

**ESTANCIAS DEL PILAR FONDO COMÚN CERRADO
DE INVERSIÓN INMOBILIARIA
(EN LIQUIDACIÓN)**

**Estados Contables al 31 de Diciembre de 2022 presentados
en forma comparativa con el ejercicio anterior
conjuntamente con el Informe de los Auditores
independientes y el Informe de la Comisión Fiscalizadora**

ESTANCIAS DEL PILAR FONDO COMÚN CERRADO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA

Número de Inscripción en el Registro de Fondos Comunes de Inversión de la Comisión Nacional de Valores: 315

ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

Presentados en forma comparativa con el ejercicio anterior
(Expresado en pesos y moneda homogénea - Nota 1.2.)

Actividad Principal:	Desarrollos inmobiliarios; adquisición, administración y disposición de inmuebles en la zona de Pilar y Luján, Provincia de Buenos Aires	
Inscripción en el Registro Público de Comercio:	Del reglamento de gestión:	8 de mayo de 1998.
	De las modificaciones:	26 de noviembre de 1998. 11 de agosto de 2004. 07 de julio de 2009.
Fecha en que finaliza la duración del Fondo Común Cerrado de Inversión Inmobiliario:	4 de junio de 2019	
Número de Inscripción en el registro de Fondos Comunes de Inversión de la Comisión Nacional de Valores: 315		
Denominación de la Sociedad Gerente:	Urbanizadora del Pilar S.A. Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión.	
Domicilio Legal:	Cerrito 1070 Of 93- Ciudad Autónoma de Buenos Aires.	
Actividad Principal:	Administración de Fondos Comunes de Inversión.	
Denominación de la Sociedad Depositaria:	Banco de Valores S.A.	
Domicilio Legal:	Sarmiento 310 Piso 5° - Ciudad Autónoma de Buenos Aires	
Actividad Principal:	Banco Comercial y de Inversión.	

ESTEBAN ZORRAQUIN
Presidente

Martin H. Giobio
Comision Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con mi informe de fecha 06/03/2023

MOLINA GIOBIO & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 7 F° 195

Horacio Nestor Giobio
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 83 F° 177

ESTANCIAS DEL PILAR
FONDO COMÚN CERRADO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA

Número de Inscripción en el Registro de Fondos Comunes de Inversión de la Comisión Nacional de Valores: 315

ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL
al 31 de Diciembre de 2022 presentado en forma
comparativa con el ejercicio anterior
Expresado en pesos

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
<u>ACTIVO</u>		
ACTIVO CORRIENTE		
Caja y Bancos (Notas 1.3.a y 2.1.)	21.252.872	33.433.544
Créditos por Ventas (Notas 1.3.a y 2.2.)	-	-
Otros Créditos (Notas 1.3.a y 2.3.)	16.585.901	22.907.203
Bienes de Cambio (Notas 1.3.b y 2.4.)	<u>6.814.885</u>	<u>150.642.348</u>
Total del Activo Corriente	<u>44.653.657</u>	<u>206.983.095</u>
Total del Activo	<u><u>44.653.657</u></u>	<u><u>206.983.095</u></u>
<u>PASIVO</u>		
PASIVO CORRIENTE		
Deudas Comerciales (Notas 1.3.a y 2.5.)	3.408.608	2.386.916
Deudas Fiscales (Notas 1.3.a y 2.6.)	3.046	11.795
Otras Deudas (Notas 1.3.a y 2.7.)	<u>2.448.953</u>	<u>-</u>
Total del Pasivo Corriente	<u>5.860.607</u>	<u>2.398.711</u>
Total del Pasivo	<u><u>5.860.607</u></u>	<u><u>2.398.711</u></u>
<u>PATRIMONIO NETO</u> (Según estado respectivo)	<u>38.793.050</u>	<u>204.584.384</u>
Total del Pasivo y Patrimonio Neto	<u><u>44.653.657</u></u>	<u><u>206.983.095</u></u>

Las notas 1 a 4 y Anexos I a II forman parte integrante de los Estados Contables.

