

FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY II

Estados Contables Fiduciarios correspondientes al período intermedio
iniciado el 1 de enero de 2023 y finalizado el 30 de junio de 2023

Ejercicio Económico N° 8

FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY II

Estados Contables Fiduciarios correspondientes al período intermedio
iniciado el 1 de enero de 2023 y finalizado el 30 de junio de 2023

Ejercicio Económico N° 8

Índice

Carátula	1
Estado de Situación Patrimonial	2
Estado de Resultados	4
Estado de Evolución del Patrimonio Neto	5
Estado de Flujo de Efectivo	6
Notas a los Estados Contables	7
Anexos a los Estados Contables	26
Informe del Auditor	29

FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY II

Estados Contables Fiduciarios

Correspondientes al período intermedio iniciado el 1 de enero y finalizado el 30 de junio de 2023.
Ejercicio Económico Nº 8

<u>OBJETO DEL FIDEICOMISO:</u>	El objeto del Fideicomiso es viabilizar la participación de inversores en inmuebles ("Inmuebles") a construir en el radio urbano definido de la Ciudad de Córdoba, Pcia.del mismo nombre, y en la Ciudad de Rosario, Pcia.de Santa Fe, a subdividir en propiedad horizontal ("Edificios", cada unidad funcional en un Edificio una "Unidad", y cada Unidad con destino a vivienda un "Departamento"). Los aportes de los suscriptores de los Valores Fiduciarios constituirán el patrimonio fiduciario que se aplicará a la adquisición de los terrenos - en condominio con un Propietario de las Cocheras- y la construcción y equipamiento de los Edificios, para la posterior entrega de los Departamentos resultantes a los titulares de Certificados de Participación, conforme al Plan del Emprendimiento que es un anexo del Contrato Suplementario de Fideicomiso.
<u>FECHA Y NÚMERO DE LAS RESOLUCIONES DE LA APROBACIÓN POR LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES DEL PROGRAMA GLOBAL:</u>	Resolución Nº 17.179 del 28 de agosto de 2013 y la ampliación de su monto por Resolución Nº 17.241 del 5 de diciembre de 2013
<u>FECHA DE LA AUTORIZACIÓN DE LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES PARA LA OFERTA PÚBLICA:</u>	2 de septiembre de 2016
<u>FECHA DE CIERRE DEL EJERCICIO:</u>	31 de diciembre de cada año
<u>PLAZO DE DURACIÓN DEL FIDEICOMISO:</u>	25 años desde la Fecha de Emisión Inicial (Nota 1.2)
<u>INFORMACIÓN DEL FIDUCIARIO:</u>	Denominación: PILAY S.A. Domicilio: San Martín 1878, Ciudad de Santa Fe, Provincia de Santa Fe. Actividad Principal: Administración de Inmuebles y Sistemas de Consorcios. Constitución y promoción de fideicomisos financieros y actuación como fiduciario financiero.
<u>FIDUCIANTES:</u>	Los suscriptores de los Valores Fiduciarios.

PILAY S.A. en carácter de Fiduciario
Dr. JAVIER VIGO
PRESIDENTE

Jorgelina Ceconi
Contador Público
Matrícula 8195 - Ley 8738
C.P.C.E - Santa Fe
*Firmado digitalmente al sólo efecto de su
identificación*

Ver mi informe de fecha 1 de agosto de 2023.

FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY II**ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL CORRESPONDIENTE AL PERIODO INTERMEDIO
INICIADO EL 1 DE ENERO Y FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2023**

CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS CONSTANTES DEL 30.06.2023

ACTIVO	Notas	30.06.2023	31.12.2022
<u>Activo corriente</u>			
Caja y Bancos	3.1, 5 y Anexo G	503.018.722	705.247.103
Inversiones	3.2 y Anexo D	762.453.978	428.631.050
Otros Créditos	3.3, 6 y 12	14.084.160	11.650.468
Total de activo corriente		1.279.556.860	1.145.528.621
<u>Activo no corriente</u>			
Otros Créditos	3.3, 6 y 12	240.063.169	286.398.826
Inversión en Obras	3.4 y 7	5.476.146.211	5.149.016.218
Total de activo no corriente		5.716.209.380	5.435.415.045
TOTAL DEL ACTIVO		6.995.766.240	6.580.943.666

PILAY S.A. en carácter de Fiduciario
Dr. JAVIER VIGO
PRESIDENTE

Jorgelina Ceconi
Contador Público
Matricula 8195 - Ley 8738
C.P.C.E - Santa Fe

Firmado digitalmente al sólo efecto de su identificación.

Las notas y anexos forman parte de estos estados.
Ver mi informe de fecha 1 de agosto de 2023.

FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY II

**ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL CORRESPONDIENTE AL PERIODO INTERMEDIO
INICIADO EL 1 DE ENERO Y FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2023**

CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS CONSTANTES DEL 30.06.2023

PASIVO	Notas	30.06.2023	31.12.2022
<u>Pasivo corriente</u>			
Deudas Comerciales	3.3, 8 y 12	102.063.216	65.611.543
Cargas Fiscales	3.3, 9 y 12	100.374	67.346
Total de pasivo corriente		102.163.590	65.678.890
<u>Pasivo no corriente</u>			
Deudas Comerciales	3.3, 8 y 12	122.781.004	119.402.517
Total de pasivo no corriente		122.781.004	119.402.517
TOTAL DEL PASIVO		224.944.594	185.081.407
PATRIMONIO NETO (S/ESTADO RESPECTIVO)		6.770.821.646	6.395.862.259
TOTAL DE PASIVO MAS PATRIMONIO NETO		6.995.766.240	6.580.943.666

PILAY S.A. en carácter de Fiduciario
Dr. JAVIER VIGO
PRESIDENTE

Jorgelina Ceconi
Contador Público
Matrícula 8195 - Ley 8738
C.P.C.E - Santa Fe

Firmado digitalmente al sólo efecto de su identificación.

Las notas y anexos forman parte de estos estados.
Ver mi informe de fecha 1 de agosto de 2023.

FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY II

ESTADO DE RESULTADOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO INTERMEDIO INICIADO EL 1 DE ENERO Y FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2023

CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS CONSTANTES DEL 30.06.2023

	Notas	30.06.2023	30.06.2022
Ingresos		0	0
Gastos de Administración	Anexo H	(103.450.657)	(101.853.175)
Gastos de Comercialización	Anexo H	(97.999.200)	(74.779.027)
Resultado Operativo		(201.449.857)	(176.632.202)
Resultados Financieros y por Tenencia		0	9.641.856
<u>Generados por Activos</u>		0	9.641.856
<u>Diferencia de Cambio</u>		0	9.641.856
<u>Generados por Pasivos</u>		0	0
RECPAM	10	(131.119.069)	(154.835.208)
Otros Ingresos y Egresos	11	333.683	8.526.170
Resultado Ordinario antes de Impuestos		(332.235.244)	(313.299.384)
Resultados Extraordinarios	3.5	0	0
Resultado del ejercicio antes de Impuestos		(332.235.244)	(313.299.384)
Impuesto a las Ganancias	3.5	0	0
Resultado del período		(332.235.244)	(313.299.384)

Jorgelina Ceconi
Contador Público
Matrícula 8195 - Ley 8738
C.P.C.E - Santa Fe

PILAY S.A. en carácter de Fiduciario
Dr. JAVIER VIGO
PRESIDENTE

Firmado digitalmente al sólo efecto de su identificación.

Las notas y anexos forman parte de estos estados.
Ver mi informe de fecha 1 de agosto de 2023.

FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY II
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO
CORRESPONDIENTE AL PERIODO INTERMEDIO INICIADO EL 1 DE ENERO Y FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2023

CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS CONSTANTES DEL 30.06.2023

	Certificados de Participación			Aportes Adicionales		Total (Nota 14)	Resultados no asignados	Patrimonio al 30.06.2023	Patrimonio al 30.06.2022
	En circulación	En cartera	Ajuste Certificados de Participación	En circulación	En cartera				
Saldos al Inicio del período	2.375.000	94.000	33.398.023	9.896.186.338	68.928.772	10.000.982.134	(3.605.119.876)	6.395.862.258	5.554.784.552
Certificados de Participación suscriptos en el ejercicio	0		0			0		0	0
Readquisición de Certificados de Participación y Aportes Adicionales del ejercicio (Nota 1.4)	(23.000)	23.000		(24.919.588)	24.919.588	0	(68.292.873)	(68.292.873)	(45.177.420)
Venta de Certificados de Participación en Cartera (neto de prima por enajenación)	5.000	(5.000)							
Aportes Adicionales del período				775.487.505		775.487.505		775.487.505	788.996.187
Escrituración de unidades durante el período									(29.782.676)
Resultado del periodo (S/ Estado Respectivo)							(332.235.244)	(332.235.244)	(313.299.384)
Saldos al cierre del período	<u>2.357.000</u>	<u>112.000</u>	<u>33.398.023</u>	<u>10.646.754.255</u>	<u>93.848.360</u>	<u>10.776.469.639</u>	<u>(4.005.647.993)</u>	<u>6.770.821.646</u>	<u>5.955.521.259</u>

PILAY S.A. en carácter de Fiduciario
Dr. JAVIER VIGO
 PRESIDENTE

Jorgelina Ceconi
 Contador Público
 Matrícula 8195 - Ley 8738
 C.P.C.E - Santa Fe

Firmado digitalmente al sólo efecto de su identificación.

Las notas y anexos forman parte de estos estados.
 Ver mi informe de fecha 1 de agosto de 2023.

FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY II

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO (METODO INDIRECTO) CORRESPONDIENTE AL PERIODO INTERMEDIO INICIADO EL 1 DE ENERO Y FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2023

CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS CONSTANTES DEL 30.06.2023

	30.06.2023	30.06.2022
<u>Variaciones de efectivo</u>		
Efectivo al inicio del periodo	705.247.103	481.751.822
Efectivo al cierre del periodo (Nota 5)	503.018.722	647.329.038
Aumento / (disminución) neto/a de efectivo	(202.228.381)	165.577.216
<u>Causas de variaciones en el efectivo</u>		
<u>Actividades operativas:</u>		
Pérdida del período	(332.235.244)	(313.299.384)
<u>Cambios en los activos y pasivos operativos:</u>		
(Aumento) Disminución de Inversiones corrientes	(333.822.927)	(30.014.297)
(Aumento) Disminución en Otros Créditos	43.901.964	48.096.964
(Aumento) Disminución en Inversión en Obras	(327.129.993)	(270.444.313)
Aumento (Disminución) en Deudas Comerciales	39.830.159	17.748.429
Aumento (Disminución) en Deudas Fiscales	33.028	(546.272)
Flujo neto de efectivo generado en las actividades operativas	(909.423.013)	(548.458.873)
<u>Actividades de financiación:</u>		
Aumento (Disminución) en Aportes Adicionales	775.487.505	759.213.509
Readquisición de Certificados de Participación y Aportes Adicionales del período	(68.292.873)	(45.177.420)
Flujo neto de efectivo generado/ (utilizado) en las actividades de inversión	707.194.633	714.036.089
Aumento / (disminución) neto/a de efectivo	(202.228.381)	165.577.216

PILAY S.A. en carácter de Fiduciario
Dr. JAVIER VIGO
PRESIDENTE

Jorgelina Ceconi
Contador Público
Matrícula 8195 - Ley 8738
C.P.C.E. - Santa Fe

Firmado digitalmente al sólo efecto de su identificación.

