

## **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 30/06/2021
- Detalle de los fondos acreditados en la cuenta fiduciaria durante el mes de junio 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 junio 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 30 de junio 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 julio 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	abr-2021		may-2021		jun-2021	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP NO Renunciados	1.791	73%	1.788	73%	1.783	73%
CP Renunciados	624	26%	626	26%	633	26%
CP Readquiridos	22	1%	23	1%	27	1%
<b>Total</b>	<b>2.437</b>	<b>100%</b>	<b>2.437</b>	<b>100%</b>	<b>2.443</b>	<b>100%</b>

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

Análisis de CP NO Renunciados por Categoría	abr-2021		may-2021		jun-2021	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP en Espera	1.666	93%	1.663	93%	1.651	93%
CP Beneficiarios	45	3%	45	3%	52	3%
CP Tenedores	80	4%	80	4%	80	4%
CP Adjudicados (finalizados)	0	0%	0	0%	0	0%
<b>Total</b>	<b>1.791</b>	<b>100%</b>	<b>1.788</b>	<b>100%</b>	<b>1.783</b>	<b>100%</b>

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

Estratificación de CP NO Renunciados (Cuotas Ordinarias)	abr-2021		may-2021		jun-2021	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Al día	852	48%	851	48%	862	48%
con 1 Aporte pendiente	150	9%	147	8%	124	7%
con 2 Aportes pendientes	44	2%	46	2%	55	3%
con 3 Aportes pendientes	37	2%	33	2%	33	2%
con más de 3 Aportes pendientes	708	39%	711	40%	709	40%
<b>Total</b>	<b>1.791</b>	<b>100%</b>	<b>1.788</b>	<b>100%</b>	<b>1.783</b>	<b>100%</b>

Estratificación de CP NO Renunciados (Último Pago)	abr-2021		may-2021		jun-2021	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
En el mes	572	32%	506	28%	589	33%
1 mes anterior	73	4%	99	6%	66	4%
2 meses anterior	31	2%	33	2%	44	2%
3 meses anterior	226	13%	26	1%	22	1%
más de 3 meses anterior	889	49%	1.124	63%	1.062	60%
<b>Total</b>	<b>1.791</b>	<b>100%</b>	<b>1.788</b>	<b>100%</b>	<b>1.783</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 jun-2021**

Tipo de Cuota	Cantidad				Monto			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	1.115	54	81	1.250	26.565.918	1.326.872	5.213.471	33.106.261
Cuota Aguinaldo	111	6	6	123	2.444.550	133.725	144.346	2.722.621
Pack Mejora	564	35	49	648	917.371	66.055	84.382	1.067.808
Pack Mejora Aguinaldo	9	1	1	11	15.058	1.454	1.498	18.010
Derecho de Admisión	9			9	160.449			160.449
Precio de suscripción	6			6	6.000			6.000
<b>TOTALES</b>	<b>1.814</b>	<b>96</b>	<b>137</b>	<b>2.047</b>	<b>30.109.346</b>	<b>1.528.106</b>	<b>5.443.697</b>	<b>37.081.149</b>

**Cobranzas Teóricas del Mes jun-2021**

Tipo de Cuota	Cantidad			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	1.636	52	80	1.768
Pack Mejora	1.171	34	45	1.250
Derecho de Admisión	9			9
Precio de suscripción	6			6
<b>TOTALES</b>	<b>2.822</b>	<b>86</b>	<b>125</b>	<b>3.033</b>

**Cobranzas Reales / Teóricas del Mes jun-2021**

Tipo de Cuota	Cantidad			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	68%	104%	101%	71%
Pack Mejora	48%	103%	109%	52%
Derecho de Admisión	100%			100%
Precio de suscripción	100%			100%

  
 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	abr-2021		may-2021		jun-2021	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Cuotas Previas	14	1%	7	1%	16	1%
Cuotas del Mes	1.016	86%	963	84%	1.030	83%
Cuotas del Mes Anterior	87	7%	102	9%	114	9%
Cuotas 2 Meses Anteriores	10	1%	13	1%	17	1%
Cuotas 3 Meses Anteriores	8	1%	6	1%	12	1%
Cuotas de más de 3 Meses Anteriores	52	4%	49	4%	61	5%
<b>Total</b>	<b>1.187</b>	<b>100%</b>	<b>1.140</b>	<b>100%</b>	<b>1.250</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	jun-21	Totales en \$ al 30-06-2021	% 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>88.481.755</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>6.000</b>	<b>6.850.000</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	-	6.000	2.443.000		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>35.701.197</b>	<b>890.014.888</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	32.247.102	761.538.763		86%
Ingresos por Adelantos Dinerarios	47.881.185	3.429.571	812.526	1.248.085	4.731.022	1.808.236	3.581.781	63.492.405		7%
Ingresos por Pack Mejoras	26.667.722	1.485.004	969.432	1.475.780	2.896.573	999.035	1.085.817	35.579.364		4%
Ingresos por Derecho de Admisión	28.096.139	348.585	274.355	629.223	431.099	372.817	160.449	30.312.666		3%
Cobranza pendiente de Acreditar	-1.552.948	-650.542	598.005	-527.291	365.258	-92.275	-267.777	-2.127.570		0%
Cobranza pendiente de Identificar	1.592.415	694.836	-512.424	-88.961	-52.896	692.464	-1.106.174	1.219.259		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>3.938.869</b>	<b>153.174.374</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	3.938.869	153.174.374		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>39.646.066</b>	<b>1.050.039.261</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>260.254</b>	<b>9.406.020</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>22.107.172</b>	<b>687.393.624</b>	<b>65%</b>	<b>100%</b>
Inversión en Compra terreno	72.053.652	-	-	54.227.603	-	-	-	126.281.255		18%
Inversión en Obra	416.062.730	25.103.031	22.343.549	27.626.164	39.987.806	7.881.916	22.107.172	561.112.370		82%
<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>8.996.763</b>	<b>244.898.663</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	3.792.085	93.016.935	8,9%	38%
Otros Gastos Administración	7.343.183	748.510	371.419	661.834	401.376	407.191	527.793	10.461.306	1,0%	4%
Gastos de Comercialización	34.474.192	4.897.814	2.361.184	1.987.011	3.133.258	2.218.214	3.249.704	52.321.376	5,0%	21%
Comunicaciones y envíos Pagados	465.259	3.490	6.607	6.936	2.515	2.200	2.745	489.751	0,0%	0%
Publicidad y Marketing Pagados	48.587.228	1.172.578	672.453	508.138	1.106.889	5.756.589	561.567	58.365.441	5,6%	24%
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	364.093	14.168.291	1,3%	6%
Aranceles, Gastos y Comisiones Colocación	1.245.948	30.512	9.455	-	6.697	76.385	513	1.369.510	0,1%	1%
Impuestos a la Actividad pagados Pagados	11.055.814	1.354.240	775.464	-612.425	142.885	1.391.884	498.263	14.606.126	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>31.364.189</b>	<b>953.275.629</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>96.763.633</b>	<b>96.763.633</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	00700386 (SLD:00035548)	
BOLETA DE DEPÓSITO	R2-03414689	
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	Otros Servicios Relacionados	
FECHA DE INFORME / CERTIFICACIÓN	22/07/2021	

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:** D2021018479  
00700386/01787107

ROSARIO, 20/08/2021

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: 20/08/2021 16:00

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