

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. VALDEZ
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 30/06/2026
- Detalle de los fondos acreditados en la cuenta fiduciaria durante el mes de junio 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 junio 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 junio 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”
- 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 mencionar que afecten la Información objeto del encargo.

Rosario, 22 de julio de 2026.-

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	abr-2026		may-2026		jun-2026	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP NO Renunciados	1.569	64%	1.565	63%	1.557	63%
CP Renunciados	708	29%	710	29%	713	29%
CP Readquiridos	192	7%	194	8%	199	8%
Total	2.469	100%	2.469	100%	2.469	100%

ANEXO II: Análisis de CP por “categoría”

Análisis de CP NO Renunciados por Categoría	abr-2026		may-2026		jun-2026	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
CP en Espera	1.304	83%	1.300	83%	1.289	83%
CP Beneficiarios	65	4%	65	4%	68	4%
CP Tenedores	198	13%	198	13%	198	13%
CP Adjudicados (finalizados)	2	0%	2	0%	2	0%
Total	1.569	100%	1.565	100%	1.557	100%

ANEXO III: Estratificación de CP “Activos”

Estratificación de CP NO Renunciados (Cuotas Ordinarias)	abr-2026		may-2026		jun-2026	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Al día	629	40%	586	38%	633	41%
con 1 Aporte pendiente	130	8%	146	9%	106	7%
con 2 Aportes pendientes	41	3%	52	3%	41	2%
con 3 Aportes pendientes	22	1%	25	2%	27	2%
con más de 3 Aportes pendientes	747	48%	756	48%	750	48%
Total	1.569	100%	1.565	100%	1.557	100%

Estratificación de CP NO Renunciados (Último Pago)	abr-2026		may-2026		jun-2026	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
En el mes	777	49%	708	45%	806	52%
1 mes anterior	90	6%	142	9%	55	3%
2 meses anterior	30	2%	32	2%	18	1%
3 meses anterior	11	1%	21	2%	12	1%
más de 3 meses anterior	661	42%	662	42%	666	43%
Total	1.569	100%	1.565	100%	1.557	100%

Anexo IV: Cobranzas Reales y teóricas del mes

Cobranzas Reales del Mes jun-2026

Tipo de Cuota	Cantidad			Monto		
	Espera	Adjudicados	Posesión	Totales	Espera	Adjudicados
Cuota Ordinaria	701	92	235	1.028	321.629.134	62.480.023
Cuota Aguinaldo	76	8	39	123	33.445.799	3.531.985
Pack Mejora	329	34	319	682	11.371.765	1.093.349
Pack Mejora Aguinaldo	3	1	40	44	101.164	31.886
Derecho de Admisión						
TOTALES	1.109	135	633	1.877	366.547.862	67.137.243

Cobranzas Teóricas del Mes jun-2026

Tipo de Cuota	Cantidad		
	Espera	Adjudicados	Posesión
Cuota Ordinaria	1.291	68	198
Pack Mejora	617	34	108
Derecho de Admisión			
TOTALES	1.908	102	306

Cobranzas Reales / Teóricas del Mes jun-2026

Tipo de Cuota	Cantidad		
	Espera	Adjudicados	Posesión
Cuota Ordinaria	54%	135%	119%
Pack Mejora	53%	100%	295%
Derecho de Admisión			

Anexo V: Anticupación de cobranzas

Cuotas Ordinarias	abr-2026		may-2026		jun-2026	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Cuotas Previas	15	2%	34	3%	11	1%
Cuotas del Mes	680	74%	815	74%	661	64%
Cuotas del Mes Anterior	163	18%	221	20%	193	19%
Cuotas 2 Meses Anteriores	14	1%	7	1%	20	2%
Cuotas 3 Meses Anteriores	10	1%	3	0%	106	10%
Cuotas de más de 3 Meses Anteriores	39	4%	25	2%	37	4%
Total	921	100%	1.105	100%	1.028	100%

