

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 31/05/2025
- Detalle de los fondos acreditados en la cuenta fiduciaria durante el mes de mayo 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 mayo 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 mayo 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: Anticuação 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, 23 de junio 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	mar-2025		abr-2025		may-2025	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP NO Renunciados	1.597	65%	1.592	64%	1.590	65%
CP Renunciados	700	28%	705	29%	699	28%
CP Readquiridos	172	7%	172	7%	180	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	mar-2025		abr-2025		may-2025	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP en Espera	1.333	84%	1.327	84%	1.325	83%
CP Beneficiarios	64	4%	65	4%	65	4%
CP Tenedores	199	12%	199	12%	199	13%
CP Adjudicados (finalizados)	1	0%	1	0%	1	0%
Total	1.597	100%	1.592	100%	1.590	100%

ANEXO III: Estratificación de CP “Activos”

Estratificación de CP NO Renunciados (Cuotas Ordinarias)	mar-2025		abr-2025		may-2025	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Al día	665	42%	684	43%	687	43%
con 1 Aporte pendiente	144	9%	121	7%	117	7%
con 2 Aportes pendientes	36	2%	28	2%	29	2%
con 3 Aportes pendientes	26	2%	30	2%	25	2%
con más de 3 Aportes pendientes	726	45%	729	46%	732	46%
Total	1.597	100%	1.592	100%	1.590	100%

Estratificación de CP NO Renunciados (Último Pago)	mar-2025		abr-2025		may-2025	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
En el mes	840	53%	851	54%	858	54%
1 mes anterior	92	6%	68	4%	65	4%
2 meses anterior	14	1%	21	1%	14	1%
3 meses anterior	7	0%	8	1%	11	1%
más de 3 meses anterior	644	40%	644	40%	642	40%
Total	1.597	100%	1.592	100%	1.590	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
GONZALO CRESPI
Apoderado

Anexo IV: Cobranzas Reales y teóricas del mes

Cobranzas Reales del Mes

may-2025

Tipo de Cuota	Cantidad				Monto			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	739	57	168	964	271.961.845	22.549.534	187.050.097	481.561.476
Cuota Aguinaldo	80	6	15	101	27.942.311	2.296.486	5.622.634	35.861.431
Pack Mejora	347	32	77	456	9.506.907	804.154	2.308.371	12.619.432
Pack Mejora Aguinaldo	3		1	4	77.523		24.244	101.767
Derecho de Admisión	2			2	949.898			949.898
TOTALES	1.171	95	261	1.527	310.438.484	25.650.174	195.005.346	531.094.004

Cobranzas Teóricas del Mes

may-2025

Tipo de Cuota	Cantidad			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	1.326	65	199	1.590
Pack Mejora	619	34	109	762
Derecho de Admisión				
TOTALES	1.945	99	308	2.352

Cobranzas Reales / Teóricas del Mes

may-2025

Tipo de Cuota	Cantidad			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	56%	88%	84%	61%
Pack Mejora	56%	94%	71%	60%
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
GONZALO CRESPI
Apoderado

Anexo V: Anticupación de cobranzas

Cuotas Ordinarias	mar-2025		abr-2025		may-2025	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Cuotas Previas	10	1%	10	1%	13	1%
Cuotas del Mes	739	75%	678	64%	596	62%
Cuotas del Mes Anterior	156	16%	323	30%	309	32%
Cuotas 2 Meses Anteriores	17	2%	11	1%	6	1%
Cuotas 3 Meses Anteriores	10	1%	13	1%	9	1%
Cuotas de más de 3 Meses Anteriores	56	5%	29	3%	31	3%
Total	988	100%	1.064	100%	964	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
GONZALO CRESPI
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
GONZALO CRESPI
Apoderado

