

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 31/08/2025
- Detalle de los fondos acreditados en la cuenta fiduciaria durante el mes de agosto 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 agosto 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 agosto 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, 22 de septiembre 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	jun-2025		jul-2025		ago-2025	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP NO Renunciados	1.586	64%	1.581	64%	1.583	64%
CP Renunciados	703	29%	706	29%	704	29%
CP Readquiridos	180	7%	182	7%	182	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	jun-2025		jul-2025		ago-2025	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP en Espera	1.321	83%	1.316	83%	1.318	83%
CP Beneficiarios	65	4%	65	4%	65	4%
CP Tenedores	199	13%	199	13%	199	13%
CP Adjudicados (finalizados)	1	0%	1	0%	1	0%
Total	1.586	100%	1.581	100%	1.583	100%

ANEXO III: Estratificación de CP “Activos”

Estratificación de CP NO Renunciados (Cuotas Ordinarias)	jun-2025		jul-2025		ago-2025	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Al día	683	43%	677	43%	680	43%
con 1 Aporte pendiente	120	8%	117	7%	119	7%
con 2 Aportes pendientes	25	2%	30	2%	25	2%
con 3 Aportes pendientes	24	1%	25	2%	28	2%
con más de 3 Aportes pendientes	734	46%	732	46%	731	46%
Total	1.586	100%	1.581	100%	1.583	100%

Estratificación de CP NO Renunciados (Último Pago)	jun-2025		jul-2025		ago-2025	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
En el mes	859	54%	820	52%	849	54%
1 mes anterior	60	4%	88	6%	70	4%
2 meses anterior	15	1%	26	1%	14	1%
3 meses anterior	9	1%	8	1%	12	1%
más de 3 meses anterior	643	40%	639	40%	638	40%
Total	1.586	100%	1.581	100%	1.583	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 ago-2025

Tipo de Cuota	Cantidad				Monto			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	722	62	178	962	275.992.874	27.785.113	206.564.888	510.342.875
Cuota Aguinaldo	127	10	24	161	47.136.147	3.821.198	9.196.124	60.153.469
Pack Mejora	346	33	79	458	9.833.783	862.120	2.602.494	13.298.397
Pack Mejora Aguinaldo	68	5	7	80	1.827.743	125.385	291.047	2.244.175
Derecho de Admisión					2.148			2.148
TOTALES	1.263	110	288	1.661	334.792.695	32.593.816	218.654.553	586.041.064

Cobranzas Teóricas del Mes ago-2025

Tipo de Cuota	Cantidad			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	1.319	65	199	1.583
Pack Mejora	620	34	109	763
Derecho de Admisión				
TOTALES	1.939	99	308	2.346