Las notas y anexos forman parte de estos estados.
Ver mi informe de fecha 1 de agosto de 2023.

FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY II
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES AL PERÍODO INTERMEDIO INICIADO EL 1
DE ENERO Y FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2023
(CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS CONSTANTES DEL 30.06.2023)

NOTA 1: CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY II

1.1 Origen del Programa

El Directorio de Pilay S.A. en su reunión del 15 de octubre de 2012 resolvió la creación del Programa Global de Fideicomisos Inmobiliarios denominado "PILAY". En fecha 14 de diciembre de 2012, el mencionado Directorio rectificó el monto del Programa. La Comisión Nacional de Valores (C.N.V) aprobó dicho Programa con fecha 28 de agosto de 2013 mediante su Resolución N° 17.179. Con fecha 7 de noviembre de 2013, el Directorio de Pilay S.A. resolvió elevar el monto del Programa. Dicha ampliación fue autorizada por C.N.V mediante Resolución N° 17.241 del 5 de diciembre 2013.

Con fecha 27 de abril de 2016, el Directorio de Pilay S.A. resolvió la participación de la sociedad como Fiduciaria en el Fideicomiso Financiero PILAY II, previéndose en el contrato suplementario de Fideicomiso la emisión de Valores Fiduciarios por hasta V/N \$20.000.000, distribuidos del siguiente modo: Valores de Deuda Fiduciaria V/N \$5.000.000 y Certificados de Participación V/N \$15.000.000.

En fecha 11 de agosto de 2016, el Directorio de la CNV autorizó la constitución del Fideicomiso Financiero "PILAY II" para la emisión de valores fiduciarios por el monto total anteriormente señalado, en el marco del Programa Global de Fideicomisos Inmobiliarios "PILAY", sujeta a condicionamientos indicados en el expte. 1027/2016. Los mismos fueron levantados en fecha 2 de septiembre de 2016, fecha en la cual la CNV efectuó las notificaciones de oferta pública al Mercado Argentino de Valores S.A.

El fideicomiso se constituyó como un fideicomiso financiero, organizado como un "fondo de inversión directa", cuya denominación es "Fideicomiso Financiero PILAY II", y se integra con (a) las Integraciones pagadas por los Fiduciantes en su carácter de suscriptores de los Valores de Deuda Fiduciaria, y (b) las Integraciones y las Cuotas pagadas por los Fiduciantes en su carácter de suscriptores de los Certificados de Participación y en concepto de Aportes Adicionales.

1.2 Perfeccionamiento del Contrato. Vigencia

Con la suscripción de los Valores Fiduciarios al término del Período de Colocación – a consecuencia de la adjudicación de las ofertas de suscripción aceptadas, conforme al procedimiento indicado en el Suplemento de Prospecto -, y su integración en la Fecha de Emisión, quedó perfeccionado el Contrato entre el Fiduciario y los correspondientes suscriptores. El Fideicomiso Financiero comenzó su vigencia en la Fecha de Emisión Inicial, es decir 25 de octubre de 2016, y a partir de allí tiene un plazo máximo de veinticinco (25) años – sin perjuicio de su extensión de pleno derecho durante el proceso de liquidación -, el cual puede ser (a) reducido como consecuencia de la precancelación total de los Valores Fiduciarios; o (b) prorrogado por acuerdo adoptado por una Mayoría de Beneficiarios, debiendo dicha decisión de prórroga ser adoptada con una anticipación no inferior a un (1) año a la fecha de vencimiento del plazo respectivo. El plazo máximo del Fideicomiso Financiero en ningún caso se extenderá más allá del plazo permitido por la normativa.

PILAY S.A. en carácter de Fiduciario
Dr. JAVIER VIGO
PRESIDENTE

Jorgelina Ceconi
Contador Público
Matrícula 8195 - Ley 8738
C.P.C.E - Santa Fe
*Firmado digitalmente a sólo efecto de su
identificación.*

Ver mi informe de fecha 1 de agosto de 2023.

FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY II
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES AL PERÍODO INTERMEDIO INICIADO EL 1
DE ENERO Y FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2023
(CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS CONSTANTES DEL 30.06.2023)

NOTA 1: CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY II (Cont.)

1.3 Bienes Fideicomitidos

El Patrimonio Fideicomitado es la única fuente de pago de los Valores Fiduciarios, y se constituye por los siguientes bienes y derechos:

- (a) inicialmente, los importes integrados por los suscriptores de los Valores Fiduciarios (las "Integraciones") que se invertirán, en su caso, netos de determinados Gastos del Fideicomiso, en los Inmuebles y en las Obras;
- (b) los Inmuebles, desde su adquisición hasta la adjudicación en dominio pleno de la totalidad de las Unidades que integran cada uno de ellos a los respectivos beneficiarios;
- (c) los derechos correspondientes a los contratos de locación de obra;
- (d) los derechos correspondientes a los contratos de locación de servicios relativos a las obras;
- (e) los derechos correspondientes a los contratos de compraventa relativos a bienes que se incorporarán a los Inmuebles;
- (f) los Fondos Líquidos y el producido de su inversión;
- (g) los derechos de cobro sobre las pólizas de seguro a ser contratadas para cubrir las contingencias usuales de las operaciones previstas bajo el Fideicomiso;
- (h) los créditos por las Aportes Adicionales pendientes de integración, incluidos los realizados en concepto de mejoras solicitadas sobre las Unidades ("Pack Mejoras");
- (i) la cobranza en concepto de Aportes Adicionales.

1.4 Clases de Valores Fiduciarios

Valores de Deuda Fiduciaria (VDF)

El último pago de servicios de intereses y amortización fue abonado el 26 de abril de 2021.

Certificados de Participación Sub Clases A-1 y B-1

Los CP Sub-Clase A-1 dan derecho a sus titulares – conforme a lo establecido en el respectivo Plan del Emprendimiento - a la construcción y adjudicación de un departamento de un dormitorio en un radio determinado de la Ciudad de Córdoba, en tanto el titular cumpla con su obligación de pagar los Aportes

Adicionales correspondientes. Los CP Sub-Clase B-1 dan derecho a sus titulares – conforme a lo establecido en el respectivo Plan del Emprendimiento - a la construcción y adjudicación de un departamento de un dormitorio en un radio determinado de la Ciudad de Rosario, si el titular cumple con su obligación de pagar los Aportes Adicionales.

Certificados de Participación Sub Clases A-2 y B-2

Los CP Sub-Clase A-2 dan derecho a sus titulares – conforme a lo establecido en el respectivo Plan del Emprendimiento - a la construcción y adjudicación de un departamento de dos dormitorios en un radio determinado de la Ciudad de Córdoba, en tanto el titular cumpla con su obligación de pagar los Aportes Adicionales correspondientes. Los CP Sub-Clase B-2 dan derecho a sus titulares – conforme a lo establecido en el respectivo Plan del Emprendimiento - a la construcción y adjudicación de un departamento de dos dormitorios en un radio determinado de Rosario, en tanto el titular cumpla con su obligación de pagar los Aportes Adicionales correspondientes.

PILAY S.A. en carácter de Fiduciario
Dr. JAVIER VIGO
PRESIDENTE

Jorgelina Ceconi
Contador Público
Matrícula 8195 - Ley 8738
C.P.C.E - Santa Fe
*Firmado digitalmente a sólo efecto de su
identificación.*

Ver mi informe de fecha 1 de agosto de 2023.

FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY II
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES AL PERÍODO INTERMEDIO INICIADO EL 1
DE ENERO Y FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2023
(CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS CONSTANTES DEL 30.06.2023)

NOTA 1: CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY II (Cont.)

1.4 Clases de Valores Fiduciarios(Cont.)

Al 30 de junio de 2023, se habían emitido Valores Fiduciarios según el siguiente detalle:

Concepto	Cantidad	VN	Precio Colocación	Total
Valores de Deuda Fiduciaria	5.000.000	\$ 1,00	\$ 0,8814	\$ 4.407.000,00
Certificados de Participación Clase A, Sub Clase A-1	650	\$ 1.000,00	\$ 1.000,00	\$ 650.000,00
Certificados de Participación Clase A, Sub Clase A-2	302	\$ 1.000,00	\$ 1.000,00	\$ 302.000,00
Certificados de Participación Clase B, Sub Clase B-1	687	\$ 1.000,00	\$ 1.000,00	\$ 687.000,00
Certificados de Participación Clase B, Sub Clase B-2	718	\$ 1.000,00	\$ 1.000,00	\$ 718.000,00
Certificados de Participación Clase A, Sub Clase A-1 en Cartera	30	\$ 1.000,00	\$ 1.000,00	\$30.000,00
Certificados de Participación Clase A, Sub Clase A-2 en Cartera	24	\$ 1.000,00	\$ 1.000,00	\$24.000,00
Certificados de Participación Clase B, Sub Clase B-1 en Cartera	32	\$ 1.000,00	\$ 1.000,00	\$32.000,00
Certificados de Participación Clase B, Sub Clase B-2 en Cartera	26	\$ 1.000,00	\$ 1.000,00	\$26.000,00

Sin perjuicio de ello, según el artículo VIII.4 del Contrato Suplementario, debido a que durante el Período de Colocación inicial no se suscribieron la totalidad de los CP ofertados, el Fiduciario puede instruir al Colocador la reapertura del Período de Colocación en una o más oportunidades hasta que se coloque la totalidad del valor nominal de CP autorizados a la oferta pública o se cumpla cinco años del cierre del Período de Colocación inicial (el "Plazo Máximo para la Colocación de los CP"), lo que ocurra primero.

1.5 Riesgo de los bienes fideicomitidos

La inversión en los Valores Fiduciarios importa la asunción de los riesgos asociados a la actividad inmobiliaria y de construcción. Los bienes del Fiduciario no responderán por las obligaciones contraídas en la ejecución del Fideicomiso. Los Servicios serán satisfechos exclusivamente con el Patrimonio Fideicomitado conforme lo dispone el artículo 1687 del Código Civil y Comercial. En consecuencia, existe la posibilidad de pérdidas, total o parcial, del capital de las inversiones.

El Fideicomiso desarrolla su objeto en base a lo estipulado en el contrato Suplementario de Fideicomiso y el Plan del Emprendimiento que es su anexo. La ejecución del Plan del Emprendimiento – relativo a la ejecución de las obras correspondientes a los Edificios - está a cargo del Fiduciario. El cumplimiento del Plan del Emprendimiento depende de la habilidad, experiencia y

PILAY S.A. en carácter de Fiduciario
Dr. JAVIER VIGO
PRESIDENTE

Jorgelina Ceconi
Contador Público
Matrícula 8195 - Ley 8738
C.P.C.E - Santa Fe
*Firmado digitalmente a sólo efecto de su
identificación.*

Ver mi informe de fecha 1 de agosto de 2023.

FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY II
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES AL PERÍODO INTERMEDIO INICIADO EL 1
DE ENERO Y FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2023
(CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS CONSTANTES DEL 30.06.2023)

NOTA 1: CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY II (Cont.)

