ingresos</b>	<b>819.188.083</b>	<b>48.273.187</b>	<b>25.968.175</b>	<b>35.339.598</b>	<b>44.394.823</b>	<b>37.229.329</b>	<b>1.010.393.195</b>		
<b>Egresos</b>									
<b>Pago Amortización e intereses VDF</b>	<b>8.102.106</b>	-	-	-	<b>3.475.215</b>	-	<b>11.577.321</b>	<b>1%</b>	
<b>Egresos de terceros/Transf CP y aportes</b>	<b>4.267.863</b>	<b>733.434</b>	<b>1.435.831</b>	<b>132.500</b>	<b>198.954</b>	<b>2.377.184</b>	<b>9.145.767</b>	<b>1%</b>	
<b>Inversión en Obras</b>	<b>488.116.382</b>	<b>25.103.031</b>	<b>22.343.549</b>	<b>81.853.767</b>	<b>39.987.806</b>	<b>7.881.916</b>	<b>665.286.452</b>	<b>66%</b>	<b>100%</b>
Inversión en Compra terreno	72.053.652	-	-	54.227.603	-	-	126.281.255		19%
Inversión en Obra	416.062.730	25.103.031	22.343.549	27.626.164	39.987.806	7.881.916	539.005.197		81%
<b>Egresos Operativos</b>	<b>185.853.121</b>	<b>11.966.011</b>	<b>8.912.793</b>	<b>6.085.052</b>	<b>8.851.090</b>	<b>14.233.832</b>	<b>235.901.899</b>	<b>23%</b>	<b>100%</b>
Remuneración Fiduciaria	70.432.743	3.370.954	4.419.944	3.195.725	3.748.767	4.056.718	89.224.850	8,8%	38%
Otros Gastos Administración	7.343.183	748.510	371.419	661.834	401.376	407.191	9.933.513	1,0%	4%
Gastos de Comercialización	34.474.192	4.897.814	2.361.184	1.987.011	3.133.258	2.218.214	49.071.672	4,9%	21%
Comunicaciones y envíos Pagados	465.259	3.490	6.607	6.936	2.515	2.200	487.006	0,0%	0%
Publicidad y Marketing Pagados	48.587.228	1.172.578	672.453	508.138	1.106.889	5.756.589	57.803.875	5,7%	25%
Gastos de Movilidad Pagados	60.677	39.249	-	-	-	-	99.927	0,0%	0%
Gastos Bancarios e IdyC Pagados	12.188.078	348.665	296.267	337.834	308.702	324.653	13.804.198	1,4%	6%
Aranceles, Gastos y Comisiones Colocación	1.245.948	30.512	9.455	-	6.697	76.385	1.368.997	0,1%	1%
Impuestos a la Actividad pagados Pagados	11.055.814	1.354.240	775.464	-612.425	142.885	1.391.884	14.107.863	1,4%	6%
<b>Total de egresos</b>	<b>686.339.473</b>	<b>37.802.476</b>	<b>32.692.173</b>	<b>88.071.319</b>	<b>52.513.065</b>	<b>24.492.932</b>	<b>921.911.440</b>		
<b>Saldo disponible</b>	<b>132.848.610</b>	<b>143.319.320</b>	<b>136.595.322</b>	<b>83.863.601</b>	<b>75.745.359</b>	<b>88.481.755</b>	<b>88.481.755</b>	<b>9%</b>	

  
 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	00693011 (SLD:00030859)	
BOLETA DE DEPÓSITO	R2-03406826	
DENOMINACIÓN DEL COMITENTE	FID FINANCIERO PILAY II	
CUIT DEL COMITENTE	30-71534951-1	
<b>FIRMANTES</b>		
<b>MATRÍCULA</b>	<b>NOMBRE Y APELLIDO</b>	<b>CUIT</b>
01-06689	ROSSI MARCELO JOSE	20-12520245-5
TIPO DE TRABAJO	Otros Servicios Relacionados	
FECHA DE INFORME / CERTIFICACIÓN	22/06/2021	

Los archivos aportados por el profesional certificante, vinculados a la actuación profesional que se detalla y legaliza, se encuentran adjuntos a la presente:

Informe, Anexo

El presente ha sido emitido según Resolución de Presidencia CS 1/2020 (CPCE de la Pcia Santa Fe) en el marco del DNU 297/2020 (P.E.N.) de aislamiento social, preventivo y obligatorio

**Nro. de legalización:** D2021013937  
00693011/01781616

ROSARIO, 30/06/2021

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 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: 30/06/2021 16:23

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