ESTEBAN ZORRAQUIN
Presidente

Martin H. Giobio
Comision Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con mi informe de fecha 06/03/2023

MOLINA GIOBIO & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 7 F° 195

Horacio Nestor Giobio
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 83 F° 177

ESTANCIAS DEL PILAR

FONDO COMÚN CERRADO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA

Número de Inscripción en el Registro de Fondos Comunes de Inversión de la Comisión Nacional de Valores: 315

ESTADO DE RESULTADOS

Por el ejercicio finalizado el 31 de Diciembre de 2022 presentado
en forma comparativa con el ejercicio anterior
Expresado en pesos

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Ventas	12.903.156	94.286.482
Costo de Ventas	<u>-3.061.549</u>	<u>-38.297.319</u>
Resultado Bruto	9.841.607	55.989.162
Honorarios Sociedad Depositaria	-	-853.852
Gastos de Administración (Anexo II)	-28.876.911	-55.895.956
Gastos de Comercialización (Anexo II)	-5.771.369	-24.076.803
Resultados financieros y por tenencia (Incluye Recpam)(Nota 2.8.)	-72.604.114	-266.192.039
Otros Ingresos y Egresos (Nota 2.9.)	<u>-</u>	<u>578.557</u>
Ganancia (Pérdida) antes del Impuesto a las Ganancias	<u>-107.252.395</u>	<u>-346.440.092</u>
Pérdida del Período	<u><u>-97.410.788</u></u>	<u><u>-290.450.929</u></u>

Las notas 1 a 4 y Anexos I a II forman parte integrante de los Estados Contables.

ESTEBAN ZORRAQUIN
Presidente

Martin H. Giobio
Comision Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con mi informe de fecha 06/03/2023

MOLINA GIOBIO & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 7 F° 195

Horacio Nestor Giobio
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 83 F° 177

ESTANCIAS DEL PILAR

FONDO COMÚN CERRADO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA

Número de Inscripción en el Registro de Fondos Comunes de Inversión de la Comisión Nacional de Valores: 315

ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO

Por el ejercicio finalizado el 31 de Diciembre de 2022 presentado
en forma comparativa con el ejercicio anterior
Expresado en pesos

Concepto	Aporte de los Propietarios					Total del Patrimonio Neto 31/12/2022	Total del Patrimonio Neto 31/12/2021
	Cuotas Parte	Ajuste de Cuotas Parte	Total	Resultados no Asignados	Total		
Saldos al inicio del Periodo	7.281.446	4.101.819.085	4.109.100.531	-3.904.516.146	-3.904.516.146	204.584.385	1.218.254.739
Restitución a Cuotapartistas(1)	-7.281.446	-61.099.101	-68.380.547			-68.380.547	-723.219.426
Absorción de Perdida Acumulada		-4.040.719.984	-4.040.719.984	4.040.719.984	4.040.719.984		
Resultado del Ejercicio				-97.410.788	-97.410.788	-97.410.788	-290.450.929
Totales al 31/12/2022	-	-	-	38.793.050	38.793.050	38.793.050	204.584.384

(1) Por restitución anticipada en especie a cuotapartistas en proporción a su tenencia según documento de fecha 16/12/22

Las notas 1 a 4 y Anexos I a II forman parte integrante de los Estados Contables.

ESTEBAN ZORRAQUIN
Presidente

Martin H. Giobio
Comision Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con mi informe de fecha 06/03/2023

MOLINA GIOBIO & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 7 F° 195

Horacio Nestor Giobio
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 83 F° 177

ESTANCIAS DEL PILAR
FONDO COMÚN CERRADO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA

Número de Inscripción en el Registro de Fondos Comunes de Inversión de la Comisión Nacional de Valores: 315

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

Por el ejercicio finalizado el 31 de Diciembre de 2022 presentado
en forma comparativa con el ejercicio anterior
Expresado en pesos

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
<u>VARIACIONES DEL EFECTIVO</u>		
Efectivo al Inicio del Período	33.433.544	183.993.359
Efectivo al Cierre del Período	<u>21.252.872</u>	<u>33.433.544</u>
Aumento neto del efectivo	12.180.672	-150.559.815
CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO		
(Pérdida) del período	97.410.788	-290.450.929
Distribución de Patrimonio	68.380.547	-723.217.389
Cambios en activos y pasivos operativos		
Bienes de Cambio	143.827.464	856.050.883
Créditos por Ventas	-	15.812.199
Otros Créditos	6.321.303	-6.774.325
Deudas Comerciales	1.021.692	994.550
Deudas Fiscales	-8.749	-2.609.440
Otras Deudas	<u>2.448.953</u>	<u>-365.366</u>
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas	<u>12.180.672</u>	<u>-150.559.815</u>

Las notas 1 a 4 y Anexos I a II forman parte integrante de los Estados Contables.

