

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 30/11/2025
- Detalle de los fondos acreditados en la cuenta fiduciaria durante el mes de noviembre 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 noviembre 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 30 de noviembre 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 diciembre 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	sept-2025		oct-2025		nov-2025	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP NO Renunciados	1.581	64%	1.580	64%	1.580	64%
CP Renunciados	705	29%	706	29%	704	29%
CP Readquiridos	183	7%	183	7%	185	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	sept-2025		oct-2025		nov-2025	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP en Espera	1.316	83%	1.315	83%	1.315	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	1.581	100%	1.580	100%	1.580	100%

ANEXO III: Estratificación de CP “Activos”

Estratificación de CP NO Renunciados (Cuotas Ordinarias)	sept-2025		oct-2025		nov-2025	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Al día	653	41%	650	41%	654	41%
con 1 Aporte pendiente	138	9%	137	9%	131	8%
con 2 Aportes pendientes	28	2%	28	2%	26	2%
con 3 Aportes pendientes	32	2%	29	2%	30	2%
con más de 3 Aportes pendientes	730	46%	736	46%	739	47%
Total	1.581	100%	1.580	100%	1.580	100%

Estratificación de CP NO Renunciados (Último Pago)	sept-2025		oct-2025		nov-2025	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
En el mes	808	51%	800	51%	833	53%
1 mes anterior	105	7%	101	6%	68	4%
2 meses anterior	17	1%	21	1%	19	1%
3 meses anterior	10	1%	13	1%	11	1%
más de 3 meses anterior	641	40%	645	41%	649	41%
Total	1.581	100%	1.580	100%	1.580	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

nov-2025

Tipo de Cuota	Cantidad				Monto			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	607	52	199	858	244.704.637	22.149.154	241.804.669	508.658.460
Cuota Aguinaldo	63	6	26	95	24.846.680	2.463.396	11.182.729	38.492.805
Pack Mejora	303	29	76	408	9.208.245	810.055	2.588.943	12.607.243
Pack Mejora Aguinaldo	3		1	4	80.984		26.919	107.903
Derecho de Admisión	1			1	2.148			2.148
TOTALES	977	87	302	1.366	278.842.694	25.422.605	255.603.260	559.868.559

Cobranzas Teóricas del Mes

nov-2025

Tipo de Cuota	Cantidad			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	1.316	65	199	1.580
Pack Mejora	620	34	109	763
Derecho de Admisión				
TOTALES	1.936	99	308	2.343