1.5 Riesgo de los bienes fideicomitidos (Cont.)

profesionalidad del Fiduciario para llevar a cabo las tareas de administración, desarrollo, adquisición y construcción de forma eficiente de los Departamentos.

Si el Fiduciario experimentara dificultades en su gestión es posible que no pueda cumplir con sus deberes y puede verse afectado el cumplimiento del Plan del Emprendimiento y por consiguiente el pago de los Servicios a los Valores de Deuda Fiduciaria y el recupero de la inversión a los titulares de Certificados de Participación mediante la entrega de las Unidades que tuvieran derecho a recibir.

Los inversores y potenciales inversores deben considerar que el Fiduciario no será responsable por la falta de cumplimiento de los objetivos del Fideicomiso, salvo por su dolo o culpa determinada por resolución firme de tribunal competente. En el caso que debiera hacerse efectiva la responsabilidad del Fiduciario por eventuales daños y perjuicios al patrimonio fideicomitado o a los inversores en el Fideicomiso Financiero, es posible que el patrimonio propio del Fiduciario no fuera suficiente para hacer frente a las indemnizaciones correspondientes.

No se ha solicitado autorización para negociar los Certificados de Participación en ningún mercado.

Con relación a los Valores de Deuda Fiduciaria, a pesar de que los mismos tienen negociación en el Mercado Argentino de Valores S.A., y a su vez podrían negociarse en otros mercados autorizados, no puede asegurarse que se desarrollará un mercado secundario para su negociación y, en caso de desarrollarse, que el mismo brindará a sus tenedores nivel de liquidez adecuado o que tal mercado subsistirá en el futuro.

El Fiduciario procurará que uno o más terceros (cada uno de ellos, un "Propietario de las Cocheras"), incluyendo el mismo Contratista Principal y/o Contratistas y Proveedores, adquiera una porción indivisa del Inmueble de que se trate y construya las cocheras. La porción indivisa restante será de titularidad del Fiduciario con relación al Fideicomiso. Al Propietario de las Cocheras – o al conjunto de ellos, de ser más de uno – le corresponderá recibir en propiedad la Unidad correspondiente a las cocheras, una vez terminadas las obras correspondientes a las mismas, efectivizada la afectación en propiedad horizontal del Edificio y encontrarse habilitadas para su uso. De ser más de uno, ello implicará una cotitularidad de todos los Propietarios de las Cocheras sobre la correspondiente Unidad, en la proporción que a cada uno le corresponda según los aportes realizados. El Propietario de las Cocheras se comprometerá a transferir las mismas (i) en primera instancia a los titulares de Certificados de Participación que ejerzan la opción de adquirirlas conforme al procedimiento previsto en el Plan del Emprendimiento reformulado al efecto, asegurando la igualdad de trato entre todos los titulares de tales valores para el ejercicio de la opción; o (ii) a terceros, en la medida que existan cocheras remanentes no adquiridas por titulares de Certificados de Participación, o que queden disponibles en virtud de haberse resuelto por incumplimiento de un titular de Certificados de Participación la adquisición de las mismas. A los fines indicados el Fiduciario celebrará con cada Propietario de las Cocheras un convenio (el "Convenio con el Propietario de las Cocheras") – que se publicará a través de la AIF –.

En el Convenio con el Propietario de las Cocheras éste renunciará al derecho de solicitar la división del condominio y asegurará su obligación de asumir el costo de construcción de las cocheras con la afectación en hipoteca de su porción indivisa, a favor del Fiduciario en relación con el Fideicomiso. Dicho Convenio no podrá otorgar al Propietario de las Cocheras privilegio alguno sobre el patrimonio fideicomitado y los derechos que otorgan los VDF y CP.

PILAY S.A. en carácter de Fiduciario
Dr. JAVIER VIGO
PRESIDENTE

Jorgelina Ceconi
Contador Público
Matrícula 8195 - Ley 8738
C.P.C.E - Santa Fe
*Firmado digitalmente a sólo efecto de su
identificación.*

Ver mi informe de fecha 1 de agosto de 2023.

FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY II
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES AL PERÍODO INTERMEDIO INICIADO EL 1
DE ENERO Y FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2023
(CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS CONSTANTES DEL 30.06.2023)

NOTA 1: CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY II (Cont.)

1.5 Riesgo de los bienes fideicomitidos (Cont.)

El incumplimiento a la obligación de un Propietario de las Cocheras de construir las cocheras podría afectar el desarrollo del Emprendimiento. En tal situación, el Fiduciario podrá dar por rescindido el

Convenio con el Propietario de las Cocheras (lo cual podrá comprender el contrato de obra, en el caso que sea al mismo tiempo un Contratista Principal, o el contrato correspondiente si fuera al mismo tiempo un Contratista o Proveedor), disponer de los derechos que correspondan al Propietario de las Cocheras y suscribir un nuevo Convenio con otra/s entidad/es que asuma/n las obligaciones incumplidas por el Propietario de las Cocheras original, para lo cual el Propietario de las Cocheras otorgará al Fiduciario un poder irrevocable de venta de su parte indivisa. No obstante, si pese a los mejores esfuerzos del Fiduciario no pudiera conseguirse el concurso de un nuevo Propietario de las Cocheras, el Fiduciario requerirá de los Beneficiarios una decisión al respecto, que podrá consistir en la modificación del Contrato Suplementario, del Plan del Emprendimiento, o las condiciones de emisión de los Valores de Deuda Fiduciaria y/o CP, o resolver la liquidación anticipada del Fideicomiso, conforme a lo dispuesto en el artículo X.1 del Contrato Suplementario de Fideicomiso.

Los Edificios contarán con cocheras en la medida que las ordenanzas municipales así lo exijan. En el supuesto caso que no fueran obligatorias, el Fiduciario analizará la conveniencia o no de construirlas, de acuerdo a las características técnicas del proyecto y al valor agregado que las mismas puedan darle a la inversión y en su caso procurará que uno o más terceros (cada uno de ellos, un "Propietario de las Cocheras"), incluyendo el mismo Contratista Principal y/o Contratistas y Proveedores, adquieran una porción indivisa del Inmueble de que se trate y construyan las cocheras, afrontando todos los costos que dicha obra importe

Cualquier condómino – es decir, un Propietario de las Cocheras - puede (i) pedir en cualquier momento la división de la cosa en común (art. 2692 del Cód. Civil), (ii) enajenar su parte indivisa (art. 2677 Cód. cit.), y (iii) ésta podría ser objeto de embargo u otras medidas cautelares por parte de sus acreedores (art. 2677 Cód. cit.), De darse cualquier de dichas situaciones, ello podría imposibilitar el cumplimiento del objeto del Fideicomiso, o impedir o demorar la construcción de las cocheras y por ende afectar el desarrollo del Fideicomiso.

No obstante, en el Convenio con el propietario de las Cocheras se convendrá que el mismo (a) renuncia al derecho de solicitar la división por un plazo de diez años (término éste que excede el plazo de construcción del Edificio)(conf. art. 2000 Cód. cit.), (b) limita la posibilidad de enajenar su parte indivisa a personas que no acrediten suficiente solvencia para asumir las obligaciones pendientes estipuladas en el Convenio, y (c) constituya sobre su parte indivisa una hipoteca a favor del Fiduciario con relación al presente Fideicomiso. Se considera que tales previsiones otorgarán una suficiente cobertura a los riesgos indicados.

En el caso que se verifiquen demoras en los procesos de selección y adquisición de los terrenos, o un alza no prevista del costo de esas adquisiciones, o en los trámites correspondientes para la aprobación

PILAY S.A. en carácter de Fiduciario
Dr. JAVIER VIGO
PRESIDENTE

Jorgelina Ceconi
Contador Público
Matrícula 8195 - Ley 8738
C.P.C.E - Santa Fe
*Firmado digitalmente a sólo efecto de su
identificación.*

Ver mi informe de fecha 1 de agosto de 2023.

FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY II
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES AL PERÍODO INTERMEDIO INICIADO EL 1
DE ENERO Y FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2023
(CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS CONSTANTES DEL 30.06.2023)

NOTA 1: CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY II (Cont.)

1.5 Riesgo de los bienes fideicomitidos (Cont.)

de planos y la obtención de los permisos correspondientes, esas circunstancias podrán alterar el desarrollo y/o flujo de fondos de cada emprendimiento bajo el Fideicomiso, alterando la inversión de los Beneficiarios.

Conforme a lo dispuesto en la cláusula V.6(c) del Contrato Marco, "No podrán adquirirse para un Fideicomiso inmuebles de propiedad del Fiduciario o sus Vinculados, o respecto de los cuales estos últimos tuvieran derecho de disposición, salvo (i) aquellos que el Fiduciario haya adquirido en comisión para su incorporación a un Fideicomiso, o (ii) que la individualización del inmueble y su precio estén indicados en el Contrato Suplementario de Fideicomiso o en el Suplemento de Prospecto respectivo,

explicitando en su caso la vinculación existente entre el Fiduciario y el/los Vinculado/s". "Vinculados" significa: (a) toda sociedad (i) en la cual el Fiduciario y/o sus accionistas controlantes fueren titulares de más del 10% del capital, o (ii) que tiene en común con el Fiduciario o sus accionistas controlantes socios o accionistas titulares de más del 10% del capital de una u otro; (b) los accionistas titulares de más del 10% del capital, directores, miembros del órgano de fiscalización y miembros del cuerpo gerencial del Fiduciario.

La construcción de los Edificios bajo el Fideicomiso se caracteriza por una mediana y alta complejidad. Se emplearán métodos constructivos conocidos y probados en el mercado, lo cual contribuye a la predecibilidad de sus costos, así como al cumplimiento de los plazos de ejecución. Pero eventos no previstos, incluyendo la falta de abastecimiento de equipos, materiales y mano de obra, así como demoras, conflictos laborales y gremiales, accidentes, variaciones de precios, costos e impuestos, supuestos de caso fortuito y fuerza mayor, catástrofes naturales extremas, factores climáticos, incumplimientos de proveedores y contratistas, y otras circunstancias no previstas, pueden alterar las inversiones comprometidas y demorar la finalización de los trabajos. Dichas circunstancias pueden alterar el desarrollo y/o flujo de fondos de cada emprendimiento bajo el Fideicomiso, alterando la inversión de los Beneficiarios. Tratándose de los Certificados de Participación, las circunstancias apuntadas podrán determinar un atraso en la entrega de la vivienda a que tienen derecho. En supuestos muy graves – que por la experiencia del Fiduciario entiende que su probabilidad de ocurrencia es bajísima – podría llegarse a provocar la cesación de pago del Fideicomiso.

No obstante, conforme a lo estipulado en el art. V.3 del Contrato Marco y el art. IV.3 inciso g) del Contrato Suplementario, el Fiduciario contratará un seguro de daños a las Obras por todos los contratos que celebre con el Contratista Principal y los Contratistas y Proveedores, incluyendo todos los materiales y mano de obra que sean incorporadas a las Obras. Este seguro incluirá además una cobertura de responsabilidad civil extracontractual amparando al Fiduciario, al Director de Obra, sus contratistas y/o subcontratistas como asegurados y con una cláusula de responsabilidad civil cruzada, quedando así muy aminorado el riesgo al que está expuesto el Fideicomiso. El costo de este seguro puede ser prorrateado al Contratista Principal y/o a los Contratistas y Proveedores. La póliza del seguro a contratar cubrirá supuestos de caso fortuito y fuerza mayor, tales como incendio, rayos, explosión, descargas eléctricas y escapes de gas.

