

## **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 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. 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 demas 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 31/08/2021
- Detalle de los fondos acreditados en la cuenta fiduciaria durante el mes de agosto 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 agosto 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 agosto 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, 20 de septiembre 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	jun-2021		jul-2021		ago-2021	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP NO Renunciados	1.783	73%	1.778	73%	1.777	73%
CP Renunciados	633	26%	635	26%	644	26%
CP Readquiridos	27	1%	30	1%	31	1%
<b>Total</b>	<b>2.443</b>	<b>100%</b>	<b>2.443</b>	<b>100%</b>	<b>2.452</b>	<b>100%</b>

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

Análisis de CP NO Renunciados por Categoría	jun-2021		jul-2021		ago-2021	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP en Espera	1.651	93%	1.645	93%	1.644	93%
CP Beneficiarios	52	3%	53	3%	53	3%
CP Tenedores	80	4%	80	4%	80	4%
CP Adjudicados (finalizados)	0	0%	0	0%	0	0%
<b>Total</b>	<b>1.783</b>	<b>100%</b>	<b>1.778</b>	<b>100%</b>	<b>1.777</b>	<b>100%</b>

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

Estratificación de CP NO Renunciados (Cuotas Ordinarias)	jun-2021		jul-2021		ago-2021	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Al día	862	48%	845	48%	862	49%
con 1 Aporte pendiente	124	7%	146	8%	127	7%
con 2 Aportes pendientes	55	3%	45	3%	52	3%
con 3 Aportes pendientes	33	2%	26	1%	20	1%
con más de 3 Aportes pendientes	709	40%	716	40%	716	40%
<b>Total</b>	<b>1.783</b>	<b>100%</b>	<b>1.778</b>	<b>100%</b>	<b>1.777</b>	<b>100%</b>

Estratificación de CP NO Renunciados (Último Pago)	jun-2021		jul-2021		ago-2021	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
En el mes	589	33%	670	38%	568	32%
1 mes anterior	66	4%	89	5%	221	13%
2 meses anterior	44	2%	36	2%	42	2%
3 meses anterior	22	1%	35	2%	21	1%
más de 3 meses anterior	1.062	60%	948	53%	925	52%
<b>Total</b>	<b>1.783</b>	<b>100%</b>	<b>1.778</b>	<b>100%</b>	<b>1.777</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**

ago-2021

Tipo de Cuota	Cantidad				Monto			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	1.029	58	81	1.168	24.095.400	1.473.664	5.605.115	31.174.179
Cuota Aguinaldo	143	5	11	159	3.306.676	126.844	234.529	3.668.049
Pack Mejora	519	35	51	605	899.275	69.831	90.451	1.059.557
Pack Mejora Aguinaldo	57		4	61	88.414		7.656	96.070
Derecho de Admisión	9			9	184.480			184.480
Precio de suscripción	9			9	9.000			9.000
<b>TOTALES</b>	<b>1.766</b>	<b>98</b>	<b>147</b>	<b>2.011</b>	<b>28.583.245</b>	<b>1.670.339</b>	<b>5.937.751</b>	<b>36.191.335</b>

**Cobranzas Teóricas del Mes**

ago-2021

Tipo de Cuota	Cantidad			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	1.629	53	80	1.762
Pack Mejora	1.178	35	45	1.258
Derecho de Admisión	6			6
Precio de suscripción	9			9
<b>TOTALES</b>	<b>2.822</b>	<b>88</b>	<b>125</b>	<b>3.035</b>

**Cobranzas Reales / Teóricas del**

**Mes**

ago-2021

Tipo de Cuota	Cantidad			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	63%	109%	101%	66%
Pack Mejora	44%	100%	113%	48%
Derecho de Admisión	150%			150%
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: Anticuaación de cobranzas