Anexo VII: Flujo de Fondos del mes y acumulado

Ingresos	Totales en \$ al 31-12-2024	ene-25	feb-25	mar-25	abr-25	may-25	Totales en \$ al 31-05-2025	% sobre ingresos	% sobre rubro
Saldo al inicio		4.968.750.088	5.118.254.566	5.262.853.944	5.469.078.221	5.551.767.362			
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	9.099.069.420	649.131.828	533.375.834	521.179.968	578.337.251	483.773.683	11.864.867.985		100%
Ingresos por Cuotas Ordinarias	8.084.529.314	593.972.187	511.148.927	515.471.020	509.914.804	495.197.449	10.710.233.701		90%
Ingresos por Adelantos Dinerarios	791.000.681	15.970.262	11.836.290	13.231.366	46.422.905	22.225.459	900.686.963		8%
Ingresos por Pack Mejoras	277.853.735	23.262.188	14.416.071	13.230.908	12.972.228	12.721.198	354.456.328		3%
Ingresos por Derecho de Admisión	37.456.452	8.075	858.243	190.638	2.148	949.898	39.465.453		0%
Cobranza pendiente de Acreditar	-158.407.122	12.527.287	46.823.906	-85.471.467	80.385.750	-56.497.514	-160.639.161		-1%
Cobranza pendiente de Identificar	66.636.361	3.391.829	-51.707.603	64.527.504	-71.360.584	9.177.193	20.664.700		0%
Otros Ingresos	3.682.763.216	158.186.323	140.641.727	195.260.232	92.663.860	231.111.744	4.500.627.102		
Rentas Fondo Común Inversión y Plazo Fijo	3.682.763.216	158.186.323	140.641.727	195.260.232	92.663.860	231.111.744	4.500.627.102		100%
Total de ingresos	12.788.708.636	807.318.151	674.017.562	716.440.201	671.001.111	714.885.427	16.372.371.087		
Egresos									
Pago Amortización e intereses VDF	11.577.321	-	-	-	-	-	11.577.321	0%	
Egresos de terceros/Transf CP y aportes	955.487.593	790.221	64.338.069	16.354.763	5.130.312	187.671.573	1.229.772.530	8%	
Inversión en Obras	4.027.457.512	415.703.207	288.020.668	262.241.985	286.014.213	325.724.535	5.605.162.120	34%	100%
Inversión en Compra terreno	933.575.595	-	-	-	-	-	933.575.595		17%
Inversión en Obra	3.093.881.917	415.703.207	288.020.668	262.241.985	286.014.213	325.724.535	4.671.586.525		83%
Egresos Operativos	2.825.436.121	241.320.246	177.059.447	231.619.176	297.167.445	179.371.374	3.951.973.809	24%	100%
Remuneración Fiduciaria	1.020.007.604	65.900.284	75.328.684	65.631.811	104.367.850	27.219.260	1.358.455.493	8,3%	34%
Otros Gastos Administración	277.099.244	96.421.674	28.126.706	43.806.011	25.235.508	30.139.562	500.828.706	3,1%	13%
Gastos de Comercialización	817.358.785	7.265.440	16.281.412	46.708.554	38.463.567	56.768.345	982.846.103	6,0%	25%
Comunicaciones y envíos Pagados	2.224.021	12.616	33.160	16.683	60.384	-	2.346.864	0,0%	0%
Publicidad y Marketing Pagados	472.996.996	69.854.277	44.145.236	41.816.281	126.779.239	35.491.582	791.083.612	4,8%	20%
Gastos de Movilidad Pagados	502.327	-	-	-	158.738	-	661.065	0,0%	0%
Gastos Bancarios e IdyC Pagados	99.855.529	6.324.388	5.192.244	5.852.625	5.399.429	5.651.445	128.275.660	0,8%	3%
Aranceles, Gastos y Comisiones Colocación F	7.939.073	707	-	-	707	-	7.940.486	0,0%	0%
Impuestos a la Actividad pagados Pagados	127.452.542	-4.459.140	7.952.004	27.787.212	-3.297.978	24.101.180	179.535.819	1,1%	5%
Total de egresos	7.819.958.547	657.813.673	529.418.184	510.215.924	588.311.970	692.767.482	10.798.485.780		
Saldo disponible	4.968.750.088	5.118.254.566	5.262.853.944	5.469.078.221	5.551.767.362	5.573.885.307	5.573.885.307	34%	

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
GONZALO CRESPI
Apoderado

NÚMERO DE TRABAJO	00904748 (SLD:00157799)	
BOLETA DE DEPÓSITO	R2-03630624	
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	Informe especial sección VII C RT37	
FECHA DE INFORME / CERTIFICACIÓN	23/06/2025	

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: D2025016102
00904748/01942476

ROSARIO, 27/08/2025

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 ECONOMICAS DE LA PROV DE STA FE

En fecha y Hora: 27/08/2025 09:54

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