ESTEBAN ZORRAQUIN
Presidente

Martin H. Giobio
Comision Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con mi informe de fecha 06/03/2023

MOLINA GIOBIO & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 7 F° 195

Horacio Nestor Giobio
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 83 F° 177

ESTANCIAS DEL PILAR

FONDO COMÚN CERRADO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA

Número de Inscripción en el Registro de Fondos Comunes de Inversión de la Comisión Nacional de Valores: 315

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Al 31 de Diciembre de 2022 presentadas en forma comparativa con el ejercicio anterior
Expresado en pesos

1. BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES

1.1. Normas contables profesionales aplicables

La presentación de los Estados Contables ha sido encuadrada en las disposiciones de las Resoluciones Técnicas de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas, aprobadas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y por la Inspección General de Justicia.

1.2. Unidad de medida

Los presentes estados contables han sido preparados en moneda homogénea (pesos de Diciembre 2022), reconociendo en forma integral los efectos de la inflación de conformidad con lo establecido en la Resolución Técnica (RT) N° 6, en virtud de haberse determinado la existencia de un contexto de alta inflación que vuelve necesaria la reexpresión de los estados contables.

Desde la entrada en vigencia de la RT N° 39 (aprobada por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CPCECABA) mediante Resolución de Consejo Directivo N° 20/2014), que modificó las normas sobre unidad de medida de la RT N° 17, la necesidad de reexpresar los estados contables para reflejar los cambios en el poder adquisitivo de la moneda viene indicada por la existencia o no de un contexto de inflación tal que lleve a calificar la economía de altamente inflacionaria.

A los fines de identificar la existencia de un entorno económico inflacionario, la interpretación N° 8 (aprobada por el CPCECABA mediante Resolución de Consejo Directivo N° 115/2014) brinda una pauta cuantitativa que es condición necesaria para proceder a reexpresar las cifras de los estados contables. Dicha pauta consiste en que la tasa acumulada de inflación en tres años, considerando el índice de Precios Internos al por Mayor (IPIM) elaborado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC), alcance o sobrepase el 100%, entre otros factores.

ESTEBAN ZORRAQUIN
Presidente

Martin H. Giobio
Comision Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con mi informe de fecha 06/03/2023

MOLINA GIOBIO & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 7 F° 195

Horacio Nestor Giobio
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 83 F° 177

ESTANCIAS DEL PILAR
FONDO COMÚN CERRADO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA

Número de Inscripción en el Registro de Fondos Comunes de Inversión de la Comisión Nacional de Valores: 315

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Al 31 de Diciembre de 2022 presentadas en forma comparativa con el ejercicio anterior
Expresado en pesos

1. BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES (Continuación)

1.2. Unidad de medida (Continuación)

Durante el primer semestre de 2018, diversos factores macroeconómicos produjeron una aceleración significativa de la inflación, resultando en índices que excedieron el 100% acumulado en tres años, y en proyecciones de inflación que confirmaron dicha tendencia. Como consecuencia de ello, la Junta de Gobierno de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) emitió la Resolución N° 539/2018 (aprobada por el CPCECABA mediante Resolución de Consejo Directivo N° 107/2018), indicando que se encontraba configurado el contexto de alta inflación y que los estados contables correspondientes a períodos anuales o intermedios cerrados a partir del 1 de julio de 2018 deberían ser ajustados para reflejar los cambios en el poder adquisitivo de la moneda. La mencionada resolución también indicó que los estados contables correspondientes a períodos anuales o intermedios cerrados hasta el 30 de junio de 2018 inclusive no deberían reexpresarse.

