

**INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO INDEPENDIENTE
RESULTANTE DE LA APLICACIÓN DE PROCEDIMIENTOS ACORDADOS**

Señores Presidente y Directores de
PILAY S.A. (Fiduciario Fideicomiso Financiero PILAY II)
CUIT: 30-71534951-1
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.A 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.

IGNACIO M. VALDEZ
CONTADOR PÚBLICO (UNR)
MAT. 14331 LEY 8738
C.P.C.E. – Pcia. DE SANTA FE
Firma digital

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 31/12/2025
- Detalle de los fondos acreditados en la cuenta fiduciaria durante el mes de diciembre 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 diciembre 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 diciembre 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.

IGNACIO M. VALDEZ
CONTADOR PÚBLICO (UNR)
MAT. 14331 LEY 8738
C.P.C.E. – Pcia. DE SANTA FE
Firma digital

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

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 mencionar que afecten la Información objeto del encargo.

Rosario, 22 de enero de 2026.-

IGNACIO M.VALDEZ
CONTADOR PÚBLICO (UNR)
MAT. 14331 LEY 8738
C.P.C.E. – Pcia. DE SANTA FE
Firma digital

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	oct-2025		nov-2025		dic-2025	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP NO Renunciados	1.580	64%	1.580	64%	1.575	64%
CP Renunciados	706	29%	704	29%	705	29%
CP Readquiridos	183	7%	185	7%	189	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	oct-2025		nov-2025		dic-2025	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP en Espera	1.315	83%	1.315	83%	1.310	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	1.580	100%	1.580	100%	1.575	100%

ANEXO III: Estratificación de CP “Activos”

Estratificación de CP NO Renunciados (Cuotas Ordinarias)	oct-2025		nov-2025		dic-2025	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Al día	650	41%	654	41%	660	42%
con 1 Aporte pendiente	137	9%	131	8%	130	8%
con 2 Aportes pendientes	28	2%	26	2%	24	1%
con 3 Aportes pendientes	29	2%	30	2%	27	2%
con más de 3 Aportes pendientes	736	46%	739	47%	734	47%
Total	1.580	100%	1.580	100%	1.575	100%

Estratificación de CP NO Renunciados (Último Pago)	oct-2025		nov-2025		dic-2025	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
En el mes	800	51%	833	53%	792	50%
1 mes anterior	101	6%	68	4%	112	7%
2 meses anterior	21	1%	19	1%	16	1%
3 meses anterior	13	1%	11	1%	7	1%
más de 3 meses anterior	645	41%	649	41%	648	41%
Total	1.580	100%	1.580	100%	1.575	100%

IGNACIO M.VALDEZ
CONTADOR PÚBLICO (UNR)
MAT. 14331 LEY 8738
C.P.C.E. – Pcia. DE SANTA FE
Firma digital

Anexo IV: Cobranzas Reales y teóricas del mes

Cobranzas Reales del Mes dic-2025

Tipo de Cuota	Cantidad			Monto		
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales	Adjudicados	Posesión
Cuota Ordinaria	719	67	414	1.200	298.889.248	390.367.237
Cuota Aguinaldo	76	9	29	114	31.693.217	9.901.453
Pack Mejora	353	41	564	958	10.858.070	13.840.834
Pack Mejora Aguinaldo	2	2	80	84	67.126	1.843.240
Derecho de Admisión	1			1	2.148	
TOTALES	1.151	119	1.087	2.357	341.509.809	415.952.764
					34.058.159	791.520.732

Cobranzas Teóricas del Mes dic-2025

Tipo de Cuota	Cantidad		
	Espera	Adjudicados	Posesión
Cuota Ordinaria	1.311	65	199
Pack Mejora	617	34	109
Derecho de Admisión			
TOTALES	1.928	99	308

Cobranzas Reales / Teóricas del Mes dic-2025

Tipo de Cuota	Cantidad		
	Espera	Adjudicados	Posesión
Cuota Ordinaria	55%	103%	208%
Pack Mejora	57%	121%	517%
Derecho de Admisión			

IGNACIO M.VALDEZ
CONTADOR PÚBLICO (UNR)
MAT. 14331 LEY 8738
C.P.C.E. – Pcia. DE SANTA FE
Firma digital

Anexo V: Anticupación de cobranzas

Cuotas Ordinarias	oct-2025		nov-2025		dic-2025	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Cuotas Previas	9	1%	9	1%	9	1%
Cuotas del Mes	705	71%	671	78%	917	76%
Cuotas del Mes Anterior	233	23%	141	17%	196	16%
Cuotas 2 Meses Anteriores	14	1%	12	1%	21	2%
Cuotas 3 Meses Anteriores	9	1%	7	1%	13	1%
Cuotas de más de 3 Meses Anteriores	25	3%	18	2%	44	4%
Total	995	100%	858	100%	1.200	100%

IGNACIO M.VALDEZ
CONTADOR PÚBLICO (UNR)
MAT. 14331 LEY 8738
C.P.C.E. – Pcia. DE SANTA FE
Firma digital

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
30/04/2018	250.000	3.024.658	3.274.658	5.000.000
30/04/2019	1.000.000	1.900.000	2.900.000	4.750.000
30/04/2020	1.250.000	1.504.110	2.754.110	3.750.000
30/04/2021	2.500.000	1.000.000	3.500.000	2.500.000
TOTAL	5.000.000	7.428.768	12.428.768	-

