FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY II

Estados Contables Fiduciarios correspondientes al período intermedio
iniciado el 1 de enero de 2021 y finalizado el 31 de marzo de 2021

Ejercicio Económico Nº 6

FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY II

Estados Contables Fiduciarios correspondientes al período intermedio iniciado el 1 de enero de 2021 y finalizado el 31 de marzo de 2021

Ejercicio Económico Nº 6

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	30
Informe del Auditor	34

FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY II

Estados Contables Fiduciarios

Correspondientes al período intermedio iniciado el 1 de enero y finalizado el 31 de marzo de 2021
Ejercicio Económico Nº 6

OBJETO DEL FIDEICOMISO:	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 Edifico 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.
FECHA Y NÚMERO DE LAS RESOLUCIONES DE LA APROBACIÓN POR LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES DEL PROGRAMA GLOBAL:	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
FECHA DE LA AUTORIZACIÓN DE LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES PARA LA OFERTA PÚBLICA:	2 de septiembre de 2016
FECHA DE CIERRE DEL EJERCICIO:	31 de diciembre de cada año
PLAZO DE DURACIÓN DEL FIDEICOMISO:	25 años desde la Fecha de Emisión Inicial (Nota 1.3)
INFORMACIÓN DEL FIDUCIARIO:	
Denominación:	PILAY S.A.
Domicilio:	San Martin 1878, Cuidad 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.
FIDUCIANTES:	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 al solo efecto de su identificación.
Ver mi informe de fecha 3 de mayo de 2021

FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY II

ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL CORRESPONDIENTE AL PERÍODO INTERMEDIO INICIADO EL 1 DE ENERO Y FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2021

CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS CONSTANTES DEL 31.03.2021

ACTIVO	**Notas**	**31.03.2021**	**31.12.2020**
Activo corriente			
Caja y Bancos	3.1, 5 y Anexo G	101.872.910	176.356.662
Inversiones	3.2 y Anexo D	16.952.438	13.197.146
Otros Créditos	3.3, 6 y 13	2.282.023	1.634.274
Total de activo corriente		**121.107.372**	**191.188.082**
Activo no corriente			
Otros Créditos	3.3, 6 y 13	108.375.515	109.014.394
Inversión en Obras	3.4 y 7	1.051.377.830	922.752.521
Activos Intangibles	3.5 y Anexo B	0	0
Total de activo no corriente		**1.159.753.345**	**1.031.766.914**
TOTAL DEL ACTIVO		**1.280.860.717**	**1.222.954.996**

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

Las notas y anexos forman parte de estos estados.
Firmado al solo efecto de su identificación.
Ver mi informe de fecha 3 de mayo de 2021.

FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY II

ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL CORRESPONDIENTE AL PERÍODO INTERMEDIO INICIADO EL 1 DE ENERO Y FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2021

CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS CONSTANTES DEL 31.03.2021

PASIVO	**Notas**	**31.03.2021**	**31.12.2020**
Pasivo corriente			
Deudas Comerciales	3.3, 8 y 13	33.761.557	36.741.625
Cargas Fiscales	3.3, 9 y 13	1.409.132	1.676.343
Valores de Deuda Fiduciaria	3.6, 10 y 13	3.388.018	3.503.162
Total de pasivo corriente		**38.558.707**	**41.921.130**
Pasivo no corriente			
Deudas Comerciales	3.3, 8 y 13	10.815.959	4.187.122
Valores de Deuda Fiduciaria	3.6, 10 y 13	0	0
Total de pasivo no corriente		**10.815.959**	**4.187.122**
TOTAL DEL PASIVO		**49.374.666**	**46.108.252**
PATRIMONIO NETO (S/ESTADO RESPECTIVO)		**1.231.486.051**	**1.176.846.744**
TOTAL DE PASIVO MAS PATRIMONIO NETO		**1.280.860.717**	**1.222.954.996**

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

Las notas y anexos forman parte de estos estados.
Firmado al solo efecto de su identificación.
Ver mi informe de fecha 3 de mayo de 2021.

FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY II

ESTADO DE RESULTADOS
CORRESPONDIENTE AL PERÍODO INTERMEDIO INICIADO EL 1 DE ENERO Y FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2021

CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS CONSTANTES DEL 31.03.2021

	Notas	31.03.2021	31.03.2020
Ingresos		0	0
Gastos de Administración (Anexo H)	Anexo H	(13.308.428)	(10.291.240)
Gastos de Comercialización (Anexo H)	Anexo H	(6.104.756)	(5.182.805)
Resultado Operativo		**(19.413.185)**	**(15.474.045)**
Resultados Financieros y por Tenencia		**0**	**(173.250)**
Generados por Pasivos		0	(173.250)
Intereses Valores de Deuda Fiduciaria		0	(159.259)
Prima de Emisión VDF Devengada		0	(13.991)
RECPAM	11	**(27.392.739)**	**(8.619.456)**
Otros Ingresos y Egresos	12	177.363	0
Resultado Ordinario antes de Impuestos		**(46.628.560)**	**(24.266.751)**
Resultados Extraordinarios	3.7	0	0
Resultado del período antes de Impuestos		**(46.628.560)**	**(24.266.751)**
Impuesto a las Ganancias	3.7	0	0
Resultado del período		**(46.628.560)**	**(24.266.751)**

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

Las notas y anexos forman parte de estos estados.
Firmado al solo efecto de su identificación.
Ver mi informe de fecha 3 de mayo de 2021.

FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY II

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO

CORRESPONDIENTE AL PERÍODO INTERMEDIO INICIADO EL 1 DE ENERO Y FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2021

CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS CONSTANTES DEL 31.03.2021

	Certificados de Participación			Aportes Adicionales		Total (Nota 14)	Resultados no asignados	Patrimonio al 31.03.2021	Patrimonio al 31.03.2020
	En circulación	En cartera	Ajuste Certificados de Participación	En circulación	En cartera				
Saldos al Inicio del período	**2.385.000**	**15.000**	**6.678.529**	**1.715.588.818**	**3.557.799**	**1.728.225.146**	**(551.378.402)**	**1.176.846.744**	**902.217.383**
Certificados de Participación suscriptos en el período	28.000		1.984			29.984		29.984	26.773
Readquisición de Certificados de Participación y Aportes Adicionales del período (Nota 1.5)	(7.000)	7.000		(890.303)	890.303	0	(2.110.506)	(2.110.506)	0
Cesión de Certificados de Participación en Cartera									
Aportes Adicionales del período				103.348.390		103.348.390		103.348.390	81.173.405
Resultado del período (S/ Estado Respectivo)							(46.628.560)	(46.628.560)	(24.266.751)
Saldos al cierre del período	**2.406.000**	**22.000**	**6.680.513**	**1.818.046.905**	**4.448.102**	**1.831.603.519**	**(600.117.468)**	**1.231.486.051**	**959.150.810**

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

Las notas y anexos forman parte de estos estados.
Firmado al solo efecto de su identificación.
Ver mi informe de fecha 3 de mayo de 2021.

FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY II

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO (METODO INDIRECTO)
CORRESPONDIENTE AL PERÍODO INTERMEDIO INICIADO EL 1 DE ENERO Y FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2021

CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS CONSTANTES DEL 31.03.2021

	31.03.2021	31.03.2020
Variaciones de efectivo		
Efectivo al inicio del período	176.356.662	54.809.213
Efectivo al cierre del período (Nota 5)	101.872.910	62.778.838
Aumento / (disminución) neto/a de efectivo	**(74.483.752)**	**7.969.625**
Causas de variaciones en el efectivo		
Actividades operativas:		
Pérdida del período	(46.628.560)	(24.266.751)
Ajuste para arribar al flujo neto de efectivo generado por las actividades operativas:		
Depreciación de Activos Intangibles	0	47.400
Cambios en los activos y pasivos operativos:		
(Aumento) Disminución de Inversiones corrientes	(3.755.292)	7.362.505
(Aumento) Disminución en Otros Créditos	(8.871)	(2.822.453)
(Aumento) Disminución en Inversión en Obras	(128.625.310)	(62.017.602)
Aumento (Disminución) en Deudas Comerciales	3.648.768	8.661.209
Aumento (Disminución) en Deudas Fiscales	(267.211)	(261.215)
Flujo neto de efectivo generado en las actividades operativas	**(175.636.475)**	**(73.296.907)**
Actividades de financiación:		
Aumento (Disminución) en Valores de Deuda Fiduciaria	(115.144)	66.356
Aumento (Disminución) en Certificados de Participación	29.984	26.773
Aumento (Disminución) en Aportes Adicionales	103.348.390	81.173.405
Readquisición de Certificados de Participación y Aportes Adicionales del período	(2.110.506)	0
Venta de Certificados de Participación en Cartera (neto de prima por enajenación)	0	0
Flujo neto de efectivo generado/ (utilizado) en las actividades de inversión	**101.152.724**	**81.266.533**
Aumento / (disminución) neto/a de efectivo	**(74.483.752)**	**7.969.625**

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

Las notas y anexos forman parte de estos estados.
Firmado al solo efecto de su identificación.
Ver mi informe de fecha 3 de mayo de 2021.

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 Nº 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 Nº 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 al solo efecto de su identificación.
Ver mi informe de fecha 3 de mayo de 2021

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

1.3 Bienes Fideicomitidos

El Patrimonio Fideicomitido 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)

Los VDF vencen el último Día Hábil del mes en que se cumplan 54 meses desde la Fecha de Emisión, es decir, el 30 de abril de 2021 (el "Vencimiento Teórico") o, en el caso de insuficiencia de fondos fideicomitidos o por incumplimiento de los compromisos constructivos previstos para el año de que se trate, el último Día Hábil del mes en que se cumplan 300 (trescientos) meses desde la Fecha de Emisión (el "Vencimiento Final"), es decir, el 31 de octubre de 2041.

