

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

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

revisión, otras cuestiones podrían haber llegado a mi conocimiento, en cuyo caso hubiesen sido oportunamente informadas.

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 30/04/2026
- Detalle de los fondos acreditados en la cuenta fiduciaria durante el mes de abril 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 abril 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 30 de abril 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.

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

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”
- 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 mayo 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	feb-2026		mar-2026		abr-2026	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP NO Renunciados	1.571	64%	1.570	64%	1.569	64%
CP Renunciados	708	29%	709	29%	708	29%
CP Readquiridos	190	7%	190	7%	192	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	feb-2026		mar-2026		abr-2026	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP en Espera	1.306	83%	1.305	83%	1.304	83%
CP Beneficiarios	65	4%	65	4%	65	4%
CP Tenedores	198	13%	198	13%	198	13%
CP Adjudicados (finalizados)	2	0%	2	0%	2	0%
Total	1.571	100%	1.570	100%	1.569	100%

ANEXO III: Estratificación de CP “Activos”

Estratificación de CP NO Renunciados (Cuotas Ordinarias)	feb-2026		mar-2026		abr-2026	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Al día	655	42%	636	41%	629	40%
con 1 Aporte pendiente	119	8%	128	8%	130	8%
con 2 Aportes pendientes	33	2%	33	2%	41	3%
con 3 Aportes pendientes	26	1%	27	2%	22	1%
con más de 3 Aportes pendientes	738	47%	746	47%	747	48%
Total	1.571	100%	1.570	100%	1.569	100%

Estratificación de CP NO Renunciados (Último Pago)	feb-2026		mar-2026		abr-2026	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
En el mes	845	54%	769	49%	777	49%
1 mes anterior	34	2%	114	7%	90	6%
2 meses anterior	25	2%	14	1%	30	2%
3 meses anterior	13	1%	16	1%	11	1%
más de 3 meses anterior	654	41%	657	42%	661	42%
Total	1.571	100%	1.570	100%	1.569	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

Cobranzas Reales del Mes		abr-2026						
Tipo de Cuota	Cantidad			Totales	Monto			
	Espera	Adjudicados	Posesión		Espera	Adjudicados	Posesión	
Cuota Ordinaria	666	59	196	921	313.105.550	27.277.921	263.097.610	603.481.081
Cuota Aguinaldo	73	6	15	94	30.312.034	2.759.250	6.846.759	39.918.043
Pack Mejora	329	36	75	440	10.793.393	1.095.738	2.708.533	14.597.664
Pack Mejora Aguinaldo	8		1	9	220.660	373	29.481	250.514
Derecho de Admisión	1			1	302.148			302.148
TOTALES	1.077	101	287	1.465	354.733.785	31.133.282	272.682.383	658.549.450

Tipo de Cuota	Cantidad			Totales
	Espera	Adjudicados	Posesión	
Cuota Ordinaria	1.306	65	198	1.569
Pack Mejora	620	34	108	762
Derecho de Admisión	0			
TOTALES	1.926	99	306	2.331