PILAY S.A. en carácter de Fiduciario
Dr. JAVIER VIGO
PRESIDENTE

Jorgelina Ceconi
Contador Público
Matrícula 8195 - Ley 8738
C.P.C.E - Santa Fe
*Firmado digitalmente a sólo efecto de su
identificación.*

Ver mi informe de fecha 1 de agosto de 2023.

FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY II
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES AL PERÍODO INTERMEDIO INICIADO EL 1
DE ENERO Y FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2023
(CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS CONSTANTES DEL 30.06.2023)

NOTA 1: CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY II (Cont.)

1.5 Riesgo de los bienes fideicomitidos (Cont.)

La suscripción de los Certificados de Participación determina para cada titular la obligación de realizar aportes dinerarios adicionales al Fideicomiso para el desarrollo de su objeto (los “Aportes Adicionales”). El incumplimiento generalizado de esas obligaciones de integración puede afectar el desarrollo del Emprendimiento, y en casos extremos ello podría determinar la cesación de pagos del Fideicomiso, ante lo cual el Fiduciario requerirá de una Mayoría de Beneficiarios una decisión al respecto, que podrá consistir en la modificación del Contrato Suplementario, del Plan del Emprendimiento, o las condiciones de emisión de los Valores de Deuda Fiduciaria y/o CP, o resolver la liquidación anticipada del Fideicomiso, todo lo cual puede afectar los derechos de los Beneficiarios (arts. X.5 (b) y XI.1 del Contrato Suplementario).

Todos los fiduciantes/beneficiarios titulares de CP contribuyen a sufragar el objeto del Fideicomiso, para lo cual se obligan a integrar Aportes Adicionales en un número fijo de cuotas mensuales. Siendo que los contratos de obra se celebrarán bajo la modalidad de “economía y administración”, deben asumirse los incrementos en el costo de los materiales y mano de obra y en el precio de los terrenos, que sufragan los fiduciantes/beneficiarios. El importe de cada Cuota de los Aportes Adicionales se redetermina en función del alza de los costos de construcción siempre que se hubieran verificado incrementos de acuerdo a la variación informada por la Cámara Argentina de la Construcción, conforme su índice de variación de costos para un edificio tipo, Capital Federal, actualmente publicado en su página de Internet <http://www.camarco.org.ar/>. Para el caso de comprobarse, mediante informe debidamente auditado por Auditor del Fideicomiso, que los incrementos operados en el costo de la construcción en el correspondiente período son superiores a los informados por la Cámara Argentina de la Construcción, el Fiduciario podrá redeterminar las cuotas según los resultados que arroje la fórmula paramétrica definida en el Plan del Emprendimiento. Las redeterminaciones que se practiquen sobre el monto original de las cuotas, que no dependen de la discrecionalidad del Fiduciario, tienden a mantener su valor constante a lo largo del plazo contractual a fin de contar con los recursos necesarios para afrontar los costos apuntados.

Esta modalidad determina que los titulares de CP están obligados a realizar Aportes Adicionales al Fideicomiso de que se trate sin tener certeza acerca del porcentaje en que se incrementarán los costos de construcción de acuerdo a la variación informada por la Cámara Argentina de la Construcción o por aplicación de la citada fórmula paramétrica. No obstante, toda vez que el cumplimiento en tiempo y forma de la obligación de realizar los Aportes Adicionales da derecho a recibir la propiedad de una unidad de vivienda, cabe esperar que el monto total aportado por el respectivo fiduciante/beneficiario esté reflejado en el valor de la vivienda adquirida (en tanto este valor no debiera ser menor a los costos afrontados para construirla y equiparla).

El Fiduciario queda investido de mandato legal suficiente e irrevocable por el plazo de duración del fideicomiso para transferir a terceros los Certificados de Participación y Aportes Adicionales correspondientes a los Fiduciantes CP -cualquiera fuese la categoría en que revistan- que se aparten del Fideicomiso por exclusión o renuncia de acuerdo a lo establecido en sección 7 del Plan del Emprendimiento.

PILAY S.A. en carácter de Fiduciario
Dr. JAVIER VIGO
PRESIDENTE

Jorgelina Ceconi
Contador Público
Matrícula 8195 - Ley 8738
C.P.C.E - Santa Fe
*Firmado digitalmente a sólo efecto de su
identificación.*

Ver mi informe de fecha 1 de agosto de 2023.

FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY II
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES AL PERÍODO INTERMEDIO INICIADO EL 1
DE ENERO Y FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2023
(CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS CONSTANTES DEL 30.06.2023)

NOTA 1: CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY II (Cont.)

1.5 Riesgo de los bienes fideicomitidos (Cont.)

Bajo la normativa ambiental vigente el propietario de los inmuebles o el administrador de los mismos puede ser responsabilizado por los costos de recomposición del ambiente más los daños y perjuicios ocasionados a terceros en su persona o bienes por casos de contaminación ocurridos en su propiedad. El dueño o guardián del inmueble responderá por los daños que puedan resultar de dicho inmueble, salvo que el daño haya sido causado por un tercero. Asimismo, y aún cuando el daño hubiera sido causado por un tercero, el dueño o guardián del inmueble es responsable si debido a su omisión de diligencia – por ej. al tomar medidas de saneamiento se generan nuevos daños o se agravan los existentes -. Por otra parte, en caso que la propiedad se vea afectada por un evento de contaminación la misma podrá sufrir una pérdida de valor significativa.

El gobierno puede por razones de política gubernamental expropiar inmuebles propiedad del Fideicomiso y ofrecer una compensación de un valor menor al de mercado, pudiendo en consecuencia el valor de los Bienes Fideicomitidos verse afectado.

Las propiedades inmuebles podrían verse afectadas por la ocupación ilegal por parte de terceros. Dicha ocupación podría afectar el valor de los Bienes Fideicomitidos como así también la posibilidad de disposición y administración de los mismos.

Los Bienes Fideicomitidos pueden verse afectados por eventos de fuerza mayor, los cuales no son o no podrían ser previstos por el Fiduciario: los mismos pueden ser incendios, inundaciones, lluvias extraordinarias, “piquetes”, huelgas, entre otros (los “Eventos de Fuerza Mayor”). Los seguros necesarios bajo los Bienes Fideicomitidos serán contratados con el asesoramiento de un consultor de seguros; no obstante ello, no puede asegurarse que se cuente con la cobertura suficiente ante algún Evento de Fuerza Mayor. Algunos de los Eventos de Fuerza Mayor no son asegurables pudiendo en consecuencia perjudicar a los Bienes Fideicomitidos.

El Fiduciario podrá, con el exclusivo fin de anticipar el ritmo constructivo del Emprendimiento, tomar Endeudamientos Adicionales (conforme dicho término se define en el Contrato Marco de Fideicomiso y en el Contrato Suplementario), cumpliendo los requisitos especificados en el artículo IV.5.1 del Contrato Suplementario, que se encuentra transcrito en la sección ADVERTENCIAS. Los Endeudamientos Adicionales podrán ser amortizados con anterioridad a la amortización o cancelación de los restantes VDF y/u otorgar derecho al cobro de intereses en fechas anteriores al pago de servicios de intereses bajo los VDF en circulación; a todo lo cual los Beneficiarios prestan su conformidad por el mero hecho de suscribir VDF, conformidad que se extiende a la modificación del Contrato Suplementario para posibilitar los Endeudamientos Adicionales. No obstante, de tener tales Endeudamientos un grado de prelación en el cobro superior al resto de los VDF, tanto en lo que respecta al capital como a los intereses, se requerirá la conformidad de la Mayoría Extraordinaria de Beneficiarios titulares de los VDF afectados.

Adicionalmente, el Fiduciario podrá contraer préstamos en condiciones normales de mercado, con cargo al Fideicomiso Financiero, para cubrir desajustes transitorios de caja por un monto máximo que no

PILAY S.A. en carácter de Fiduciario
Dr. JAVIER VIGO
PRESIDENTE

Jorgelina Ceconi
Contador Público
Matrícula 8195 - Ley 8738
C.P.C.E - Santa Fe
*Firmado digitalmente a sólo efecto de su
identificación.*

Ver mi informe de fecha 1 de agosto de 2023.

FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY II
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES AL PERÍODO INTERMEDIO INICIADO EL 1
DE ENERO Y FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2023
(CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS CONSTANTES DEL 30.06.2023)

NOTA 1: CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY II (Cont.)

1.5 Riesgo de los bienes fideicomitidos (Cont.)

supere los ingresos proyectadas para los siguientes tres (3) meses de la fecha en cuestión. No puede garantizarse que el pago o cancelación de los Endeudamientos Adicionales no afecte el cumplimiento de las obligaciones de pago bajo los Valores de Deuda Fiduciaria.

La suma total de (a) los Endeudamientos Adicionales del Fideicomiso Financiero y (b) de los pasivos de dicho Fideicomiso con terceros distintos de los titulares de CP y de los titulares de VDF, no podrá exceder el 40% (cuarenta por ciento) de los Activos Netos, salvo autorización de una Mayoría de Beneficiarios.

Conforme a lo dispuesto en el artículo X.4 del Contrato Marco, el Fiduciario podrá en cualquier momento, con la autorización de la CNV, sin requerir el consentimiento de los Beneficiarios, realizar las modificaciones que resulten necesarias a un Contrato Suplementario, para permitir la emisión o contratación de Endeudamiento Adicional, con arreglo a lo dispuesto en la cláusula IV.5.I del Contrato Suplementario, el que tendrá por exclusivo fin anticipar el ritmo constructivo, sin demandar a los Fiduciantes CP aportes adicionales.

Con fecha 8 de agosto de 1996 la Inspección General de Justicia ("IGJ"), compartiendo el dictamen de fecha 28 de junio de 1996, se declaró incompetente para controlar la actividad desarrollada por Pilay S.A. Fundó su incompetencia en que la promoción y administración de "consorcios de condóminos a largo plazo...cuya finalidad es la construcción de una obra proyectada y su ulterior afectación al régimen de propiedad horizontal", quedan, conforme art. 93 de la ley 11.672, excluidos del contralor y reglamentación de la IGJ por estar expresamente comprendidos en leyes nacionales específicas, concretamente en el Régimen de Prehorizontalidad. No obstante ello, siete años después la IGJ, sin revocar el acto anterior ni prever indemnización (art 17 y 18 ley 19.549) dictó en fecha 12 de noviembre de 2003 la Resolución IGJ 1459/2003 (la "Resolución IGJ"), declarándose competente para supervisar la citada actividad empresaria impidiendo la celebración de nuevos contratos, no afectando a las operaciones anteriores al dictado de la Resolución IGJ. Dejó a salvo la buena fe de Pilay S.A., aclarando que en virtud del carácter atípico del negocio administrado "las entidades tanto como los adherentes pudieron tener dudas sobre la naturaleza de la operatoria". Contra la Resolución IGJ Pilay S.A. interpuso recurso jerárquico, suspendiendo el Ministerio de Justicia y Derechos Humanos los efectos de la resolución 1459/03 mientras se tramitaba el recurso. En fecha 3 de junio de 2005, la Jefa de Asesores de tal Ministerio, Dra Miriam Ivanega, dictaminó advirtiendo que la resolución 1459/03 podía devenir ilegítima por no haberse promovido una acción de lesividad, o por haberse revocado un acto regular sin prever indemnización alguna, como lo obligan los arts 17 y 18 de la ley 19.549, sugiriendo se corriera una nueva vista a la IGJ para que re analizara la cuestión a la luz de los elementos aportados por la recurrente. En fecha 6 de julio de 2005, el Jefe del Departamento Control Federal de Ahorro, de la IGJ, Dr. Manuel Alejandro Domínguez Soler, reconoció que el acto administrativo del año 1996 por el que se declarara incompetente mantenía su plena vigencia, en la medida que se demostrara que se había cumplido con el régimen de prehorizontalidad. (ley 19.724) inscribiendo los boletos en el Registro General.