La aplicación del ajuste por inflación había sido discontinuada el 28 de marzo de 2003 por la vigencia del Decreto N° 664/03 del Poder Ejecutivo Nacional (PEN), que instruyó a ciertos organismos de contralor a no recibir estados contables ajustados por inflación a partir del 1 de marzo de 2003. Conforme lo resuelto por la Junta de Gobierno de la FACPCE a través de su Resolución N° 287/03, y por la Mesa Directiva del CPCECABA, a través de la Resolución N° 41/03, hubiera correspondido la discontinuación de la aplicación del ajuste por inflación a partir del 1 de octubre de 2003; sin embargo, los cambios en 2003 no fueron significativos.

El referido Decreto 664/03 fue derogado tras la promulgación de la Ley 27.468, el 3 de diciembre de 2018. Asimismo, con fecha 26 de diciembre de 2018, la Comisión Nacional de Valores emitió su resolución N° 777/18 que reglamentó la entrada en vigencia de la aplicación de la Resolución Técnica (RT) N° 6 y derogó la prohibición de presentar estados contables ajustados por inflación cuyo cierre opere a partir del 31 de diciembre de 2018 inclusive.

Firmado a los efectos de su identificación
con mi informe de fecha 06/03/2023

MOLINA GIOBIO & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 7 F° 195

ESTEBAN ZORRAQUIN
Presidente

Martin H. Giobio
Comision Fiscalizadora

Horacio Nestor Giobio
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 83 F° 177

ESTANCIAS DEL PILAR

FONDO COMÚN CERRADO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA

Número de Inscripción en el Registro de Fondos Comunes de Inversión de la Comisión Nacional de Valores: 315

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Al 31 de Diciembre de 2022 presentadas en forma comparativa con el ejercicio anterior
Expresado en pesos

BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES (Continuación)

1.2. Unidad de medida (Continuación)

A los efectos del ajuste por inflación, y tal como lo establece la Resolución JG N° 539 (modificada por la Resolución JG N° 553/19) de la FACPCE, se han aplicado coeficientes calculados a partir de índices publicados por dicha Federación, resultantes de combinar índices de precios al consumidor nacional (IPC) publicados por el INDEC a partir de diciembre 2016 y, hacia atrás, índices de precios internos al por mayor (IPIM) elaborados por dicho Instituto o, en su ausencia, índices de precios al consumidor publicados por la Dirección General de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Las mencionadas resoluciones y la aplicación del proceso de reexpresión establecido en la RT N° 6 admiten la utilización de una serie de simplificaciones de las cuales la Sociedad ha optado por:

- Determinar y presentar los resultados financieros y por tenencia, incluido el resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda (RECPAM) en una sola línea en el estado de resultados, de acuerdo con la sección 4.1.b de la Resolución JG N° 539/18 (modificada por la Resolución JG N° 553/19) y la RT N° 6. Esto no permite la determinación de las magnitudes reales de algunos componentes de los resultados financieros y por tenencia.

1.3. Criterio de valuación

Los principales criterios de valuación utilizados para la preparación de los Estados Contables al 31 de Diciembre de 2022 son los establecidos por la Resolución Técnica N° 6 de la F.A.C.P.C.E., aprobada por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Asimismo, el detalle de los criterios utilizados es el siguiente:

ESTEBAN ZORRAQUIN
Presidente

Martin H. Giobio
Comision Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con mi informe de fecha 06/03/2023

MOLINA GIOBIO & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 7 F° 195

Horacio Nestor Giobio
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 83 F° 177

ESTANCIAS DEL PILAR
FONDO COMÚN CERRADO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA

Número de Inscripción en el Registro de Fondos Comunes de Inversión de la Comisión Nacional de Valores: 315

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Al 31 de Diciembre de 2022 presentadas en forma comparativa con el ejercicio anterior
Expresado en pesos

1. **BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES** (Continuación)

1.3. **Criterio de valuación** (Continuación)

a. **Caja y Bancos, Créditos por Ventas, Otros Créditos y Deudas**

Se encuentran valuados en moneda homogénea al cierre del ejercicio.