Los VDF pagan un interés equivalente a una tasa variable equivalente a la Tasa de Referencia, más 800 puntos básicos anuales, con un máximo del 40 % (cuarenta por ciento) nominal anual sobre saldos de capital. El primer Servicio de intereses será pagado el último Día Hábil del mes en que se cumplan 18 (dieciocho) meses desde la Fecha de Emisión, es decir, el 30 de abril de 2018,y los siguientes servicios de intereses, se pagarán el último Día Hábil del mes en que se cumpla cada período subsiguiente de 12 (doce) meses desde la fecha del primer Servicio de interés sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo VI.5 apartado II in fine. Los intereses se devengan: (a) para el primer Servicio, desde la Fecha de Emisión (inclusive) hasta la fecha de pago del primer Servicio de intereses (exclusive) y (b) para los siguientes Servicios, desde la fecha de pago del Servicio de intereses anterior (inclusive) hasta la fecha de pago del Servicio de

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 al solo efecto de su identificación.
Ver mi informe de fecha 3 de mayo de 2021

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

1.4 Clases de Valores Fiduciarios(Cont.)

intereses de que se trate (exclusive) (cada uno un "Período de Devengamiento"). Se calculan considerando los días efectivamente transcurridos, sobre la base de un año de 365 días.

Los VDF se amortizarán en cuatro cuotas anuales, por los porcentajes máximos que se indican:

a) el último Día Hábil del mes en que se cumplan 42 (cuarenta y dos) meses desde la Fecha de Emisión, el veinticinco por ciento (25%);
b) el último Día Hábil del mes en que se cumplan 54 (cincuenta y cuatro) meses desde la Fecha de Emisión, el cincuenta por ciento (50%).

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.

Al 31 de marzo de 2021, 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	661	$ 1.000,00	$ 1.000,00	**$ 661.000,00**

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 al solo efecto de su identificación.
Ver mi informe de fecha 3 de mayo de 2021

Certificados de Participación Clase A, Sub Clase A-2	320	$ 1.000,00	$ 1.000,00	**$ 320.000,00**
Certificados de Participación Clase B, Sub Clase B-1	702	$ 1.000,00	$ 1.000,00	**$ 702.000,00**
Certificados de Participación Clase B, Sub Clase B-2	723	$ 1.000,00	$ 1.000,00	**$ 723.000,00**
Certificados de Participación Clase A, Sub Clase A-1 en Cartera	4	$ 1.000,00	$ 1.000,00	**$4.000,00**
Certificados de Participación Clase A, Sub Clase A-2 en Cartera	2	$ 1.000,00	$ 1.000,00	**$2.000,00**
Certificados de Participación Clase B, Sub Clase B-1 en Cartera	5	$ 1.000,00	$ 1.000,00	**$5.000,00**
Certificados de Participación Clase B, Sub Clase B-2 en Cartera	11	$ 1.000,00	$ 1.000,00	**$11.000,00**

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 Fideicomitido 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 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.

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 al solo efecto de su identificación.
Ver mi informe de fecha 3 de mayo de 2021

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

1.5 Riesgo de los bienes fideicomitidos (Cont.)

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 fideicomitido 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 quedaren 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 fideicomitido 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 al solo efecto de su identificación.
Ver mi informe de fecha 3 de mayo de 2021

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 al solo efecto de su identificación.
Ver mi informe de fecha 3 de mayo de 2021

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 al solo efecto de su identificación.
Ver mi informe de fecha 3 de mayo de 2021

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 al solo efecto de su identificación.
Ver mi informe de fecha 3 de mayo de 2021

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.I del Contrato Suplementario, que se encuentra transcripto 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 al solo efecto de su identificación.
Ver mi informe de fecha 3 de mayo de 2021

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 al solo efecto de su identificación.
Ver mi informe de fecha 3 de mayo de 2021

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 Nº 5056.556/61144/IGJ, haciendo saber "que el Régimen de Prehorizontalidad establecido
por la Ley Nº 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 l996 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 al solo efecto de su identificación.
Ver mi informe de fecha 3 de mayo de 2021

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 al solo efecto de su identificación.
Ver mi informe de fecha 3 de mayo de 2021

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.2del Contrato Suplementario.

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 al solo efecto de su identificación.
Ver mi informe de fecha 3 de mayo de 2021

1.7. Fondos reservados

Según lo estipulado en el Art. VI.5 punto III del Contrato Suplementario, el fiduciario reservará todos los meses un 15% de los Aportes Adicionales efectivizados por los Beneficiarios de los CP a fin de asegurar el pago de los servicios de los VDF. Al 31 de marzo de 2021, los fondos reservados ascienden a $3.475.215 y se encuentran incluidos en los Fondos Comunes de Inversión Premier CP Renta Pesos (Clase A) detallados en el ANEXO D de estos Estados Contables.

1.8. Registros contables y cierre de ejercicio

Los registros contables del patrimonio fideicomitido 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 al solo efecto de su identificación.
Ver mi informe de fecha 3 de mayo de 2021

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 31-03-2020 y al 31-12-2020 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 al solo efecto de su identificación.
Ver mi informe de fecha 3 de mayo de 2021

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 Banco de la Nación Argentina al cierre del período.