PILAY S.A. en carácter de Fiduciario
Dr. JAVIER VIGO
PRESIDENTE

Jorgelina Ceconi
Contador Público
Matrícula 8195 - Ley 8738
C.P.C.E - Santa Fe
*Firmado digitalmente a sólo efecto de su
identificación.*

Ver mi informe de fecha 1 de agosto de 2023.

FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY II
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES AL PERÍODO INTERMEDIO INICIADO EL 1
DE ENERO Y FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2023
(CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS CONSTANTES DEL 30.06.2023)

NOTA 1: CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY II (Cont.)

1.5 Riesgo de los bienes fideicomitidos (Cont.)

Impuesto del citado dictamen, el Dr. Ricardo Nissen, en su carácter de Inspector General de Justicia, se expidió a fs 434 del Expte N° 5056.556/61144/IGJ, haciendo saber “que el Régimen de Prehorizontalidad establecido

por la Ley N° 19.724 es una de las actividades conexas referidas en el artículo 6ª de la ley 11.672, por lo que el cumplimiento de sus requisitos por los interesados excluirá la competencia de la Inspección General de Justicia”. Pilay S.A. alegó haber cumplido con tal régimen siguiendo el procedimiento previsto en el art. 1º inc. a de la ley 20.276, que posibilita dejar de inscribir los boletos cuando la escritura se realiza dejando constancia que la compra se efectúa para quienes en definitiva resultarán los beneficiarios y con dinero de éstos. En fecha 21 de julio de 2005, la Dra Mirian Ivanega envió nota de consulta al Registro General de Santa Fe, como órgano de aplicación del régimen de prehorizontalidad. En fecha 5 de mayo de 2006, su entonces Director General, Dr. José E. Parma dijo que “el suscripto no advierte ni la utilidad práctica ni el beneficio adicional que se podría derivar para los inversores del sistema administrado por la firma recurrente en el supuesto de que esta optara por el procedimiento normado por la ley nacional 19.724 - que instituye el régimen de prehorizontalidad - en relación al mecanismo actualmente utilizado, reglado en su procedimiento registral por la Circular Reglamentaria Conjunta y su Complementaria, dictadas en el mes de noviembre de 2003 por los Registros Generales de Santa Fe y Rosario.

Es decir no se alcanza a apreciar de que manera podría sustentarse la asignación de un eventual mayor grado de seguridad jurídica al titular de un boleto privado de compraventa con inscripción registral con respecto a la que en la actualidad el sistema en vigencia confiere al titular de derechos resultantes de una escritura pública debidamente registrada (en los términos de la ley nacional 20.276, que exceptúa expresamente a los boletos de la necesidad de su previa inscripción...)”.

No obstante, la Cámara Comercial en fecha 14 de diciembre de 2011, confirmó la vigencia de la Resolución IGJ sosteniendo que ésta no generaba perjuicio pues Pilay podía ajustar su operatoria a las disposiciones que reglamentan el artículo 9 de la ley 22.315 para volver a comercializar sus productos.

Interpretó que la intervención de los registros inmobiliarios conforme la Ley de Prehorizontalidad N° 19.724, regula solamente los aspectos registrales de la operatoria inmobiliaria, estableciendo que tal fue el limitado alcance del acto administrativo del 8 de agosto de 1996 que declarara la incompetencia de la IGJ para supervisar la actividad de la demandada.

Al interponer recurso extraordinario ante la Corte Suprema el 24 de febrero de 2012– que fue rechazado en fecha 17 de mayo de 2012 por cuestiones de forma– Pilay S.A. sostuvo que la exclusión de competencia no se limitó al aspecto registral, abarcando a toda la actividad, fundándose en el texto del acto administrativo que en el año 1996 declarara la incompetencia, que puntualmente expresa:

“Atento a lo expuesto: que el art. 93 ley 11.672 expresa: “...quedan excluidas del contralor y reglamentación aludidas las actividades conexas expresamente comprendidas en “leyes nacionales específicas” y que la actividad desarrollada por la demandada se encuentra comprendida dentro del

PILAY S.A. en carácter de Fiduciario
Dr. JAVIER VIGO
PRESIDENTE

Jorgelina Ceconi
Contador Público
Matrícula 8195 - Ley 8738
C.P.C.E - Santa Fe
*Firmado digitalmente a sólo efecto de su
identificación.*

Ver mi informe de fecha 1 de agosto de 2023.

FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY II
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES AL PERÍODO INTERMEDIO INICIADO EL 1
DE ENERO Y FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2023
(CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS CONSTANTES DEL 30.06.2023)

NOTA 1: CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY II (Cont.)

1.5 Riesgo de los bienes fideicomitidos (Cont.)

régimen de prehorizontalidad (ley 19.724) correspondería se archiven las presentes actuaciones atento a que la actividad realizada se encuentra fuera de la competencia de este organismo”.

La sentencia de Cámara no tuvo en cuenta que la propia Resolución IGJ se encargó de advertir que la IGJ no había dictado una reglamentación que permitiese a Pilay S.A. adecuar su actividad al régimen de ahorro previo.

La resolución 26/04, dictada por la IGJ, que constituye el texto ordenando de todas las disposiciones que regulan a los sistemas de capitalización y ahorro para fines determinados, no regula la constitución de grupos de ahorro previo para la construcción de inmuebles. Fundados en estos precedentes se promovió recurso de amparo solicitando el dictado de una medida cautelar innovativa que suspendiese la aplicación de la resolución 1459/03, hasta 240 días después de que la IGJ dictase la reglamentación que permita a Pilay S.A. adecuar su actividad a los sistemas de capitalización y ahorro para fines determinados. Dicho recurso fue rechazado exigiendo, la Cámara Federal de Rosario, en sentencia de fecha 9 de noviembre de 2012, probar previamente que se había instado la reglamentación. El 19 de diciembre de 2012 se solicitó a la IGJ el dictado de reglamentación, la que hasta la fecha del presente no ha sido dictada. La Resolución IGJ no alcanza a los contratos celebrados hasta que ésta quedó firme, (28 de mayo de 2012 fecha en que se notificó la denegación del recurso extraordinario) los cuales continúan con su normal desenvolvimiento conforme lo oportunamente pactado por las partes. Pilay continúa administrando normalmente los contratos suscriptos hasta el 28 de mayo de 2012, prueba de lo cual son los 42 edificios (1.295 departamentos) que en este momento se encuentra construyendo.

Los contratos de locación de obra por el sistema de economía y administración que suscribieran los inversores del Sistema Pilay hasta el 28 de mayo de 2012, son sustancialmente distintos a lo establecido en el presente Suplemento, pues no prevé la emisión de títulos de deuda ni la oferta pública a través del mercado de capitales, ni recurren a la figura del fideicomiso.

No puede asegurarse que el dictado de reglamentación por parte de la IGJ modifique las actividades de Pilay S.A. y que eventualmente pueda afectar a los Beneficiarios. Los efectos de las resoluciones relacionadas son ex nunc, no afectando a los inversores del Sistema Pilay que ingresaron a éste antes de que la resolución 1459/03 quedara firme, cuyos derechos y obligaciones siguen rigiéndose por los contratos originalmente celebrados. Los antecedentes relacionados, en principio carecen de entidad para afectar el normal desarrollo de su actividad como fiduciaria y/o el cumplimiento de las funciones delegadas en relación al fideicomiso. Ante la ausencia de reglamentación, Pilay S.A. tiene el derecho constitucional (art 19 Constitución Nacional) de constituir un fideicomiso financiero para acceder al Mercado de Capitales en el marco de la ley 24.441. Pilay S.A. tomó la decisión estratégica de desarrollar un nuevo modelo de negocio: el fideicomiso financiero, con el propósito de contribuir al desarrollo del mercado de capitales y al crecimiento de la economía real, mediante la oferta pública de un instrumento financiero en pesos que apuesta a la construcción y al trabajo.

PILAY S.A. en carácter de Fiduciario
Dr. JAVIER VIGO
PRESIDENTE

Jorgelina Ceconi
Contador Público
Matrícula 8195 - Ley 8738
C.P.C.E - Santa Fe
*Firmado digitalmente a sólo efecto de su
identificación.*

Ver mi informe de fecha 1 de agosto de 2023.

FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY II
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES AL PERÍODO INTERMEDIO INICIADO EL 1
DE ENERO Y FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2023
(CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS CONSTANTES DEL 30.06.2023)

NOTA 1: CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY II (Cont.)

1.5 Riesgo de los bienes fideicomitidos (Cont.)

El presente fideicomiso financiero no sólo resguarda el control estatal y el ahorro público, sino que concede al inversor una protección mayor que el ahorro previo donde los inversores son meros acreedores quirografarios careciendo de la protección de un patrimonio fiduciario. El presente fideicomiso le permite a Pilay S.A. adecuar su producto a una de las alternativas concedidas por el régimen legal vigente.

1.6 Aplicación de los recursos del fideicomiso

I. En la Fecha de Emisión, con los fondos del producido de la colocación se aplicaron de la siguiente manera:

- (a) al pago de los Gastos de Estructuración,
- (b) a la Cuenta Fiduciaria.

II. Durante la vigencia del Fideicomiso, con los activos del Fideicomiso Financiero, mientras no se produzca una causal de liquidación del Fideicomiso conforme al artículo X.1 se aplican de la siguiente manera:

- (a) a la atención de los Gastos del Fideicomiso, a medida que se vayan devengando,
- (b) mientras exista saldo de los VDF por cancelar, a la constitución de la reserva establecida en el apartado III del art. VI.5 hasta el límite del próximo Pago de Servicios,
- (c) a la adquisición de terrenos,
- (d) a las Inversiones en Obras, de acuerdo a lo establecido en el Plan de Emprendimiento,
- (e) y a la realización de Inversiones Elegibles con los Fondos Líquidos.

III. Durante la vigencia del Fideicomiso Financiero, con los activos del Fideicomiso Financiero, mientras no se produzca una causal de liquidación del Fideicomiso conforme al artículo X.1, en cada Fecha de

Pago de Servicios correspondiente se aplicarán de la siguiente manera:

- (a) a la atención de los Gastos del Fideicomiso, a medida que se vayan devengando,
- (b) al pago de interés pagadero y exigible bajo los VDF en cada Fecha de Pago de Servicios, siempre que el mismo exceda la reserva constituida de acuerdo a el apartado III del art. VI.5,
- (c) al pago amortización pagadero y exigible bajo los VDF en cada Fecha de Pago de Servicios, siempre que el mismo exceda la reserva constituida de acuerdo a el apartado III del art. VI.5,
- (d) a la adquisición de terrenos,
- (e) a las Inversiones en Obra, de acuerdo a lo establecido en el Plan de Emprendimiento,
- (f) y a la realización de Inversiones Elegibles con los Fondos Líquidos.