b. **Bienes de Cambio**

Los Bienes de Cambio fueron valuados a su valor de compra más los gastos de adquisición reexpresados de acuerdo con lo mencionado en la nota 1, netos de una previsión por desvalorización, cuyo resultado no supera su valor recuperable. El mencionado valor recuperable fue determinado mediante tasación realizada por el Tribunal de Tasaciones de la Nación.

c. **Patrimonio Neto**

La cuenta "Cuotas Parte" se expresa a su valor nominal. El ajuste derivado de la reexpresión de dicha cuenta fue imputado a la cuenta "Ajuste de Cuotas Parte". Las restantes cuentas del patrimonio neto se encuentran reexpresadas de acuerdo con lo mencionado en nota 1.

d. **Cuentas de Resultados**

Se valuaron a moneda homogénea al cierre del ejercicio.

ESTEBAN ZORRAQUIN
Presidente

Martin H. Giobio
Comision Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con mi informe de fecha 06/03/2023

MOLINA GIOBIO & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 7 F° 195

Horacio Nestor Giobio
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 83 F° 177

ESTANCIAS DEL PILAR
FONDO COMÚN CERRADO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA

Número de Inscripción en el Registro de Fondos Comunes de Inversión de la Comisión Nacional de Valores: 315

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Al 31 de Diciembre de 2022 presentadas en forma comparativa con el ejercicio anterior
Expresado en pesos

2. COMPOSICIÓN DE LOS PRINCIPALES RUBROS

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
<u>2.1. Caja y Bancos</u>		
Caja	150	293
Bancos en Moneda Nacional	1.597.755	381.351
Bancos en Moneda Extranjera (Anexo I)	<u>19.654.967</u>	<u>33.051.900</u>
	<u>21.252.872</u>	<u>33.433.544</u>
<u>2.2. Créditos por ventas</u>		
Deudores por Ventas y Servicios	-	-
Deudores por Ventas en Moneda Extranjera (Anexo I)	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>
<u>2.3. Otros Créditos</u>		
Credito de Impuesto a la Ganancia Minima Presunta	1.185.309	2.308.863
Saldo a Favor Impuesto al Valor Agregado	11.036.722	19.496.671
Previsión Créditos Irrecuperables	-	-
Saldo a Favor Impuesto a la Ganancia Minima Presunta	12.166.665	21.726.845
	17.172	33.449
Retenciones de Impuesto a las Ganancias	1.913.747	974.809
Saldo a Favor Impuesto a las Ganancias	98.120	191.128
Saldo a Favor Impuesto a los Ingresos Brutos	402	-
Credito de Impuesto Ley 25413	903.668	1.377.763
Cuotapartistas - Impuesto Bienes Personales Resp. Sust.	-	6.394.208
Anticipo a Proveedores	654.887	1.719.386
Otros Créditos	<u>12.942.539</u>	<u>12.137.772</u>
	<u>16.585.901</u>	<u>22.907.203</u>

Firmado a los efectos de su identificación
con mi informe de fecha 06/03/2023

MOLINA GIOBIO & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 7 F° 195

ESTEBAN ZORRAQUIN
Presidente

Martin H. Giobio
Comision Fiscalizadora

Horacio Nestor Giobio
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 83 F° 177

ESTANCIAS DEL PILAR
FONDO COMÚN CERRADO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA

Número de Inscripción en el Registro de Fondos Comunes de Inversión de la Comisión Nacional de Valores: 315

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Al 31 de Diciembre de 2022 presentadas en forma comparativa con el ejercicio anterior
Expresado en pesos

2. COMPOSICIÓN DE LOS PRINCIPALES RUBROS (Continuación)

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
<u>2.4. Bienes de Cambio</u>		
Terrenos para Reventa	1.457.768	2.839.586
Obras en Curso	1.179.616.331	1.248.946.504
Provisión para Desvalorización Bienes de Cambio	<u>-1.174.259.214</u>	<u>-1.101.143.742</u>
	<u>6.814.885</u>	<u>150.642.348</u>
<u>2.5. Deudas Comerciales</u>		
Proveedores en Moneda Nacional	3.408.608	2.386.916
Anticipo de Proveedores	-	-
Proveedores en Moneda Extranjera (Anexo I)	-	-
Provisión para Gastos	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>3.408.608</u>	<u>2.386.916</u>
<u>2.6. Deudas Fiscales</u>		
Impuesto sobre los Ingresos Brutos a Pagar	-	-
Planes de Facilidades de Pago	-	-
Intereses a Devengar	-	-
Retenciones de Ingresos Brutos a Depositar	-	-
Retenciones Impuesto a las Ganancias a Depositar	3.046	-
Impuesto Inmobiliario Adeudado Propietarios	<u>-</u>	<u>11.795</u>
	<u>3.046</u>	<u>11.795</u>
<u>2.7. Otras Deudas</u>		
Expensas a Pagar	<u>2.448.953</u>	<u>-</u>
	<u>2.448.953</u>	<u>-</u>