3.2. Inversiones
Las inversiones en fondos comunes de inversión han sido valuados a su valor de cotización al cierre del período.
Los depósitos a plazo fijo han sido valuados por su valor de capital más los intereses devengados al cierre del período.
El VDF FIDUCAR XII Clase B fijo ha sido valuado por su valor de capital más los intereses devengados 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.

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

3.5. Activos Intangibles
Los activos intangibles se encuentran valuados a su costo original reexpresado al cierre del período, deduciendo la correspondiente amortización acumulada. Estos activos son amortizados por el método de línea recta, aplicando tasas anuales suficientes para extinguir sus valores al final de la vida útil estimada.
Se contabilizaron altas de activos intangibles que cumplen con las disposiciones referidas a las condiciones de reconocimiento de los mismos expuestas en la Resolución Técnica 17(FACPCE) punto 5.13.1, en especial las condiciones establecidas para costos de organización y pre operativos.
Durante el período no se han verificado indicios internos o externos de desvalorización de estos bienes.
La alícuota de amortización aplicada a los Gastos de Organización y Pre Operativos fue del 20 % anual.

3.6. Pasivos financieros
Los Valores de Deuda Fiduciaria emitidos han sido valuados al valor recibido más la porción devengada de la diferencia entre este valor y la suma de los importes a pagar a su vencimiento determinada al momento de la medición inicial sobre la base de ésta y las condiciones oportunamente pactadas, calculada exponencialmente con la tasa oportunamente pactada. Esta medición está en consonancia con los criterios de la Resolución Técnica 17 (FACPCE), punto 4.5.7.

3.7. Impuesto a las ganancias y a la ganancia mínima presunta

a) Impuesto a las ganancias**:**
El artículo 205 de la Ley Nº 27.440 (Boletín Oficial 11/05/2018), con vigencia respecto de las utilidades generadas en los ejercicios iniciados a partir del 1º de enero de 2018, ha instaurado un tratamiento diferencial en el impuesto a las ganancias para los fideicomisos financieros, disponiendo

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 al solo efecto de su identificación.
Ver mi informe de fecha 3 de mayo de 2021

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

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

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.
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 fiduciantes 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.

Los activos y pasivos por impuesto diferido al 31/12/2020 se han reexpresado a moneda del 31/03/2021 a los fines comparativos.

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

Activos por impuesto diferido	**31.03.2020**	**31.12.2020**
Quebranto computable ejercicio 2016	5.300.137	5.986.660
Quebranto computable ejercicio 2017	13.551.910	15.307.279
Subtotal de quebrantos computables	**18.852.047**	**21.293.939**
Total de activos por impuesto diferido	**18.852.047**	**21.293.939**

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.

3.8. 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 al solo efecto de su identificación.
Ver mi informe de fecha 3 de mayo de 2021

3.9. 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**.**

3.10. 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.

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 al solo efecto de su identificación.
Ver mi informe de fecha 3 de mayo de 2021

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

Debido a que ningún fiduciante CP ha 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 y se vayan emitiendo e integrando nuevos Certificados de Participación y sus Aportes Adicionales comprometidos, de acuerdo a lo establecido en los Art. VIII.4 y VII.6 del Contrato Suplementario, el flujo de fondos resulta suficientes para afrontar los pagos 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 al solo efecto de su identificación.
Ver mi informe de fecha 3 de mayo de 2021

NOTA 5	**CAJA Y BANCOS**		**31.03.2021**	**31.12.2020**
Corriente:				
Moneda Extranjera u$s (Anexo G)			87.304.660	158.122.806
Banco Supervielle Cta. Cte.			3.121.463	4.810.996
Banco Macro Cta. Cte.			824.768	880.515
Banco BICA Cta. Cte.			536.273	614.107
Banco Coinag Cta. Cte.			43.171	32.307
Banco Galicia Cta. Cte.			47.952	749.397
Banco Supervielle Cta. Cte. u$s (Anexo G)			7.077.657	7.898.008
Banco Macro Cta. Cte. u$s (Anexo G)			2.060.366	2.291.236
Fondo Fijo			21.417	13.926
Valores a Depositar			835.184	943.365
		Total	**101.872.910**	**176.356.662**

NOTA 6	**OTROS CRÉDITOS**			
Corriente:				
Cobranzas pendientes de rendición bancaria			1.538.846	874.173
Otros Créditos			742.384	760.101
IVA Retenciones			794	0
		Total	**2.282.023**	**1.634.274**
No Corriente:				
IVA Saldo de Libre Disponibilidad			823.788	846.394
Saldo a Favor Ingresos Brutos Santa Fe			3.431.138	3.812.703
Saldo a Favor Impuesto a las Ganancias			57.616	65.079
Retenciones Impuesto a las Ganancias			173.848	177.891
Crédito Fiscal por Imp a los débitos y créditos bancarios			305.076	344.592
IVA Saldo Técnico a Favor			84.732.002	82.473.796
Activo por Impuesto Diferido (Nota 3.7)			18.852.047	21.293.939
		Total	**108.375.515**	**109.014.394**