IV. A la liquidación del Fideicomiso, se aplicará lo dispuesto en el artículo X.2 del Contrato Suplementario.

1.7. Registros contables y cierre de ejercicio

Los registros contables del patrimonio fideicomitado son llevados por el Fiduciario mediante hojas móviles, separadas de los libros correspondientes a su propio patrimonio. La autorización para llevar el libro diario con hojas móviles fue otorgada mediante la Resolución 2 Folio 124 Tomo 01 de fecha 8 de febrero de 2017.

El Fideicomiso cierra sus ejercicios económicos los 31 de diciembre de cada año.

PILAY S.A. en carácter de Fiduciario
Dr. JAVIER VIGO
PRESIDENTE

Jorgelina Ceconi
Contador Público
Matrícula 8195 - Ley 8738
C.P.C.E - Santa Fe
*Firmado digitalmente a sólo efecto de su
identificación.*

Ver mi informe de fecha 1 de agosto de 2023.

FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY II
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES AL PERÍODO INTERMEDIO INICIADO EL 1
DE ENERO Y FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2023
(CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS CONSTANTES DEL 30.06.2023)

NOTA 2: BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES

2.1. Normas Contables Aplicadas

Los estados han sido preparados de conformidad con las disposiciones de la Ley 19.550 y sus modificatorias, las Resoluciones Técnicas de la FACPCE y las normas de la Comisión Nacional de Valores aprobadas por la RG 622/2013, Título IV, Capítulo III que le son aplicables y la Resolución 777/2018.

La declaración de que nos encontramos en un contexto de inflación en Argentina (en los términos de la sección 3.1 de la RT N° 17) a partir del 01/07/2018 (inclusive) implica que los estados contables correspondientes a ejercicios anuales o de períodos intermedios cuyo cierre haya ocurrido a partir del 01/07/2018 (inclusive) deberán reexpresarse de acuerdo con el procedimiento establecido en la RT N°6, según lo previsto en la Resolución 539/18 de Junta de Gobierno de la FACPCE adoptada por Resolución de Presidencia 2/2018 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Provincia de Santa Fe del 16/10/2018.

Los presentes Estados Contables han sido preparados en moneda homogénea reconociendo en forma integral los efectos de la inflación de acuerdo con lo establecido por la Resolución Técnica N°6 de la FACPCE.

A los fines comparativos, las cifras expresadas al 30-06-2022 y al 31-12-2022 se presentan en moneda homogénea al cierre del período actual.

2.2. Estimaciones contables

La preparación de estados financieros a una fecha determinada requiere que el fiduciario del fideicomiso realice estimaciones y evaluaciones que afectan el monto de los activos y pasivos registrados y los activos y pasivos contingentes revelados a dicha fecha, como así también los ingresos y egresos registrados en el período. El fiduciario realiza estimaciones para poder calcular a un momento dado, por ejemplo, las depreciaciones y amortizaciones, el valor recuperable de los activos, el cargo por impuesto a las ganancias, etc. Los resultados reales futuros pueden diferir de las estimaciones y evaluaciones realizadas a la fecha de preparación de los presentes estados financieros.

PILAY S.A. en carácter de Fiduciario
Dr. JAVIER VIGO
PRESIDENTE

Jorgelina Ceconi
Contador Público
Matrícula 8195 - Ley 8738
C.P.C.E - Santa Fe
*Firmado digitalmente a sólo efecto de su
identificación.*

Ver mi informe de fecha 1 de agosto de 2023.

FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY II
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES AL PERÍODO INTERMEDIO INICIADO EL 1
DE ENERO Y FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2023
(CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS CONSTANTES DEL 30.06.2023)

NOTA 3: CRITERIOS DE VALUACIÓN Y EXPOSICIÓN

Los criterios de valuación utilizados en particular fueron los siguientes:

3.1. Caja y Bancos

Los saldos en moneda nacional están valuados a su valor nominal al cierre del período.

Los saldos en moneda extranjera están valuados al tipo de cambio comprador del Mercado Electrónico de Pagos (MEP) al cierre del período. El fideicomiso comenzó a valorar sus tenencias en moneda extranjera con esta tasa de cambio a partir del período 04.2020 debido a que considera que dicha tasa de cambio es la que cumple de mejor manera el requisito de aproximación a la realidad establecido en el punto 3.1.2.1 de la RT 16. A su vez, considera que la operatoria de compraventa de moneda extranjera efectuada a través del Mercado Electrónico de Pagos constituye una tasa de cambio según lo establecido por la RT 17. La tenencia de moneda extranjera adquirida a partir del período 04.2020 se efectuó a través del MEP y en el caso de que el fideicomiso decida realizar las tenencias en moneda extranjera lo efectuará por dicho mercado.

3.2. Inversiones

Las inversiones en fondos comunes de inversión han sido valuados a su valor de cotización al cierre del período.

3.3. Créditos y deudas en Moneda Nacional

Se determinan por su valor nominal deduciendo los resultados financieros explícitos, no devengados al cierre del período. Asimismo, se informan los plazos de cobro y pago por trimestre.

Los Fondos de Garantía de Fiduciarios CP tenedores se valúan al valor al cierre del período de los aportes recibidos.

3.4. Inversión en Obra

Las Inversiones en Obra han sido valuadas a su costo de adquisición reexpresado al cierre del período.

3.5. Impuesto a las ganancias y a la ganancia mínima presuntaa) Impuesto a las ganancias:

El artículo 205 de la Ley N° 27.440 (Boletín Oficial 11/05/2018), con vigencia respecto de las utilidades generadas en los ejercicios iniciados a partir del 1° de enero de 2018, ha instaurado un tratamiento diferencial en el impuesto a las ganancias para los fideicomisos financieros, disponiendo que los mismos no tributarán dicho impuesto si los Certificados de Participación y/o Títulos de Deuda son colocados por Oferta Pública con autorización de la Comisión Nacional de Valores y no realicen inversiones en el exterior. En tanto que si realizan inversiones en el exterior, serán sujetos del impuesto en forma proporcional a dichas inversiones.

PILAY S.A. en carácter de Fiduciario
Dr. JAVIER VIGO
PRESIDENTE

Jorgelina Ceconi
Contador Público
Matrícula 8195 - Ley 8738
C.P.C.E - Santa Fe
*Firmado digitalmente a sólo efecto de su
identificación.*

Ver mi informe de fecha 1 de agosto de 2023.

FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY II
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES AL PERÍODO INTERMEDIO INICIADO EL 1
DE ENERO Y FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2023
(CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS CONSTANTES DEL 30.06.2023)

NOTA 3: CRITERIOS DE VALUACIÓN Y EXPOSICIÓN (Cont.)

3.5. Impuesto a las ganancias y a la ganancia mínima presunta (Cont.)

En fecha 28 de mayo de 2019 el Decreto N° 382/2019 estableció los procedimientos que son aplicables a efectos de cumplimentar las disposiciones previstas en el artículo 205 aludido.

Como consecuencia de lo mencionado precedentemente el Fideicomiso ha procedido a:

- No contabilizar provisión del Impuesto a las Ganancias del ejercicio; atento que los Certificados de Participación y Títulos de Deuda que emitió y emite se colocan por Oferta Pública con autorización de la Comisión Nacional de Valores y no se prevé la realización de inversiones en el exterior.
- Revertir las diferencias temporarias acumuladas al 31/03/2018 generadas por activos y pasivos diferidos.
- Mantener los créditos fiscales correspondientes a retenciones, percepciones, impuestos a los débitos y créditos, saldo a favor del impuesto a las ganancias hasta que sean distribuidos entre los fiduciarios CP tal como lo establece la Resolución General de AFIP 4498 del 3 de junio de 2019.
- Mantener los activos por impuestos diferidos (medidos a su valor nominal) generados por quebrantos computables en la medida que no prescriban fiscalmente.
- Durante el ejercicio anterior se provisionó el quebranto impositivo computable que prescribirá en el ejercicio fiscal 2023 (quebranto del ejercicio 2017) generando un resultado extraordinario en dichos Estados Contables de \$13.551.910. También se contabilizó al 31.12.2022 la baja del quebranto computable del ejercicio 2016 provisionado en el ejercicio al 31.12.2021.

Los activos y pasivos por impuesto diferido al 31/12/2022 se han reexpresado a moneda del 30/06/2023 a los fines comparativos.

A continuación se presenta la composición de los activos por impuesto diferido:

<u>Activos por impuesto diferido</u>	30.06.2023	31.12.2022
Quebranto computable ejercicio 2017	13.551.910	20.420.198
Subtotal de quebrantos computables	13.551.910	20.420.198
Provisión por prescripción de quebrantos impositivos computables	-13.551.910	-20.420.198
Total de activos por impuesto diferido	-	-

b) Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta

Los fideicomisos financieros no son sujetos pasivos del Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta en virtud de lo dispuesto por el inciso f del artículo 2 de la Ley del Gravamen.

3.6. Patrimonio Neto Fiduciario

El Patrimonio Neto Fiduciario se conforma por los Certificados de Participación emitidos y los Aportes Adicionales efectuados, los que han sido valuados a su valor reexpresado al cierre del período.

PILAY S.A. en carácter de Fiduciario
Dr. JAVIER VIGO
PRESIDENTE

Jorgelina Ceconi
Contador Público
Matrícula 8195 - Ley 8738
C.P.C.E - Santa Fe
*Firmado digitalmente a sólo efecto de su
identificación.*

Ver mi informe de fecha 1 de agosto de 2023.

FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY II
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES AL PERÍODO INTERMEDIO INICIADO EL 1
DE ENERO Y FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2023
(CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS CONSTANTES DEL 30.06.2023)

3.7. Resultados Fiduciarios del período

Los resultados del período se exponen a su valor reexpresado al cierre del período, incluyendo los resultados devengados, con independencia de que se haya efectivizado su cobro o pago.

3.8. Estado de Flujo de Efectivo Fiduciario

La presentación del Estado de Flujo de Efectivo Fiduciario se ha efectuado por el método indirecto previsto en la Resolución Técnica Nro. 9 de la F.A.C.P.C.E., considerándose efectivo a las disponibilidades en Caja y Bancos.

NOTA 4: RESULTADOS ACUMULADOS Y DEL EJERCICIO. PÉRDIDAS SUPERIORES AL 15% DEL PATRIMONIO NETO

Debido a que en su mayoría los fiduciantes CP no han finalizado de pagar la totalidad de los aportes adicionales, el fideicomiso no ha comenzado a generar ingresos provenientes de la actividad principal. A su vez, por el impacto de la aplicación del ajuste por inflación en los resultados acumulados, el resultado contable acumulado muestra pérdidas superiores al 15% del Patrimonio Neto. El Fiduciario, en base a proyecciones efectuadas, estima que en la medida que se integren los Aportes Adicionales correspondientes a los Certificados de Participación emitidos a la fecha de los presentes estados contables, el flujo de fondos resulta suficiente para que el fideicomiso cumpla con sus compromisos contractuales.