Firmado a los efectos de su identificación
con mi informe de fecha 06/03/2023

MOLINA GIOBIO & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 7 F° 195

ESTEBAN ZORRAQUIN
Presidente

Martin H. Giobio
Comision Fiscalizadora

Horacio Nestor Giobio
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 83 F° 177

ESTANCIAS DEL PILAR
FONDO COMÚN CERRADO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA

Número de Inscripción en el Registro de Fondos Comunes de Inversión de la Comisión Nacional de Valores: 315

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Al 31 de Diciembre de 2022 presentadas en forma comparativa con el ejercicio anterior
Expresado en pesos

2. COMPOSICIÓN DE LOS PRINCIPALES RUBROS (Continuación)

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
<u>2.8. Resultados Financieros y por Tenencia</u>		
Resultado por Tenencia	58.886.762	-156.164.707
Intereses Pagados	-540	-168.055
Diferencia de Cambio	30.943.711	64.058.826
Intereses Ganados	810.943	-
RECPAM	45.471.466	-173.918.102
	<u>72.604.114</u>	<u>-266.192.039</u>
<u>2.9. Otros Ingresos y Egresos</u>		
Indemnizaciones	-	-
Alquileres	-	578.557
	<u>-</u>	<u>578.557</u>

3. CLASIFICACION DE CREDITOS Y DEUDAS

La apertura de créditos y deudas al 31 de Diciembre de 2022 según el plazo estimado de cobro o pago era la siguiente:

	Activos Corrientes	Pasivos Corrientes
Sin Plazo	2.988.475	-
Vencidos	-	-
Hasta 3 meses	654.887	5.860.607
De 4 a 6 meses	12.942.539	-
Totales	<u>16.585.901</u>	<u>5.860.607</u>

Los importes mencionados no devengan interés.

ESTEBAN ZORRAQUIN
Presidente

Martin H. Giobio
Comision Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con mi informe de fecha 06/03/2023

MOLINA GIOBIO & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 7 F° 195

Horacio Nestor Giobio
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 83 F° 177

ESTANCIAS DEL PILAR

FONDO COMÚN CERRADO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA

Número de Inscripción en el Registro de Fondos Comunes de Inversión de la Comisión Nacional de Valores: 315

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Al 31 de Diciembre de 2022 presentadas en forma comparativa con el ejercicio anterior
Expresado en pesos

4. PROCESO DE LIQUIDACIÓN

El 30 de junio de 2019 comenzó el período de liquidación de Estancias del Pilar FCCII.

Con fecha 3 de enero de 2019 URBANIZADORA DEL PILAR SA SOCIEDAD GERENTE DE FONDOS COMUNES DE INVERSION manifiesta en Acta de Asamblea Ordinaria estar trabajando para comenzar el proceso de liquidación y haber pedido autorización a la Comisión Nacional de Valores para poder brindar la alternativa a los cuotapartistas de poder hacer una liquidación de los activos en especies. Una vez otorgada dicha autorización, la sociedad gerente deberá celebrar una nueva asamblea para que esta moción sea aprobada por los cuotapartistas de Estancias del Pilar FCCII.

Con fecha 16 de abril de 2019 se reúnen en Asamblea General Extraordinaria los cuotapartistas de ESTANCIAS DEL PILAR FONDO COMÚN CERRADO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA para considerar la modificación de los artículos 1, 2, 4, 5, 17, 18 y 19 del Reglamento del Fondo a los efectos de considerar nuevos mecanismos de liquidación de los activos del fondo. Luego de un cuarto intermedio, el día 15 de mayo de 2019 se llega a un acuerdo respecto a la modificación de los artículos anteriormente mencionados, continuando así el proceso de liquidación del Fondo.