NOTA 7	**INVERSIÓN EN OBRAS**			
No Corriente:				
Anticipos inversión en obra (a)			4.645.536	5.247.269
Inversión en obras en ejecución (b)			507.113.787	547.324.993
Inversión en obras terminadas (c)			539.618.507	370.180.258
		Total	**1.051.377.830**	**922.752.521**

(a) Anticipos inversión en obra (*)

Anticipo Obra Corrientes 1148/50 - Rosario - B 134		4.645.536	5.247.269
	Total	**4.645.536**	**5.247.269**

(*) Los "Anticipos de Inversión en Obra" están cubiertos con seguros de caución "Anticipo Financiero de Obra Privada" póliza nº 11.112.805, nº 1.128.907 y nº 1.131.518 , tomados con la compañía "Aseguradores de Cauciones S.A." por $2.938.807, $2.000.000 y $5.000.000 respectivamente y con seguro de caución "Garantía de Anticipo en Contrataciones de Suministros y/o Servicios" poliza nº 495.913, tomado con la compañía "Afianzadora Latinoamericana Cía. de Seguros S.A" por $4.645.536

(b) Inversión en obras en ejecución

Obra Corrientes 1148/50 - Rosario - B 134		395.357.915	331.439.934
Obra Lamadrid 128 - Córdoba - SJ 80 - Pilay 22		0	160.133.646
Obra Jerónimo L. de Cabrera 195/197 - Córdoba - SJ 92 - Pilay 23		55.783.527	55.751.414
Obra Rincón 911 - Córdoba - Pilay 24		55.972.345	0
	Total	**507.113.787**	**547.324.993**

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

Las notas y anexos forman parte de estos estados.
Firmado al solo efecto de su identificación.
Ver mi informe de fecha 3 de mayo de 2021.

(c) Inversión en obras terminadas			
Obra Corrientes 1374/76 - Rosario - B 131		285.123.432	285.251.630
Obra Lamadrid 128 - Córdoba - SJ 80 - Pilay 22		254.495.076	
	Total	**539.618.507**	**285.251.630**

NOTA 8	**DEUDAS COMERCIALES**	**31.03.2021**	**31.12.2020**
Corriente:			
Proveedores		9.692.769	11.646.306
Retribución Fiduciario a Pagar		3.748.767	3.807.591
Cheques de pago Diferido a Pagar		0	199.717
Otras Deudas		17.611	56.251
Provisión de Gastos a Pagar		190.867	6.084.848
Provisión de obras a Pagar		20.111.542	14.946.913
	Total	**33.761.557**	**36.741.625**
No Corriente:			
Fondos de garantía Fiduciantes CP Tenedores		10.815.959	4.187.122
	Total	**10.815.959**	**4.187.122**

NOTA 9	**CARGAS FISCALES**		
Corriente:			
Retenciones de Ganancias a Pagar		1.409.132	1.364.721
Retenciones SUSS a Pagar		0	311.622
	Total	**1.409.132**	**1.676.343**

NOTA 10	**VALORES DE DEUDA FIDUCIARIA**		
Corriente:			
Valor Nominal		2.500.000	2.823.823
Intereses Devengados a Pagar		897.732	720.951
Prima Emisión bajo la par a Devengar		-9.714	-41.612
	Total	**3.388.018**	**3.503.162**

NOTA 11	**RECPAM**		
		31.03.2021	**31.03.2020**
Cargos por ingresos y gastos		649.290	355.241
Cargos por inversión en obra		108.240.394	49.640.667
Cargos por activos intangibles		0	13.718
Cargos por otros activos financieros		3.545.077	9.616.914
Cargos por otros pasivos financieros		-286.583	-407.084
Cargos por colocaciones de CP y aportes adicionales netos de devoluciones		-139.540.918	-67.838.913
	Total	**-27.392.739**	**-8.619.456**

NOTA 12	**OTROS INGRESOS Y EGRESOS**		
		31.03.2021	**31.03.2020**
Comisiones gestión Transferencia Art 7.1.1		177.363	0
	Total	**177.363**	**0**

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

Las notas y anexos forman parte de estos estados.
Firmado al solo efecto de su identificación.
Ver mi informe de fecha 3 de mayo de 2021.

NOTA 13 PLAZOS ESTIMADOS DE CRÉDITOS Y PASIVOS

La composición de los créditos y pasivos según el plazo estimado de cobro o pago al 31 de marzo de 2021 era la siguiente:

A vencer	Otros Créditos	Valores de Deuda Fiduciaria	Deudas Comerciales	Cargas Fiscales
1º Trimestre	2.282.023	3.388.018	33.761.557	1.409.132
2º Trimestre				
3º Trimestre				
4º Trimestre				
A más de un año	108.375.515			
Subtotal	110.657.538	3.388.018	33.761.557	1.409.132
De plazo vencido				
Sin plazo establecido				
Total al 31.03.2021	**110.657.538**	**3.388.018**	**33.761.557**	**1.409.132**
Que no devenga interés	110.657.538	897.732	33.761.557	1.409.132
A tasa variable		2.490.286		
A tasa fija				
Total al 31.03.2021	**110.657.538**	**3.388.018**	**33.761.557**	**1.409.132**