Cuotas Ordinarias	jun-2021		jul-2021		ago-2021	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Cuotas Previas	16	1%	964	81%	18	2%
Cuotas del Mes	1.030	83%	112	9%	946	81%
Cuotas del Mes Anterior	114	9%	17	1%	112	10%
Cuotas 2 Meses Anteriores	17	1%	12	1%	17	1%
Cuotas 3 Meses Anteriores	12	1%	7	1%	12	1%
Cuotas de más de 3 Meses Anteriores	61	5%	84	7%	63	5%
<b>Total</b>	<b>1.250</b>	<b>100%</b>	<b>1.196</b>	<b>100%</b>	<b>1.168</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 31-03-2021	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	Totales en \$ al 31-08-2021	% sobre ingresos	% sobre rubro
<b>Saldo al inicio</b>		<b>83.863.601</b>	<b>75.745.359</b>	<b>88.481.755</b>	<b>96.763.633</b>	<b>101.317.715</b>			
<b>Suscripción de títulos emitidos</b>	<b>6.835.000</b>	<b>9.000</b>	-	<b>6.000</b>	-	<b>9.000</b>	<b>6.859.000</b>		<b>100%</b>
Precio de Suscripción VDF	4.407.000	-	-	-	-	-	4.407.000		64%
Participación	2.428.000	9.000	-	6.000	-	9.000	2.452.000		36%
<b>Aportes adicionales cobrados</b>	<b>787.175.968</b>	<b>35.390.449</b>	<b>31.747.273</b>	<b>35.701.197</b>	<b>47.449.528</b>	<b>36.325.872</b>	<b>973.790.287</b>		<b>100%</b>
Ingresos por Cuotas Ordinarias	674.305.271	27.019.394	27.966.997	32.247.102	40.173.983	34.335.150	836.047.896		86%
Ingresos por Adelantos Dinerarios	53.371.367	4.731.022	1.808.236	3.581.781	4.829.578	507.078	68.829.061		7%
Ingresos por Pack Mejoras	30.597.938	2.896.573	999.035	1.085.817	1.859.383	1.155.627	38.594.373		4%
Ingresos por Derecho de Admisión	29.348.302	431.099	372.817	160.449	187.964	184.480	30.685.110		3%
Cobranza pendiente de Acreditar	-2.132.775	365.258	-92.275	-267.777	-176.619	-399.808	-2.703.997		0%
Cobranza pendiente de Identificar	1.685.866	-52.896	692.464	-1.106.174	575.239	543.345	2.337.843		0%
<b>Otros Ingresos</b>	<b>134.758.075</b>	<b>8.995.374</b>	<b>5.482.056</b>	<b>3.938.869</b>	<b>3.241.486</b>	<b>2.251.818</b>	<b>158.667.678</b>		
Rentas Fondo Común Inversión y Plazo Fijo	134.758.075	8.995.374	5.482.056	3.938.869	3.241.486	2.251.818	158.667.678		100%
<b>Total de ingresos</b>	<b>928.769.043</b>	<b>44.394.823</b>	<b>37.229.329</b>	<b>39.646.066</b>	<b>50.691.014</b>	<b>38.586.689</b>	<b>1.139.316.965</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>6.569.628</b>	<b>198.954</b>	<b>2.377.184</b>	<b>260.254</b>	<b>413.715</b>	<b>470.315</b>	<b>10.290.050</b>	<b>1%</b>	
<b>Inversión en Obras</b>	<b>617.416.730</b>	<b>39.987.806</b>	<b>7.881.916</b>	<b>22.107.172</b>	<b>32.417.265</b>	<b>19.127.541</b>	<b>738.938.431</b>	<b>65%</b>	<b>100%</b>
Inversión en Compra terreno	126.281.255	-	-	-	-	-	126.281.255		17%
Inversión en Obra	491.135.475	39.987.806	7.881.916	22.107.172	32.417.265	19.127.541	612.657.176		83%
<b>Egresos Operativos</b>	<b>212.816.978</b>	<b>8.851.090</b>	<b>14.233.832</b>	<b>8.996.763</b>	<b>13.305.952</b>	<b>12.884.404</b>	<b>271.089.018</b>	<b>24%</b>	<b>100%</b>
Remuneración Fiduciaria	81.419.365	3.748.767	4.056.718	3.792.085	4.414.853	5.762.764	103.194.552	9,1%	38%
Otros Gastos Administración	9.124.946	401.376	407.191	527.793	533.429	413.864	11.408.598	1,0%	4%
Gastos de Comercialización	43.720.201	3.133.258	2.218.214	3.249.704	2.039.586	3.479.139	57.840.101	5,1%	21%
Comunicaciones y envíos Pagados	482.291	2.515	2.200	2.745	-	2.928	492.678	0,0%	0%
Publicidad y Marketing Pagados	50.940.398	1.106.889	5.756.589	561.567	5.784.723	2.548.534	66.698.698	5,9%	25%
Gastos de Movilidad Pagados	99.927	-	-	-	14.810	-	114.737	0,0%	0%
Gastos Bancarios e IdyC Pagados	13.170.844	308.702	324.653	364.093	399.091	362.828	14.930.211	1,3%	6%
Aranceles, Gastos y Comisiones Colocación	1.285.914	6.697	76.385	513	13.339	89.541	1.472.390	0,1%	1%
Impuestos a la Actividad pagados Pagados	12.573.093	142.885	1.391.884	498.263	106.120	224.805	14.937.052	1,3%	6%
<b>Total de egresos</b>	<b>844.905.442</b>	<b>52.513.065</b>	<b>24.492.932</b>	<b>31.364.189</b>	<b>46.136.932</b>	<b>32.482.259</b>	<b>1.031.894.820</b>		
<b>Saldo disponible</b>	<b>83.863.601</b>	<b>75.745.359</b>	<b>88.481.755</b>	<b>96.763.633</b>	<b>101.317.715</b>	<b>107.422.145</b>	<b>107.422.145</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	00705490 (SLD:00038653)	
BOLETA DE DEPÓSITO	R2-03420050	
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	20/09/2021	

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:** D2021021445  
00705490/01790897

ROSARIO, 21/09/2021

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: 21/09/2021 11:45

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