Cobranzas Reales / Teóricas del Mes

nov-2025

Tipo de Cuota	Cantidad			
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales
Cuota Ordinaria	46%	80%	100%	54%
Pack Mejora	49%	85%	70%	53%
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	sept-2025		oct-2025		nov-2025	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Cuotas Previas	9	1%	9	1%	9	1%
Cuotas del Mes	719	69%	705	71%	671	78%
Cuotas del Mes Anterior	238	23%	233	23%	141	17%
Cuotas 2 Meses Anteriores	11	1%	14	1%	12	1%
Cuotas 3 Meses Anteriores	13	1%	9	1%	7	1%
Cuotas de más de 3 Meses Anteriores	58	5%	25	3%	18	2%
Total	1.048	100%	995	100%	858	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 30-06-2025	jul-25	ago-25	sept-25	oct-25	nov-25	Totales en \$ al 30-11-2025	% sobre ingresos	% sobre rubro
Saldo al inicio		5.386.399.650	4.279.931.168	4.104.568.682	3.830.614.168	3.707.254.085			
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	12.411.575.157	761.785.119	660.860.721	518.785.435	558.925.785	604.617.670	15.516.549.886		100%
Ingresos por Cuotas Ordinarias	11.217.098.648	630.880.752	552.886.688	567.347.845	570.602.657	510.564.997	14.049.381.588		91%
Ingresos por Adelantos Dineros	912.807.445	41.533.397	17.609.655	19.178.369	5.386.004	36.586.268	1.033.101.138		7%
Ingresos por Pack Mejoras	367.646.738	23.975.966	15.542.572	18.828.238	13.608.191	12.715.145	452.316.851		3%
Ingresos por Derecho de Admisión	39.467.601	-608.631	2.148	302.548	1.961.488	2.148	41.127.302		0%
Cobranza pendiente de Acreditar	-224.790.472	10.902.692	108.199.545	-6.584.954	-23.678.274	-317.389.665	-453.341.128		-3%
Cobranza pendiente de Identificar	99.345.196	55.100.944	-33.379.888	-80.286.611	-8.954.282	362.138.776	393.964.135		3%
Otros Ingresos	4.604.960.075	131.614.000	113.883.691	165.748.383	245.737.466	108.575.755	5.370.519.370		
Rentas Fondo Común Inversión y Plazo Fijo	4.604.960.075	131.614.000	113.883.691	165.748.383	245.737.466	108.575.755	5.370.519.370		100%
Total de ingresos	17.023.411.232	893.399.119	774.744.412	684.533.818	804.663.251	713.193.425	20.893.945.257		
Egresos									
Pago Amortización e intereses VDF	11.577.321	-	-	-	-	-	11.577.321	0%	
Egresos de terceros/Transf CP y aportes	1.349.952.057	100.088.762	12.019.478	74.847.231	6.072.941	21.663.849	1.564.644.317	7%	
Inversión en Obras	6.138.632.353	1.612.792.798	611.887.659	578.196.935	631.067.906	980.444.425	10.553.022.076	51%	100%
Inversión en Compra terreno	933.575.595	759.710.063	-	-	-	-	1.693.285.658		16%
Inversión en Obra	5.205.056.758	853.082.735	611.887.659	578.196.935	631.067.906	980.444.425	8.859.736.417		84%
Egresos Operativos	4.136.849.850	286.986.041	326.199.761	305.444.166	290.882.487	201.224.065	5.547.586.371	27%	100%
Remuneración Fiduciaria	1.423.868.692	60.329.624	81.196.959	70.051.791	73.451.663	72.619.772	1.781.518.501	8,5%	32%
Otros Gastos Administración	538.183.580	30.652.900	44.328.036	56.164.032	42.888.602	28.516.129	740.733.278	3,5%	13%
Gastos de Comercialización	997.786.646	61.500.000	84.445.674	80.371.468	55.582.163	44.316.944	1.324.002.894	6,3%	24%
Comunicaciones y envíos Pagados	2.346.864	-	-	-	-	132.500	2.479.364	0,0%	0%
Publicidad y Marketing Pagados	840.013.328	134.196.799	51.533.936	78.113.441	91.999.117	61.261.149	1.257.117.770	6,0%	23%
Gastos de Movilidad Pagados	661.065	172.315	12.632	-	-	241.774	1.087.785	0,0%	0%
Gastos Bancarios e IdyC Pagados	133.939.443	8.464.279	5.834.670	6.361.635	5.972.148	3.392.497	163.964.672	0,8%	3%
Aranceles, Gastos y Comisiones Colocación F	11.582.021	707	-	-	707	-	11.583.435	0,1%	0%
Impuestos a la Actividad pagados Pagados	188.468.212	-8.330.582	58.847.854	14.381.799	20.988.088	-9.256.698	265.098.673	1,3%	5%
Total de egresos	11.637.011.582	1.999.867.601	950.106.898	958.488.332	928.023.334	1.203.332.339	17.676.830.085		
Saldo disponible	5.386.399.650	4.279.931.168	4.104.568.682	3.830.614.168	3.707.254.085	3.217.115.171	3.217.115.171	15%	

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	00917826 (SLD:00166756)	
BOLETA DE DEPÓSITO	R2-03644755	
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	22.12.2025	

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: D2025024711
00917826/01952325

ROSARIO, 26.12.2025

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: 26/12/2025 14:40

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