PILAY S.A. en carácter de Fiduciario
Dr. JAVIER VIGO
PRESIDENTE

Jorgelina Ceconi
Contador Público
Matrícula 8195 - Ley 8738
C.P.C.E - Santa Fe
*Firmado digitalmente a sólo efecto de su
identificación.*

Ver mi informe de fecha 1 de agosto de 2023.

FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY II

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES AL PERIODO INTERMEDIO INICIADO EL 1 DE ENERO Y FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2023

CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS CONSTANTES DEL 30.06.2023

NOTA 5	CAJA Y BANCOS	30.06.2023	31.12.2022
Corriente:			
	Moneda Extranjera u\$s (Anexo G)	157.542.780	303.404.627
	Banco Supervielle Cta. Cte.	2.669.118	14.677.443
	Banco Macro Cta. Cte.	3.922.237	6.814.052
	Banco BICA Cta. Cte.	10.717.544	3.497.199
	Banco Coinag Cta. Cte.	150.121	37.980
	Banco Supervielle Cta. Cte. u\$s (Anexo G)	327.584.946	335.603.468
	Banco Macro Cta. Cte. u\$s (Anexo G)	354.599	363.142
	Fondo Fijo	402	606
	Valores a Depositar	76.975	40.848.588
	Total	503.018.722	705.247.103
NOTA 6 OTROS CRÉDITOS			
Corriente:			
	Cobranzas pendientes de rendición bancaria	6.598.575	6.982.985
	Otros Créditos	4.422.187	4.667.483
	Gastos pagados por adelantado	3.063.398	0
	Activo por Impuesto Diferido (Nota 3.7)	13.551.910	20.420.198
	Provisión por prescripción de quebrantos impositivos computables	-13.551.910	-20.420.198
	Total	14.084.160	11.650.468
No Corriente:			
	IVA Saldo de Libre Disponibilidad	1.532.835	2.294.046
	Saldo a Favor Ingresos Brutos Santa Fe	3.667.811	5.547.920
	Saldo a Favor Impuesto a las Ganancias	56.986	85.867
	Retenciones Impuesto a las Ganancias	204.466	306.626
	Crédito Fiscal por Imp a los débitos y créditos bancarios	259.382	390.840
	IVA Saldo Técnico a Favor	234.341.690	277.773.526
	Total	240.063.169	286.398.826
NOTA 7 INVERSIÓN EN OBRAS			
No Corriente:			
	Anticipos inversión en obra (a)	0	0
	Inversión en obras en ejecución (b)	1.207.191.799	881.317.130
	Inversión en obras terminadas (c)	4.268.954.412	4.267.699.089
	Total	5.476.146.211	5.149.016.218
(a) Anticipos inversión en obra (*)			
	Anticipo Obra Corrientes 1148/50 - Rosario - B 134	0	0
	Total	0	0
(b) Inversión en obras en ejecución			
	Obra Corrientes 1374/76 - Rosario - B 131	0	0
	Obra Jerónimo L. de Cabrera 195/197 - Córdoba - SJ 92 - Pilay 23	815.137.377	636.136.187
	Obra Rincón 911 - Córdoba - Pilay 24	247.321.416	243.645.633
	Obra Mitre 1200 - Rosario - B 147	144.733.006	1.535.310
	Total	1.207.191.799	881.317.130

Jorgelina Ceconi
Contador Público
Matrícula 6195 - Ley 8738
C.P.C.E - Santa Fe

PILAY S.A. en carácter de Fiduciario
Dr. JAVIER VIGO
PRESIDENTE

Firmado digitalmente al sólo efecto de su identificación.

Las notas y anexos forman parte de estos estados.
Ver mi informe de fecha 1 de agosto de 2023.

FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY II

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES AL PERIODO INTERMEDIO INICIADO EL 1 DE ENERO Y FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2023

CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS CONSTANTES DEL 30.06.2023

(c) Inversión en obras terminadas

Obra Corrientes 1374/76 - Rosario - B 131	1.097.448.608	1.097.298.634
Obra Lamadrid 128 - Córdoba - SJ 80 - Pilay 22	1.016.812.883	1.016.804.586
Obra Corrientes 1148/50 - Rosario - B 134	2.154.692.921	2.153.595.868
Total	4.268.954.412	4.267.699.089

NOTA 8

DEUDAS COMERCIALES

30.06.2023

31.12.2022

Corriente:

Proveedores	73.145.819	33.812.480
Retribución Fiduciario a Pagar	14.490.643	20.736.889
Cheques de pago Diferido a Pagar	12.166.782	319.896
Otras Deudas	138.263	273.059
Provisión de Gastos a Pagar	2.121.709	10.469.219
Total	102.063.216	65.611.543

No Corriente:

Fondos de garantía Fiduciantes CP Tenedores	122.781.004	119.402.517
Total	122.781.004	119.402.517

NOTA 9

CARGAS FISCALES

Corriente:

Retenciones de Ganancias a Pagar	100.374	67.346
Total	100.374	67.346

NOTA 10

RECPAM

30.06.2023

30.06.2022

Cargos por ingresos y gastos	27.344.664	18.149.358
Cargos por inversión en obra	1.762.497.143	1.266.465.949
Cargos por otros activos financieros	383.129.439	158.016.921
Cargos por otros pasivos financieros	-36.887.154	-32.724.501
Cargos por colocaciones de CP y aportes adicionales netos de devoluciones	-2.267.203.162	-1.564.742.936
Total	-131.119.069	-154.835.208

NOTA 11

OTROS INGRESOS Y EGRESOS

30.06.2023

30.06.2022

Comisiones gestión Transferencia Art 7.1.1	333.683	676.212
Resultado escrituración Unidades	0	7.849.958
Total	333.683	8.526.170

FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY II

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES AL PERIODO INTERMEDIO INICIADO EL 1 DE ENERO Y FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2023

CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS CONSTANTES DEL 30.06.2023

NOTA 12

PLAZOS ESTIMADOS DE CRÉDITOS Y PASIVOS

La composición de los créditos y pasivos según el plazo estimado de cobro o pago al 30 de junio de 2023 era la siguiente:

<u>A vencer</u>	<u>Otros Créditos</u>	<u>Deudas Comerciales</u>	<u>Cargas Fiscales</u>
1º Trimestre	14.084.160	102.063.216	100.374
2º Trimestre			
3º Trimestre			
4º Trimestre			
A más de un año	240.063.169	122.781.004	
Subtotal	254.147.329	224.844.220	100.374
De plazo vencido			
Sin plazo establecido			
Total al 30.06.2023	254.147.329	224.844.220	100.374
Que no devenga interés	254.147.329	224.844.220	100.374
A tasa variable			
A tasa fija			
Total al 30.06.2023	254.147.329	224.844.220	100.374

NOTA 13

ESTADO DE LOS CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN Y APORTES ADICIONALES

La composición de los Certificados de Participación y los aportes adicionales recibidos al 30 de junio de 2023 por el Fideicomiso Financiero Pilay II es la siguiente:

<u>Concepto</u>	<u>Valor nominal</u>	<u>RECPAM</u>	<u>Total al 30.06.2023</u>
<u>Certificados de Participación</u>			
Certificados de Participación Subclase A-1	650.000		
Certificados de Participación Subclase A-2	302.000	33.181.667	35.538.667
Certificados de Participación Subclase B-1	687.000		
Certificados de Participación Subclase B-2	718.000		
Certificados de Participación Subclase A-1 en Cartera	30.000		
Certificados de Participación Subclase A-2 en Cartera	24.000	216.356	328.356
Certificados de Participación Subclase B-1 en Cartera	32.000		
Certificados de Participación Subclase B-2 en Cartera	26.000		
<u>Aportes Adicionales</u>			
Cuotas Esperas	1.583.351.811		
Cuotas Adelantadas	627.814.786	7.676.069.639	
Cuotas Aguinaldos	276.623.835		
Cuotas Pack Mejoras	86.393.874		
Derecho de Admisión al Fideicomiso	32.655.930	337.419.774	
Cuotas Esperas en Cartera	37.797.938		
Cuotas Tenencias en Cartera	1.302.374	42.751.794	
Cuotas Aguinaldos en Cartera	6.287.799		
Cuotas Pack Mejoras en Cartera	1.724.994		
Derecho de Admisión al Fideicomiso en Cartera	1.413.499	2.569.962	
Cuotas Depositadas Pendientes de Imputación (*)	4.535.543	21.889.063	
	2.662.371.384	8.114.098.254	10.776.469.637

(*) Se corresponden con depósitos de cuotas pendientes de identificar al fiduciante al cierre.

FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY II

INVERSIONES

CORRESPONDIENTE AL PERIODO INTERMEDIO INICIADO EL 1 DE ENERO Y FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2023

CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS CONSTANTES DEL 30.06.2023

Anexo D

CONCEPTO	Cantidad de cuotas parte	Cotización	Totales al 30.06.2023	Totales al 31.12.2022
INVERSIONES CORRIENTES				
Fondo Común de Inversión Premier CP - Renta Pesos- Clase A (Nota 3.2)	6.459.514	45,175	\$ 291.809.527	\$ 41.406.887
Fondo Común de Inversión Gainvest Crecimiento B (Nota 3.2)	64.169.184	7,3344	\$ 470.644.450	\$ 387.224.163
TOTALES			\$ 762.453.978	\$ 428.631.050

PILAY S.A. en carácter de Fiduciario
Dr. JAVIER VIGO
PRESIDENTE

Jorgelina Ceconi
Contador Público
Matrícula 8195 - Ley 8738
C.P.C.E - Santa Fe

Firmado digitalmente al sólo efecto de su identificación.

Las notas y anexos forman parte de estos estados.
Ver mi informe de fecha 1 de agosto de 2023.

FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY II

ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA
CORRESPONDIENTE AL PERIODO INTERMEDIO INICIADO EL 1 DE ENERO Y FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2023
INFORMACIÓN REQUERIDA POR EL ART. 65 INC II PTO. F) DE LA LEY 19.550 y SUS MODIFICATORIAS

CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS CONSTANTES DEL 30.06.2023

Anexo G

CONCEPTO	Monto y clase de moneda extranjera		Tipo de cambio (Nota 3.1)	Totales al 30.06.2023	Monto y clase de moneda extranjera		Totales al 31.12.2022
ACTIVOS							
<u>Caja y Bancos</u>							
Moneda extranjera	U\$S	326.500	\$ 482,52	\$ 157.542.780	U\$S	614.000	\$ 303.404.627
Banco Supervielle c/c U\$S 3245306-2	U\$S	678.904	\$ 482,52	\$ 327.584.946	U\$S	679.161	\$ 335.603.468
Banco Macro c/c U\$S 0949022250-9	U\$S	735	\$ 482,52	\$ 354.599	U\$S	735	\$ 363.142
PASIVOS							
No existen							
TOTALES				\$ 485.482.325			\$ 639.371.236

PILAY S.A. en carácter de Fiduciario
Dr. JAVIER VIGO
 PRESIDENTE

Jorgelina Ceconi
 Contador Público
 Matrícula 8195 - Ley 8738
 C.P.C.E. - Santa Fe

Firmado digitalmente al sólo efecto de su identificación.

