

INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO INDEPENDIENTE RESULTANTE DE LA
APLICACIÓN DE PROCEDIMIENTOS ACORDADOS
(en carácter de Agentes de Control y Revisión)

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.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.

IGNACIO M. VALDÉZ
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 28/02/2026
- Detalle de los fondos acreditados en la cuenta fiduciaria durante el mes de febrero de 2026 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 febrero de 2026 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 28 de febrero de 2026 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.

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”

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

- 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 mencionen que afecten la Información objeto del encargo.

Rosario, 25 de marzo de 2026.-

IGNACIO M. VALDÉZ
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	dic-2025		ene-2026		feb-2026	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP NO Renunciados	1.575	64%	1.574	64%	1.571	64%
CP Renunciados	705	29%	704	29%	708	29%
CP Readquiridos	189	7%	191	7%	190	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	dic-2025		ene-2026		feb-2026	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP en Espera	1.310	83%	1.309	83%	1.306	83%
CP Beneficiarios	65	4%	65	4%	65	4%
CP Tenedores	199	13%	198	13%	198	13%
CP Adjudicados (finalizados)	1	0%	2	0%	2	0%
Total	1.575	100%	1.574	100%	1.571	100%

ANEXO III: Estratificación de CP “Activos”

Estratificación de CP NO Renunciados (Cuotas Ordinarias)	dic-2025		ene-2026		feb-2026	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Al día	660	42%	660	42%	655	42%
con 1 Aporte pendiente	130	8%	124	8%	119	8%
con 2 Aportes pendientes	24	1%	27	2%	33	2%
con 3 Aportes pendientes	27	2%	25	1%	26	1%
con más de 3 Aportes pendientes	734	47%	738	47%	738	47%
Total	1.575	100%	1.574	100%	1.571	100%

Estratificación de CP NO Renunciados (Último Pago)	dic-2025		ene-2026		feb-2026	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
En el mes	792	50%	819	52%	845	54%
1 mes anterior	112	7%	70	4%	34	2%
2 meses anterior	16	1%	26	2%	25	2%
3 meses anterior	7	1%	10	1%	13	1%
más de 3 meses anterior	648	41%	649	41%	654	41%
Total	1.575	100%	1.574	100%	1.571	100%

IGNACIO M. VALDÉZ
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

feb-2026

Cobranzas Reales del Mes

Tipo de Cuota	Cantidad			Monto		
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales	Espera	Adjudicados
Cuota Ordinaria	634	55	209	898	276.775.172	25.274.696
Cuota Aguinaldo	113	9	19	141	47.411.610	3.947.216
Pack Mejora	307	30	80	417	9.875.918	886.604
Pack Mejora Aguinaldo	67	6	7	80	2.086.494	168.534
Derecho de Admisión					2.148	
TOTALES	1.121	100	315	1.536	336.151.342	30.277.050
						284.996.408
						651.424.800

feb-2026

Cobranzas Teóricas del Mes

Tipo de Cuota	Cantidad		
	Espera	Adjudicados	Posesión
Cuota Ordinaria	1.308	65	198
Pack Mejora	619	34	108
Derecho de Admisión			
TOTALES	1.927	99	306
			2.332

feb-2026

Cobranzas Reales / Teóricas del Mes

Tipo de Cuota	Cantidad		
	Espera	Adjudicados	Posesión
Cuota Ordinaria	48%	85%	106%
Pack Mejora	50%	88%	74%
Derecho de Admisión			
			57%
			55%