Cuadro de pago real

VDF				
Fecha de pago	Capital	Interés	Total	Saldo de Capital
27/04/2018	250.000	2.182.380	2.432.380	5.000.000
30/04/2019	1.000.000	1.915.616	2.915.616	4.750.000
30/04/2020	1.250.000	1.504.110	2.754.110	3.750.000
30/04/2021	2.500.000	975.215	3.475.215	2.500.000
TOTAL	5.000.000	6.577.321	11.577.321	-

IGNACIO M.VALDEZ
CONTADOR PÚBLICO (UNR)
MAT. 14331 LEY 8738
C.P.C.E. – Pcia. DE SANTA FE
Firma digital

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	dic-25	Totales en \$ al 31-12-2025	% 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	3.217.115.171			
Suscripción de títulos emitidos	6.876.000	-	-	-	-	-	-	6.876.000		
Precio de Suscripción VDF	4.407.000	-	-	-	-	-	-	4.407.000		100%
Suscripción de Certificados de Participación	2.469.000	-	-	-	-	-	-	2.469.000		64%
Aportes adicionales cobrados	12.411.575.157	761.785.119	660.860.721	518.785.435	558.925.755	604.617.670	633.938.275	16.150.488.161		100%
Ingresos por Cuotas Ordinarias	11.217.098.648	630.880.752	552.886.688	567.347.845	570.602.657	510.564.997	613.746.565	14.663.128.153		91%
Ingresos por Adelantos Dinerarios	912.807.445	41.533.397	17.609.655	19.178.369	5.386.004	36.586.268	149.949.525	1.183.050.664		7%
Ingresos por Pack Mejoras	367.646.738	23.975.966	15.542.572	18.828.238	13.608.191	12.715.145	27.822.494	480.139.345		3%
Ingresos por Derecho de Admisión	39.467.601	-608.631	2.148	302.548	1.961.488	2.148	2.148	41.129.450		0%
Cobranza pendiente de Acreditar	-224.790.472	10.902.692	108.199.545	-6.584.954	-23.678.274	-317.389.665	-86.489.475	-539.830.603		-3%
Cobranza pendiente de Identificar	99.345.196	55.100.944	-33.379.888	-80.286.611	-8.954.282	362.138.776	-71.092.983	322.871.152		2%
Otros Ingresos	4.604.960.075	131.614.000	113.883.691	165.748.383	245.737.466	108.575.755	183.860.648	5.554.380.018		
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	183.860.648	5.554.380.018		100%
Total de ingresos	17.023.411.232	893.399.119	774.744.412	684.533.818	804.663.251	713.193.425	817.798.922	21.711.744.179		
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	140.913.669	1.705.557.986	8%	
Inversión en Obras	6.138.632.353	1.612.792.798	611.887.659	578.196.935	631.067.906	980.444.425	1.278.173.679	11.831.195.755	54%	100%
Inversión en Compra terreno	933.575.595	759.710.063	-	-	-	-	677.610.774	2.370.896.432		20%
Inversión en Obra	5.205.056.758	853.082.735	611.887.659	578.196.935	631.067.906	980.444.425	600.562.906	9.460.299.323		80%
Egresos Operativos	4.136.849.850	286.986.041	326.199.761	305.444.166	290.882.487	201.224.065	263.108.918	5.810.695.289	27%	100%
Remuneración Fiduciaria	1.423.868.692	60.329.624	81.196.959	70.051.791	73.451.663	72.619.772	67.426.627	1.848.945.128	8,5%	32%
Otros Gastos Administración	538.183.580	30.652.900	44.328.036	56.164.032	42.888.602	28.516.129	52.146.723	792.880.001	3,7%	14%
Gastos de Comercialización	997.786.646	61.500.000	84.445.674	80.371.468	55.582.163	44.316.944	43.658.933	1.367.661.828	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	57.404.844	1.314.522.614	6,1%	23%
Gastos de Movilidad Pagados	661.005	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	9.119.261	173.083.933	0,8%	3%
Aranceles, Gastos y Comisiones Colocación P	11.582.021	707	-	-	707	-	2.037.468	13.620.903	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	31.315.061	296.413.733	1,4%	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	1.682.196.266	19.359.026.351		
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	2.352.717.828	2.352.717.828	11%	

IGNACIO M.VALDEZ

CONTADOR PÚBLICO (UNR)

MAT. 14331 LEY 8738

C.P.C.E. – Pcia. DE SANTA FE

Firma digital

NÚMERO DE TRABAJO	00921453 (SLD:00168873)	
BOLETA DE DEPÓSITO	R2-03647795	
DENOMINACIÓN DEL COMITENTE	FID FINANCIERO PILAY II	
CUIT DEL COMITENTE	30-71534951-1	
FIRMANTES		
MATRÍCULA	NOMBRE Y APELLIDO	CUIT
01-14331	VALDEZ IGNACIO MANUEL	24-27636560-2
TIPO DE TRABAJO	ENCARGO PROC. CONVENIDOS	
FECHA DE INFORME / CERTIFICACIÓN	22.01.2026	

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: D2026001757
00921453/01955166

ROSARIO, 30.01.2026

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 VALDEZ IGNACIO MANUEL MATRÍCULA NRO. 14331

Firmado digitalmente por: CONSEJO PROFESIONAL DE
CIENCIAS ECONOMICAS DE LA PROV DE STA FE

En fecha y Hora: 30/01/2026 15:58

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