Las notas y anexos forman parte de estos estados.
 Ver mi informe de fecha 1 de agosto de 2023.

FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY II INFORMACION REQUERIDA POR EL ART. 64 INC. "B" DEL DECRETO - LEY 19.550/72 y SUS MODIFICATORIAS CORRESPONDIENTE AL PERIODO INTERMEDIO INICIADO EL 1 DE ENERO Y FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2023 CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS CONSTANTES DEL 30.06.2023 Anexo H				
<u>Rubros</u>	Totales al 30.06.2023	Gastos Administración	Gastos Comercialización	Totales al 30.06.2022
Promoción, difusión, publicidad y marketing	\$ 97.998.053	\$ -	\$ 97.998.053	\$ 73.527.242
Remuneración Fiduciario	\$ 76.996.908	\$ 76.996.908	\$ -	\$ 76.572.315
Comisiones, Gastos Bancarios e Impuesto a los débitos y créditos	\$ 15.322.762	\$ 15.322.762	\$ -	\$ 17.760.427
Honorarios Profesionales	\$ 7.881.394	\$ 7.881.394	\$ -	\$ 4.369.887
Otros servicios	\$ 2.151.411	\$ 2.151.411	\$ -	\$ 1.659.956
Papelería y Otros Gastos Administración	\$ 775.970	\$ 775.970	\$ -	\$ 654.042
Impuestos, Tasas y Contribuciones	\$ 249.386	\$ 249.386	\$ -	\$ 460.627
Comunicaciones y envíos	\$ 72.825	\$ 72.825	\$ -	\$ 375.922
Aranceles, Gastos y Comisiones Colocación	\$ 1.148	\$ -	\$ 1.148	\$ 1.251.785
TOTALES PERIODO ACTUAL	\$ 201.449.857	\$ 103.450.657	\$ 97.999.200	\$ 176.632.202
TOTALES PERIODO ANTERIOR	\$ 176.632.202	\$ 101.853.175	\$ 74.779.027	

28

PILAY S.A. en carácter de Fiduciario
Dr. JAVIER VIGO
 PRESIDENTE

Jorgelina Ceconi
 Contador Público
 Matrícula 8155 - Ley 8738
 C.P.C.E - Santa Fe

Firmado digitalmente al sólo efecto de su identificación.

Las notas y anexos forman parte de estos estados.
 Ver mi informe de fecha 1 de agosto de 2023

INFORME DE REVISIÓN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE SOBRE ESTADOS CONTABLES DE PERÍODOS INTERMEDIOS

Señores Directores de
PILAY S.A.
CUIT 30-57381925-6
Agente Fiduciario del **Fideicomiso Financiero Pilay II**
CUIT 30-71534951-1
San Martin 1878
Santa Fe, provincia de Santa Fe

Informe sobre los estados contables de períodos intermedios

He revisado los estados contables adjuntos del Fideicomiso Financiero Pilay II, que comprenden el estado de situación patrimonial al 30 de junio de 2023, el estado de resultados, el estado de evolución del patrimonio neto y el estado de flujo de efectivo correspondientes al período de 6 meses terminado en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa incluidas en las notas 1 a 13 y los anexos D, G y H.

A continuación se presentan las cifras resumidas del Estado de Situación Patrimonial y del Estado de Resultados mencionados en los párrafos anteriores:

	<u>30-06-2023</u>
Activo	\$ 6.995.766.240
Pasivo	\$ 224.944.594
Patrimonio Neto	\$ 6.770.821.646

	<u>30-06-2023</u>
Pérdida del período	\$ 332.235.244

Responsabilidad de la dirección en relación con los estados contables

La dirección de la fiduciaria es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados contables adjuntos correspondientes al período intermedio mencionado precedentemente de conformidad con las normas contables profesionales argentinas, y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados contables libres de incorrecciones significativas.

Responsabilidad del auditor

Mi responsabilidad consiste en emitir una conclusión sobre los estados contables adjuntos basada en mi revisión. He llevado a cabo mi revisión de conformidad con las normas de revisión de estados contables de períodos intermedios establecidas en la sección IV de la

Jorgelina Ceconi
Contador Público
Matrícula 8195 - Ley 8738
C.P.C.E - Santa Fe
Firmado digitalmente

Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas. Dichas normas exigen que cumpla los requerimientos de ética.

Una revisión de los estados contables de períodos intermedios consiste en realizar indagaciones principalmente a las personas responsables de los temas financieros y contables, y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión tiene un alcance significativamente menor que el de una auditoría y, por consiguiente, no me permite obtener seguridad de que tome conocimiento de todos los temas significativos que podrían identificarse en una auditoría. En consecuencia, no expreso opinión de auditoría.

Conclusión

Sobre la base de mi revisión, nada llamó mi atención que me hiciera pensar que los estados contables adjuntos del Fideicomiso Financiero Pilay II correspondientes al período de 6 meses terminado el 30 de junio de 2023 no están presentados en forma razonable, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con las normas contables profesionales argentinas.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

- a) Los estados financieros mencionados en el apartado “Informe sobre los estados contables de períodos intermedios” se encuentran en proceso de transcripción al Libro de Inventarios y Balances y han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con las normas pertinentes de la Ley General de Sociedades y de la Comisión Nacional de Valores. Dichos estados financieros surgen de registros contables que se encuentran pendientes de transcripción al libro Diario respectivo.
- b) Según surge de los registros contables de la entidad, no existe pasivo devengado al 30 de junio de 2023 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales.
- c) He aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos de origen delictivo y financiación del terrorismo, previstos en la Resolución N° 420/11 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas.
- d) Al 30 de junio de 2023, no existe deuda devengada a favor de la Administración Provincial de Impuestos de la Provincia de Santa Fe en concepto de Impuesto Sobre los Ingresos Brutos.

Ciudad de Santa Fe, 1 de agosto de 2023.

Jorgelina Ceconi
Contador Público
Matrícula 8195 - Ley 8738
C.P.C.E - Santa Fe
Firmado digitalmente

NÚMERO DE TRABAJO	00807520 (SLD:00100494)	
BOLETA DE DEPÓSITO	R2-03527614	
DENOMINACIÓN DEL COMITENTE	FID FINANCIERO PILAY II	
CUIT DEL COMITENTE	30-71534951-1	
FIRMANTES		
MATRÍCULA	NOMBRE Y APELLIDO	CUIT
01-08195	CECONI JORGELINA	27-14510620-1
TIPO DE TRABAJO	Bces.Estad.Cont.Interm./Aud.Interm.	
FECHA DE INFORME / CERTIFICACIÓN	01/08/2023	

Activo: \$ 6,995,766,240.00
Pasivo: \$ 224,944,594.00
Ventas e ingresos: \$ 0.00
Fecha cierre: 30/06/2023

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: D2023019771
00807520/01868066

ROSARIO, 07/08/2023

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 CECONI JORGELINA MATRÍCULA NRO. 08195

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

En fecha y Hora: 07/08/2023 14:38

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



INFORME DE LA COMISION FISCALIZADORA

Señores Accionistas de

PILAY S.A.

En carácter de síndicos de PILAY Sociedad Anónima, hemos efectuado una revisión de los documentos detallados en el párrafo siguiente.

DOCUMENTOS EXAMINADOS

- a. Estado de situación patrimonial de FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY II al 30 de Junio de 2023.
- b. Estado de resultados de FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY II por el período de 6 meses finalizado el 30 de Junio de 2023.
- c. Estado de evolución del patrimonio neto de FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY II por el período de 6 meses finalizado el 30 de Junio de 2023.
- d. Estado de flujo de efectivo de FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY II por el período de 6 meses finalizado el 30 de Junio de 2023.
- e. Notas y anexos al 30 de Junio de 2023.

Las cifras y otra información correspondientes al ejercicio económico terminado el 31 de Diciembre de 2022 y al período de 6 meses terminado el 30 de Junio de 2022 son parte integrante de los estados contables mencionados precedentemente y se las presenta con el propósito de que se interpreten exclusivamente en relación con las cifras y con la información del período intermedio actual.

RESPONSABILIDAD DE LA DIRECCIÓN EN RELACIÓN CON LOS ESTADOS

CONTABLES

La dirección es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados contables adjuntos de conformidad con las normas contables profesionales argentinas, y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados contables libres de incorrecciones significativas.

RESPONSABILIDAD DE LOS SÍNDICOS

Hemos realizado el examen de acuerdo con las normas de sindicatura vigentes establecidas en la Resolución Técnica N° 15 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas. Dichas normas requieren que el examen de los estados contables se efectúe de acuerdo con las normas de auditoría vigentes, e incluya la verificación de la congruencia de los documentos examinados con la información sobre las decisiones societarias expuestas en actas, y la adecuación de dichas decisiones a la ley y a los estatutos, en lo relativo a sus aspectos formales y documentales.

Para realizar la tarea profesional sobre los documentos detallados precedentemente, hemos revisado el informe de revisión efectuado por la auditora externa C.P. Jorgelina Ceconi quien emitió su informe de revisión de fecha 1 de Agosto de 2023 de acuerdo con las normas de auditoría vigentes. Dicha revisión incluyó la verificación de la planificación del trabajo, de la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos aplicados y de los resultados de la auditoría efectuada por dicho profesional. El profesional mencionado ha llevado a cabo su examen de conformidad con las normas de revisión de estados contables de períodos intermedios establecidas en la sección IV de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas. Dichas normas exigen que se cumplan los requerimientos de ética, así como que se planifique y ejecute la revisión con el fin de obtener una seguridad razonable de que los estados contables están libres de incorrecciones significativas.

Una revisión de los estados contables de períodos intermedios consiste en realizar indagaciones, principalmente a las personas responsables de los temas financieros y contables, y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión tiene un alcance significativamente menor que el de una auditoría y, por consiguiente, no nos permite obtener seguridad de que hemos tomado conocimiento de todos los temas significativos que podrían identificarse en una auditoría. En consecuencia, no se expresa opinión de auditoría.

Dado que no es responsabilidad del síndico efectuar un control de gestión, el examen no se extendió a los criterios y decisiones

empresarias de las diversas áreas de la Sociedad, cuestiones que son de responsabilidad exclusiva de la Dirección y la Asamblea.

CONCLUSIÓN

Sobre la base del examen realizado, con el alcance que se expresa en el párrafo anterior, nada nos llamó la atención que hiciera pensar que los estados contables adjuntos de FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY II al 30 de Junio de 2023 no están presentados en forma razonable, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con las normas contables profesionales argentinas.

INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS

- a. Los estados contables adjuntos y el correspondiente inventario surgen de registros contables llevados, en sus aspectos formales, de conformidad con las disposiciones legales vigentes.
- b. Hemos aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos de origen delictivo y financiación del terrorismo, previstos en la Resolución N° 420/11 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas.

Santa Fe, 8 de Agosto de 2023.

CPN JORGE LUIS MANZANERO Mat. 4933 SINDICO TITULAR	CPN LEANDRO NICOLAS WENETZ Mat. 01-19473 SINDICO TITULAR	CPN MAXIMILIANO SIMEZ Mat. 13521 SINDICO TITULAR
--	--	--