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	-

Anexo VII: Flujo de Fondos del mes y acumulado

Ingresos	Totales en \$ al 31-12-2025	ene-26	feb-26	mar-26	abr-26	may-26	jun-26	Totales en \$ al 30-06-2026	% sobre ingresos	% sobre rubro
Saldo al inicio		2.352.717.828					537.460.909			
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	16.150.488.161	799.480.858	642.820.385	548.816.372	721.061.310	754.336.262	466.755.180	20.083.758.527		100%
Ingresos por Cuotas Ordinarias	14.663.128.153	782.019.600	610.190.873	755.956.086	571.102.179	647.433.557	668.979.721	18.698.810.170		93%
Ingresos por Adelantos Dinerarios	1.183.050.664	110.963.755	25.239.723	26.743.316	72.296.945	94.301.311	53.283.995	1.565.879.710		8%
Ingresos por Pack Mejoras	480.139.345	25.639.106	15.992.056	21.647.797	14.848.179	14.169.384	22.178.398	594.614.264		3%
Ingresos por Derecho de Admisión	41.129.450	2.148	2.148	-	302.148	4.359	-	41.440.253		0%
Cobranza pendiente de Acreditar	-539.830.603	-13.032.243	6.863.157	-278.378.262	97.139.293	-326.634.375	-40.079.739	-1.093.952.772		-5%
Cobranza pendiente de Identificar	322.871.152	-106.111.508	-15.467.572	22.847.435	-34.627.434	325.062.025	-237.607.195	276.966.904		1%
Otros Ingresos	5.554.380.018	158.767.848	47.654.526	248.646.668	33.171.188	238.874.771	254.803.719	6.536.298.738		
Rentas Fondo Común Inversión y Plazo Fijo	5.554.380.018	158.767.848	47.654.526	248.646.668	33.171.188	238.874.771	254.803.719	6.536.298.738		100%
Total de ingresos	21.711.744.179	958.248.707	690.474.911	797.463.040	754.232.498	993.211.032	721.558.898	26.626.933.265		
Egresos										
Pago Amortización e intereses VDF	11.577.321	-	-	-	-	-	-	11.577.321	0%	
Egresos de terceras/Transf CP y aportes	1.705.557.986	266.046.140	49.576.034	90.893.044	69.209.198	305.698.533	101.217.946	2.588.198.882	10%	
Inversión en Obras	11.831.195.755	576.541.610	1.329.688.075	557.928.811	438.680.144	645.165.397	199.393.765	15.578.593.557	59%	100%
Inversión en Compra terreno	2.370.896.432	-	725.959.491	46.770.414	10.147.720	-	-	3.153.769.057		20%
Inversión en Obra	9.460.299.323	576.541.610	603.728.584	511.158.397	428.537.424	645.165.397	199.393.765	12.424.824.500		80%
Egresos Operativos	5.810.695.289	299.532.017	253.689.294	384.971.035	356.468.348	384.799.425	191.719.080	7.681.874.488	29%	100%
Remuneración Fiduciaria	1.848.945.128	95.460.101	-	191.727.797	95.901.905	80.214.833	91.194.786	2.403.444.550		31%
Otros Gastos Administración	792.880.001	131.231.614	53.192.420	38.841.835	87.221.720	47.673.301	44.982.434	1.196.023.325		16%
Gastos de Comercialización	1.367.661.828	18.273.327	98.624.634	102.188.334	73.340.667	151.389.149	-	1.811.477.938		24%
Comunicaciones y envíos Pagados	2.479.364	-	-	-	100.500	-	-	2.579.864		0%
Publicidad y Marketing Pagados	1.314.522.614	40.174.758	53.008.965	41.102.329	86.224.006	47.117.943	55.349.972	1.637.500.587		21%
Gastos de Movilidad Pagados	1.087.785	245.833	-	-	-	-	238.120	1.571.737		0%
Gastos Bancarios e IdyC Pagados	173.083.933	7.605.062	6.108.262	7.344.633	7.425.283	7.574.894	8.036.117	217.178.186		3%
Aranceles, Gastos y Comisiones Colocación F	13.620.903	707	2.036.720	-	707	-	-	15.659.036		0%
Impuestos a la Actividad pagados Pagados	296.413.733	6.540.615	40.718.293	3.766.106	6.253.560	50.829.306	-8.082.349	396.439.265		1,5%
Total de egresos	19.359.026.351	1.142.119.767	1.632.953.403	1.033.792.891	864.357.690	1.335.663.356	492.330.791	25.860.244.249		
Saldo disponible	2.352.717.828	2.168.846.767	1.226.368.274	990.038.424	879.913.233	537.460.909	766.689.016	766.689.016	3%	

NÚMERO DE TRABAJO	00943030 (SLD:00186090)	
BOLETA DE DEPÓSITO	R2-03669035	
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	Informe especial sección VII C RT37	
FECHA DE INFORME / CERTIFICACIÓN	22.07.2026	

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: D2026018418
00943030/01971745

ROSARIO, 29.07.2026

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: 29/07/2026 10:59

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