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

Anexo V: Anticupación de cobranzas

Cuotas Ordinarias	dic-2025		ene-2026		feb-2026	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Cuotas Previas	9	1%	14	1%	10	1%
Cuotas del Mes	917	76%	756	67%	661	73%
Cuotas del Mes Anterior	196	16%	236	21%	186	21%
Cuotas 2 Meses Anteriores	21	2%	16	2%	7	1%
Cuotas 3 Meses Anteriores	13	1%	11	1%	6	1%
Cuotas de más de 3 Meses Anteriores	44	4%	92	8%	28	3%
Total	1.200	100%	1.125	100%	898	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. VALDÉZ
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 30-09-2025	oct-25	nov-25	dic-25	ene-26	feb-26	Totales en \$ al 28-02-2026	% sobre ingresos	% sobre rubro
Saldo al inicio		3.830.614.168		3.217.115.171	2.352.717.828	2.168.846.767			
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	14.353.006.432	558.925.785	604.617.670	633.938.275	799.480.858	642.820.385	17.592.789.404		100%
Ingresos por Cuotas Ordinarias	12.968.213.934	570.602.657	510.564.997	613.746.565	782.019.600	610.190.873	16.055.338.627		91%
Ingresos por Adelantos Dinerarios	991.128.866	5.386.004	36.586.268	149.949.525	110.963.755	25.239.723	1.319.254.142		7%
Ingresos por Pack Mejoras	425.993.514	13.608.191	12.715.145	27.822.494	25.639.106	15.992.056	521.770.507		3%
Ingresos por Derecho de Admisión	39.163.667	1.961.488	2.148	2.148	2.148	2.148	41.133.746		0%
Cobranza pendiente de Acreditar	-112.273.189	-23.678.274	-317.389.665	-86.489.475	-13.032.243	6.863.157	-545.999.689		-3%
Cobranza pendiente de Identificar	40.779.640	-8.954.282	362.138.776	-71.092.983	-106.111.508	-15.467.572	201.292.072		1%
Otros Ingresos	5.016.206.149	245.737.466	108.575.755	183.860.648	158.767.848	47.654.526	5.760.802.392		100%
Rentas Fondo Común Inversión y Plazo Fijo	5.016.206.149	245.737.466	108.575.755	183.860.648	158.767.848	47.654.526	5.760.802.392		
Total de ingresos	19.376.088.581	804.663.251	713.193.425	817.798.922	958.248.707	690.474.911	23.360.467.796		
Egresos									
Pago Amortización e intereses VDF	11.577.321	-	-	-	-	-	11.577.321	0%	
Egresos de terceros/Transf CP y aportes	1.536.907.528	6.072.941	21.663.849	140.913.669	266.046.140	49.576.034	2.021.180.161	9%	
Inversión en Obras	8.941.509.745	631.067.906	980.444.425	1.278.173.679	576.541.610	1.329.688.075	13.737.425.439	59%	100%
Inversión en Compra terreno	1.693.285.658	-	-	677.610.774	-	725.959.491	3.096.855.923		23%
Inversión en Obra	7.248.224.087	631.067.906	980.444.425	600.562.906	576.541.610	603.728.584	10.640.569.516		77%
Egresos Operativos	5.055.479.819	290.882.487	201.224.065	263.108.918	299.532.017	253.689.294	6.363.916.600	27%	100%
Remuneración Fiduciaria	1.635.447.066	73.451.663	72.619.772	67.426.627	95.460.101	-	1.944.405.230	8,3%	31%
Otros Gastos Administración	669.328.548	42.888.602	28.516.129	52.146.723	131.231.614	53.192.420	977.304.036	4,2%	15%
Gastos de Comercialización	1.224.103.787	55.582.163	44.316.944	43.658.933	18.273.327	98.624.634	1.484.559.788	6,4%	23%
Comunicaciones y envíos Pagados	2.346.864	-	132.500	-	-	-	2.479.364	0,0%	0%
Publicidad y Marketing Pagados	1.103.857.504	91.999.117	61.261.149	57.404.844	40.174.758	53.008.965	1.407.706.336	6,0%	22%
Gastos de Movilidad Pagados	846.012	-	241.774	-	245.833	-	1.333.618	0,0%	0%
Gastos Bancarios e IdyC Pagados	154.600.027	5.972.148	3.392.497	9.119.261	7.605.062	6.108.262	186.797.258	0,8%	3%
Aranceles, Gastos y Comisiones Colocación P	11.582.728	707	-	2.037.468	707	2.036.720	15.658.330	0,1%	0%
Impuestos a la Actividad pagados Pagados	253.367.283	20.988.088	-9.256.698	31.315.061	6.540.615	40.718.293	343.672.642	1,5%	5%
Total de egresos	15.545.474.413	928.023.334	1.203.332.339	1.682.196.266	1.142.119.767	1.632.953.403	22.134.099.522		
Saldo disponible	3.830.614.168	3.707.254.085	3.217.115.171	2.352.717.828	2.168.846.767	1.226.368.274	1.226.368.274	5%	

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

NÚMERO DE TRABAJO	00926991 (SLD:00173094)	
BOLETA DE DEPÓSITO	R2-03651611	
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	25.03.2026	

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: D2026005782
00926991/01959313

ROSARIO, 30.03.2026

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: 30/03/2026 13:22

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