NOTA 14 ESTADO DE LOS CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN Y APORTES ADICIONALES

La composición de los Certificados de Participación y los aportes adicionales recibidos al 31 de marzo de 2021 por el Fideicomiso Financiero Pilay II es la siguiente:

Concepto	**Valor nominal**	**RECPAM**	**Total al 31.03.2021**
Certificados de Participación			
Certificados de Participacion Subclase A-1	661.000		
Certificados de Participacion Subclase A-2	320.000	6.672.151	**9.078.151**
Certificados de Participacion Subclase B-1	702.000		
Certificados de Participacion Subclase B-2	723.000		
Certificados de Participacion Subclase A-1 en Cartera	4.000		
Certificados de Participacion Subclase A-2 en Cartera	2.000	8.362	**30.362**
Certificados de Participacion Subclase B-1 en Cartera	5.000		
Certificados de Participacion Subclase B-2 en Cartera	11.000		
Aportes Adicionales			
Cuotas Esperas	590.196.883		
Cuotas Adelantadas	73.219.186	928.255.508	
Cuotas Aguinaldos	100.505.100		
Cuotas Pack Mejoras	29.996.370		
Derecho de Admision al Fideicomiso	29.090.722	62.413.797	
Cuotas Esperas en Cartera	2.487.966		**1.822.495.006**
Cuotas Tenencias en Cartera	0	1.061.750	
Cuotas Aguinaldos en Cartera	423.883		
Cuotas Pack Mejoras en Cartera	146.529		
Derecho de Admision al Fideicomiso en Cartera	245.100	82.874	
Cuotas Depositadas Pendientes de Imputación (*)	1.685.866	2.683.472	
	830.425.605	**1.001.177.915**	**1.831.603.520**

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

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

Las notas y anexos forman parte de estos estados.
Firmado al solo efecto de su identificación.
Ver mi informe de fecha 3 de mayo de 2021.

NOTA 15 IMPACTO CORONAVIRUS COVID-19

Con fecha 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS), declaró el brote del nuevo coronavirus como una pandemia, luego de que afectara hasta ese momento a 110 países. Los Gobiernos de la mayoría de los países afectados tomaron y siguen tomando medidas restrictivas para contener y mitigar la propagación de este virus, que sin duda van a tener repercusiones significativas en el escenario económico mundial y, van a generar incertidumbres significativas en la evolución futura de muchos negocios.

Por su parte el Gobierno nacional, ante una potencial crisis sanitaria y social emitió con fecha 19 de marzo de 2020 el Decreto 297/2020. Dicho Decreto, considera que no contando con un tratamiento antiviral efectivo, ni con vacunas que prevengan el virus, las medidas de aislamiento social obligatorio revisten un rol de vital importancia para hacer frente a la situación epidemiológica y mitigar el impacto sanitario y a fin de proteger la salud pública, estableció para todas las personas que habitan en el país o se encuentren en él en forma temporaria, la medida de “aislamiento social, preventivo y obligatorio”. La misma originalmente regía desde el 20 hasta el 31 de marzo de 2020 inclusive, fue extendida hasta el 07 de Junio de 2020.

Durante la vigencia del “aislamiento social, preventivo y obligatorio”, las personas debieron permanecer en sus residencias habituales y abstenerse de concurrir a sus lugares de trabajo y no pueden desplazarse por rutas, vías y espacios públicos, todo ello con el fin de prevenir la circulación y el contagio del virus COVID-19 y la consiguiente afectación a la salud pública y los demás derechos subjetivos derivados, tales como la vida y la integridad física de las personas. Ciertas actividades se encontraron exceptuadas del aislamiento obligatorio como ser personal de Salud, fuerzas de seguridad, fuerzas armadas, actividad migratoria, servicio meteorológico nacional, bomberos, control de tráfico aéreo, personal diplomático, obra pública, supermercados, industrias alimenticias entre otras. En particular en la Provincia de Santa Fe se han exceptuado otras actividades en el marco del cumplimiento de un estricto protocolo.

Posteriormente y con la sanción del DNU 520/2020, rige en la actualidad y para gran parte del territorio de nuestro país el “distanciamiento social, preventivo y obligatorio” un nuevo marco normativo para todas aquellas zonas en donde no existe circulación comunitaria de SARS-CoV-2, y cuyo fin principal reside en la recuperación del mayor grado de normalidad posible en cuanto al funcionamiento económico y social, pero con los mayores cuidados.

En dicho marco, Pilay S.A., en su carácter de fiduciaria de los Fideicomisos Pilay II, atento a los efectos que en la economía nacional genere el aislamiento social, preventivo y obligatorio y posterior distanciamiento social preventivo y obligatorio dispuesto por el gobierno nacional, producto de la pandemia antes mencionada, ha decidido en reunión de directorio de fecha 3 de abril de 2020, no aplicar, momentáneamente, en los aportes adicionales a abonar por los fiduciantes en los meses de mayo, junio y julio del corriente año, los ajustes que se verifiquen en el costo de la construcción, postergando su percepción para más adelante, en el entendimiento que es necesario acompañar a los inversores en esta emergencia. A tales efectos se tuvo presente al efecto, que el gobierno nacional, mediante los Decretos de Necesidad y Urgencia 319 y 320/2020, dispuso el congelamiento de las cuotas de los créditos hipotecarios y de los alquileres a valores de marzo del corriente año.