Cobranzas Reales / Teóricas del Mes abr-2026				
Tipo de Cuota	Cantidad			Totales
	Espera	Adjudicados	Posesión	
Cuota Ordinaria	51%	91%	99%	59%
Pack Mejora	53%	106%	69%	58%
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	feb-2026		mar-2026		abr-2026	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Cuotas Previas	10	1%	16	1%	15	2%
Cuotas del Mes	661	73%	1.090	82%	680	74%
Cuotas del Mes Anterior	186	21%	172	13%	163	18%
Cuotas 2 Meses Anteriores	7	1%	18	1%	14	1%
Cuotas 3 Meses Anteriores	6	1%	6	1%	10	1%
Cuotas de más de 3 Meses Anteriores	28	3%	35	2%	39	4%
Total	898	100%	1.337	100%	921	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 31-12-2025	ene-26	feb-26	mar-26	abr-26	Totales en \$ al 30-04-2026	% sobre ingresos	% sobre rubro
Saldo al inicio		2.352.717.828	2.168.846.767	1.226.368.274	990.038.424			
Suscripción de ttulos 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	16.150.488.161	799.480.858	642.820.385	548.816.372	721.061.310	18.862.667.086		100%
Ingresos por Cuotas Ordinarias	14.663.128.153	782.019.600	610.190.873	755.956.086	571.102.179	17.382.396.892		92%
Ingresos por Adelantos Dinerarios	1.183.050.664	110.963.755	25.239.723	26.743.316	72.296.945	1.418.294.403		8%
Ingresos por Pack Mejoras	480.139.345	25.639.106	15.992.056	21.647.797	14.848.179	558.266.482		3%
Ingresos por Derecho de Admisión	41.129.450	2.148	2.148	-	302.148	41.435.894		0%
Cobranza pendiente de Acreditar	-539.830.603	-13.032.243	6.863.157	-278.378.262	97.139.293	-727.238.658		-4%
Cobranza pendiente de Identificar	322.871.152	-106.111.508	-15.467.572	22.847.435	-34.627.434	189.512.073		1%
Otros Ingresos	5.554.380.018	158.767.848	47.654.526	248.646.668	33.171.188	6.042.620.249		
Rentas Fondo Común Inversión y Plazo Fijo	5.554.380.018	158.767.848	47.654.526	248.646.668	33.171.188	6.042.620.249		100%
Total de ingresos	21.711.744.179	958.248.707	690.474.911	797.463.040	754.232.498	24.912.163.335		
Egresos								
Pago Amortización e intereses VDF	11.577.321	-	-	-	-	11.577.321	0%	
Egresos de terceros/Transf CP y aportes	1.705.557.986	266.046.140	49.576.034	90.893.044	69.209.198	2.181.282.403	9%	
Inversión en Obras	11.831.195.755	576.541.610	1.329.688.075	557.928.811	438.680.144	14.734.034.395	59%	100%
Inversión en Compra terreno	2.370.896.432	-	725.959.491	46.770.414	10.142.720	3.153.769.057		21%
Inversión en Obra	9.460.299.323	576.541.610	603.728.584	511.158.397	428.537.424	11.580.265.338		79%
Egresos Operativos	5.810.695.289	299.532.017	253.689.294	384.971.035	356.468.348	7.105.355.983	29%	100%
Remuneración Fiduciaria	1.848.945.128	95.460.101	-	191.727.797	95.901.505	2.232.034.931	9,0%	31%
Otros Gastos Administración	793.880.001	131.231.614	53.192.420	38.841.835	87.221.720	1.103.367.591	4,4%	16%
Gastos de Comercialización	1.367.661.828	18.273.327	98.624.634	102.188.334	73.340.667	1.660.088.789	6,7%	23%
Comunicaciones y envíos Pagados	2.479.364	-	-	-	100.500	2.579.864	0,0%	0%
Publicidad y Marketing Pagados	1.314.522.614	40.174.758	53.008.965	41.102.329	86.224.006	1.535.032.672	6,2%	22%
Gastos de Movilidad Pagados	1.087.785	245.833	-	-	-	1.333.618	0,0%	0%
Gastos Bancarios e IdyC Pagados	173.083.933	7.605.062	6.108.262	7.344.633	7.425.283	201.567.175	0,8%	3%
Aranceles, Gastos y Comisiones Colocación F	13.620.903	707	2.036.720	-	707	15.659.036	0,1%	0%
Impuestos a la Actividad pagados Pagados	296.413.733	6.540.615	40.718.293	3.766.106	6.253.560	353.692.307	1,4%	5%
Total de egresos	19.359.026.351	1.142.119.767	1.632.953.403	1.033.792.891	864.357.690	24.032.250.102		
Saldo disponible	2.352.717.828	2.168.846.767	1.226.368.274	990.038.424	879.913.233	879.913.233	4%	

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

NÚMERO DE TRABAJO	00935696 (SLD:00179920)	
BOLETA DE DEPÓSITO	R2-03659142	
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	22.05.2026	

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: D2026012353
00935696/01966129

ROSARIO, 29.05.2026

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: 29/05/2026 10:56

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