Cobranzas Reales / Teóricas del Mes ago-2025

Tipo de Cuota	Cantidad			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	55%	95%	89%	61%
Pack Mejora	56%	97%	72%	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	jun-2025		jul-2025		ago-2025	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Cuotas Previas	8	1%	7	1%	10	1%
Cuotas del Mes	700	75%	732	69%	709	74%
Cuotas del Mes Anterior	164	18%	273	26%	172	18%
Cuotas 2 Meses Anteriores	16	2%	16	1%	14	1%
Cuotas 3 Meses Anteriores	14	1%	10	1%	11	1%
Cuotas de más de 3 Meses Anteriores	26	3%	25	2%	46	5%
Total	928	100%	1.063	100%	962	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 31-03-2025	abr-25	may-25	jun-25	jul-25	ago-25	Totales en \$ al 31-08-2025	% sobre ingresos	% sobre rubro
Saldo al inicio		5.469.078.221	5.551.767.362	5.573.885.307	5.386.399.650	4.279.931.168			
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 adiconales cobrados	10.802.757.051	578.337.251	483.773.683	546.707.172	761.785.119	660.860.721	13.834.220.997		100%
Ingresos por Cuotas Ordinarias	9.705.121.448	509.914.804	495.197.449	506.864.947	630.880.752	552.886.688	12.400.866.089		90%
Ingresos por Adelantos Dinerarios	832.038.600	46.422.905	22.225.459	12.120.481	41.533.397	17.609.655	971.950.497		7%
Ingresos por Pack Mejoras	328.762.902	12.972.228	12.721.198	13.190.410	23.975.966	15.542.572	407.165.276		3%
Ingresos por Derecho de Admisión	38.513.407	2.148	949.898	2.148	-608.631	2.148	38.861.118		0%
Cobranza pendiente de Acreditar	-184.527.396	80.385.750	-56.497.514	-64.151.311	10.902.692	108.199.545	-105.688.235		-1%
Cobranza pendiente de Identificar	82.848.091	-71.360.584	9.177.193	78.680.496	55.100.944	-33.379.888	121.066.252		1%
Otros Ingresos	4.176.851.498	92.663.860	231.111.744	104.332.973	131.614.000	113.883.691	4.850.457.766		
Rentas Fondo Común Inversión y Plazo Fijo	4.176.851.498	92.663.860	231.111.744	104.332.973	131.614.000	113.883.691	4.850.457.766		100%
Total de ingresos	14.986.484.550	671.001.111	714.885.427	651.040.145	893.399.119	774.744.412	18.691.554.763		
Egresos									
Pago Amortización e intereses VDF	11.577.321	-	-	-	-	-	11.577.321	0%	
Egresos de terceros/Transf CP y aportes	1.036.970.645	5.130.312	187.671.573	120.179.527	100.088.762	12.019.478	1.462.060.296	8%	
Inversión en Obras	4.993.423.372	286.014.213	325.724.535	533.470.233	1.612.792.798	611.887.659	8.363.312.810	45%	100%
Inversión en Compra terreno	933.575.595	-	-	-	759.710.063	-	1.693.285.658		20%
Inversión en Obra	4.059.847.777	286.014.213	325.724.535	533.470.233	853.082.735	611.887.659	6.670.027.152		80%
Egresos Operativos	3.475.434.990	297.167.445	179.371.374	184.876.042	286.986.041	326.199.761	4.750.035.653	25%	100%
Remuneración Fiduciaria	1.226.868.383	104.367.850	27.219.260	65.413.199	60.329.624	81.196.959	1.565.395.275	8,4%	33%
Otros Gastos Administración	445.453.636	25.235.508	30.139.562	37.354.874	30.652.900	44.328.036	613.164.516	3,3%	13%
Gastos de Comercialización	887.614.191	38.463.567	56.768.345	14.940.543	61.500.000	84.445.674	1.143.732.320	6,1%	24%
Comunicaciones y envíos Pagados	2.286.480	60.384	-	-	-	-	2.346.864	0,0%	0%
Publicidad y Marketing Pagados	628.812.790	126.779.239	35.491.582	48.929.716	134.196.799	51.533.936	1.025.744.063	5,5%	22%
Gastos de Movilidad Pagados	502.327	158.738	-	-	172.315	12.632	846.012	0,0%	0%
Gastos Bancarios e IdyC Pagados	117.224.786	5.399.429	5.651.445	5.663.782	8.464.279	5.834.670	148.238.391	0,8%	3%
Aranceles, Gastos y Comisiones Colocación F	7.939.780	707	-	3.641.535	707	-	11.582.728	0,1%	0%
Impuestos a la Actividad pagados Pagados	158.732.618	-3.297.978	24.101.180	8.932.393	-8.330.582	58.847.854	238.985.484	1,3%	5%
Total de egresos	9.517.406.329	588.311.970	692.767.482	838.525.802	1.999.867.601	950.106.898	14.586.986.081		
Saldo disponible	5.469.078.221	5.551.767.362	5.573.885.307	5.386.399.650	4.279.931.168	4.104.568.682	4.104.568.682	22%	

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	00908880 (SLD:00160496)	
BOLETA DE DEPÓSITO	R2-03635030	
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	22/09/2025	

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: D2025018695
00908880/01945634

ROSARIO, 02/10/2025

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: 02/10/2025 10:57

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