A la fecha de emisión de los presentes estados contables, los contratistas principales de las obras en ejecución, han cumplimentado los protocolos sanitarios y requisitos establecidos por las normativas vigentes. El Directorio de Pilay SA, se encuentra analizando el impacto que todas estas medidas, tendrán sobre los plazos de ejecución de las obras y, a su vez, sobre las cobranzas de los aportes adicionales que se destinan al objeto del Fideicomiso, los activos financieros, la recuperabilidad de activos no financieros, los flujos destinados a las obras en construcción, y la suficiencia de los pasivos del Fideicomiso. Los mencionados impactos aún no han sido cuantificados, sin perjuicio de estar la Dirección en constante monitoreo de la situación para minimizar los efectos que pudiesen generarse.

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

Las notas y anexos forman parte de estos estados.
Firmado al solo efecto de su identificación.
Ver mi informe de fecha 3 de mayo de 2021.

FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY II

ACTIVOS INTANGIBLES
CORRESPONDIENTE AL PERÍODO INTERMEDIO INICIADO EL 1 DE ENERO Y FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2021

CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS CONSTANTES DEL 31.03.2021

Anexo B

Rubros	Valor al Comienzo del Ejercicio	Altas y Bajas	Valor al Cierre del Ejercicio	Amortizaciones					Valor Neto Al 31.03.2021	Valor Neto Al 31.12.2020
				Acumuladas al Comienzo del ejercicio	Bajas del Ejercicio	Del Período		Acumuladas al Cierre del ejercicio		
						Alícuota	Monto			
Gastos de Organización y Pre Operativos (Nota 3.5)	$ 947.996	$ -	$ 947.996	$ 947.996	$ -	60 meses		$ 947.996	$ -	$ -
Saldos al cierre del período	$ 947.996	$ -	$ 947.996	$ 947.996	$ -		$ -	$ 947.996	$ -	$ -
Saldos al cierre del ejercicio anterior	$ 947.996	$ -	$ 947.996	$ 758.397			$ 189.599	$ 947.996	$ -	

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

Las notas y anexos forman parte de estos estados.
Firmado al solo efecto de su identificación.
Ver mi informe de fecha 3 de mayo de 2021.

FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY II

INVERSIONES

CORRESPONDIENTE AL PERÍODO INTERMEDIO INICIADO EL 1 DE ENERO Y FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2021

CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS CONSTANTES DEL 31.03.2021

Anexo D

CONCEPTO	Cantidad de cuotas parte	Cotización	Totales al 31.03.2021	Totales al 31.12.2020
INVERSIONES CORRIENTES				
Fondo Común de Inversión Premier CP - Renta Pesos- Clase A (Nota 1.7 y 3.2)	556.368	12,029	$ 6.692.345	$ 9.776.993

CONCEPTO	Capital	Interés devengado	Totales al 31.03.2021	Totales al 31.12.2020
Plazo Fijo Banco Supervielle Tradicional (Nota 3.2)	6.000.000	$ 69.863	$ 6.069.863	$ 3.420.153
Otras inversiones - Capital VDF FIDUCAR XII Clase B (Nota 3.2)	3.790.448	$ 399.782	$ 4.190.230	$ -
TOTALES			**$ 16.952.438**	**$ 13.197.146**

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

Las notas y anexos forman parte de estos estados.
Firmado al solo efecto de su identificación.
Ver mi informe de fecha 3 de mayo de 2021.

FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY II

ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA
CORRESPONDIENTE AL PERÍODO INTERMEDIO INICIADO EL 1 DE ENERO Y FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2021
INFORMACIÓN REQUERIDA POR EL ART. 65 INC II PTO. F) DE LA LEY 19.550 y SUS MODIFICATORIAS

CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS CONSTANTES DEL 31.03.2021

Anexo G

CONCEPTO	Monto y clase de moneda extranjera	Tipo de cambio (Nota 3.1)	Totales al 31.03.2021	Monto y clase de moneda extranjera	Totales al 31.12.2020
ACTIVOS					
Caja y Bancos					
Moneda extranjera	U$S 614.000	$ 142,19	$ 87.304.660	U$S 1.000.000	$ 158.122.806
Banco Supervielle c/c U$S 3245306-2	U$S 49.776	$ 142,19	$ 7.077.657	U$S 49.949	$ 7.898.008
Banco Macro c/c U$S 0949022250-9	U$S 14.490	$ 142,19	$ 2.060.366	U$S 14.490	$ 2.291.236
PASIVOS					
No existen					
TOTALES			**$ 96.442.682**		**$ 168.312.049**

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

Las notas y anexos forman parte de estos estados.
Firmado al solo efecto de su identificación.
Ver mi informe de fecha 3 de mayo de 2021.

FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY II

INFORMACION REQUERIDA POR EL ART. 64 INC. "B" DEL DECRETO - LEY 19.550/72 y SUS MODIFICATORIAS
CORRESPONDIENTE AL PERÍODO INTERMEDIO INICIADO EL 1 DE ENERO Y FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2021

CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS CONSTANTES DEL 31.03.2021

Anexo H

Rubros	**Totales al 31.03.2021**	**Gastos Administración**	**Gastos Comercialización**	**Totales al 31.03.2020**
Remuneración Fiduciario	$ 9.831.742	$ 9.831.742	$ -	$ 8.077.623
Promoción, difusión, publicidad y marketing	$ 6.033.476		$ 6.033.476	$ 4.729.844
Comisiones, Gastos Bancarios e Impuesto a los débitos y créditos	$ 2.102.732	$ 2.102.732	$ -	$ 1.566.819
Honorarios Profesionales	$ 766.753	$ 766.753	$ -	$ 398.931
Otros servicios	$ 361.604	$ 361.604	$ -	$ 24.361
Papelería y Otros Gastos Administración	$ 111.860	$ 111.860	$ -	$ 110.795
Aranceles, Gastos y Comisiones Colocación	$ 71.280	$ -	$ 71.280	$ 75.393
Impuestos, Tasas y Contribuciones	$ 75.424	$ 75.424	$ -	$ 36.776
Movilidad y Viáticos	$ 42.608	$ 42.608	$ -	$ 6.140
Comunicaciones y envíos	$ 15.704	$ 15.704	$ -	$ 22.395
Amortizaciones Intangibles (Anexo B)	$ -	$ -	$ -	$ 47.400
Bonificaciones Cuotas Espera Sección 5.1 Plan Emprendimiento	$ -	$ -	$ -	$ 377.568
TOTALES PERÍODO ACTUAL	**$ 19.413.185**	**$ 13.308.428**	**$ 6.104.756**	**$ 15.474.045**
TOTALES PERÍODO ANTERIOR	**$ 15.474.045**	**$ 10.291.240**	**$ 5.182.805**	

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

Las notas y anexos forman parte de estos estados.
Firmado al solo efecto de su identificación.
Ver mi informe de fecha 3 de mayo de 2021.

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 31 de marzo de 2021, el estado de resultados, el estado de evolución del patrimonio neto y el estado de flujo de efectivo correspondientes al período de 3 meses terminado en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa incluidas en las notas 1 a 15 y los anexos B, D, G y H.

Las cifras y otra información correspondientes al ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2020 y al período intermedio iniciado el 1 de enero de 2020 y finalizado el 31 de marzo de 2020 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.

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

	31-03-2021
Activo	$ 1.280.860.717
Pasivo	$ 49.374.666
Patrimonio Neto	$ 1.231.486.051

	31-03-2021
Pérdida del período	$ 46.628.560

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.

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

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 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 3 meses terminado el 31 de marzo de 2021 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 31 de marzo de 2021 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 31 de marzo de 2021, 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, 3 de mayo de 2021.

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

CONSEJO PROFESIONAL
DE CIENCIAS ECONOMICAS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE
CAMARA II

CPCE

FORMULARIO DE LEGALIZACIÓN

NÚMERO DE TRABAJO	00683656 (SLD:00024833)
BOLETA DE DEPÓSITO	R2-03396608
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	03/05/2021

Activo: **$ 1,280,860,717.00**
Pasivo: **$ 49,374,665.00**
Ventas e Ingresos: **$ 0.00**
Fecha cierre: **31/03/2021**

Los archivos aportados por el profesional certificante, vinculados a la actuación profesional que se detalla y legaliza, se encuentran adjuntos a la presente:

Informe del auditor, Balance (EECC, Notas y Anexos)

El presente ha sido emitido según Resolución de Presidencia CS 1/2020 (CPCE de la Pcia Santa Fe) en el marco del DNU 297/2020 (P.E.N.) de aislamiento social, preventivo y obligatorio

Nro. de legalización: D2021008273
00683656/01774617

ROSARIO, 07/05/2021

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 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: 07/05/2021 14:15

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 31 de Marzo de 2021.

b. Estado de resultados de FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY II por el período de 3 meses finalizado el 31 de Marzo de 2021.

c. Estado de evolución del patrimonio neto de FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY II por el período de 3 meses finalizado el 31 de Marzo de 2021.

d. Estado de flujo de efectivo de FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY II por el período de 3 meses finalizado el 31 de Marzo de 2021.

e. Notas y anexos al 31 de Marzo de 2021.

Las cifras y otra información correspondientes al ejercicio económico terminado el 31 de Diciembre de 2020 y al período de 3 meses terminado el 31 de Marzo de 2020 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 3 de Mayo de 2021 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 31 de Marzo de 2021 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, 7 de Mayo de 2021.

CPN DIEGO FACUNDO SOLIS Mat. 01-020605 SINDICO TITULAR	CPN LEANDRO NICOLAS WENETZ Mat. 01-19473 SINDICO TITULAR	CPN MAXIMILIANO SIMEZ Mat. 13521 SINDICO TITULAR