El 15 de julio de 2019 se expone mediante Asamblea que ya se han presentado todos los documentos correspondientes al trámite de reforma del Reglamento de Gestión del Fondo ante la Comisión Nacional de Valores y se está a la espera del dictamen de la misma.

El 17 de octubre de 2019 a través de Asamblea de cuotapartistas se pone en consideración la modificación del Reglamento del Fondo a los efectos de contemplar la observación efectuada por la CNV. En la misma se manifiesta que el régimen normativo aplicable a los fondos con iguales características al presente fondo no contempla la aprobación por parte de la CNV del inicio del proceso liquidatorio (ni de la presentación de una solicitud a tales efectos) ni del Plan de Distribución. En consecuencia, serán modificados los artículos 18.3 a 18.6 del Reglamento.

Con fecha 3 de enero de 2020 se reúnen en Asamblea los cuotapartistas del Fondo para considerar el "Plan de Distribución del Fondo". Se manifiesta que 4 cuotapartistas han optado por ejercer la opción de liquidación en especie, lo que representa un 90,95% del capital del Fondo. Adicionalmente, el restante 9,05% del capital del Fondo optó por recibir un pago en efectivo que será obtenido de la venta de los lotes a ellos asignados. Para finalizar, se pone a consideración los gastos en los que incurrirá el Fondo durante el proceso de liquidación, los cuales se estiman en \$61.424.301.

ESTEBAN ZORRAQUIN
Presidente

Martin H. Giobio
Comision Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con mi informe de fecha 06/03/2023

MOLINA GIOBIO & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 7 F° 195

Horacio Nestor Giobio
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 83 F° 177

ESTANCIAS DEL PILAR

FONDO COMÚN CERRADO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA

Número de Inscripción en el Registro de Fondos Comunes de Inversión de la Comisión Nacional de Valores: 315

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Al 31 de Diciembre de 2022 presentadas en forma comparativa con el ejercicio anterior
Expresado en pesos

En la Asamblea de fecha 3 de marzo de 2020 se continúa tratando el plan de distribución del fondo.

Con fecha 3 de marzo de 2020 se reúnen en Asamblea los cuotapartistas del Fondo para aprobar el Plan de Distribución para la efectiva liquidación del Fondo, acordado en la Asamblea del 03 de enero. Se aprobó la inclusión de las modificaciones necesarias conforme al Artículo 18.5 del Reglamento de Gestión. Para finalizar, se pone a consideración los honorarios que percibirá la Sociedad Gerente hasta la finalización de la liquidación del Fondo, los cuales se estiman en USD 4.800 más IVA. Se resuelve continuar tratando este último punto en una Asamblea posterior.

Con fecha 10 de junio de 2020 se reúnen los miembros del Directorio de Urbanizadora del Pilar S.A. Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión para informar la aprobación de las reformas al Reglamento de gestión del Fondo por la CNV, para dar inicio al proceso de liquidación según se establece en el Reglamento, y aprobar el Plan de distribución conforme fuera aprobado por la Asamblea de Cuotapartistas.

De acuerdo al Plan de distribución aprobado por la Asamblea de Cuotapartistas, se ha completado el mismo:

En el mes de Enero de 2021 se ha efectuado parte de la distribución en especie a los cuotapartistas; en el mes de Noviembre de 2021 se ha realizado la distribución en efectivo mediante transferencia bancaria a los cuotapartistas minoritarios y en el mes de Diciembre de 2022 la distribución al cuotapartista restante.

A los fines de afrontar los gastos inherentes a la liquidación del fondo, Estancias del Pilar FCII tiene en su activo una cuenta en dólares estadounidenses en el Banco HSBC, la cual al 31/12/2022 tenía un saldo de USD 111.070-.

Por otra parte, el fondo cuenta con un lote que será vendido y el ingreso por dicha operación también será afectado a los gastos de liquidación.

ESTEBAN ZORRAQUIN
Presidente

Martin H. Giobio
Comision Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con mi informe de fecha 06/03/2023

MOLINA GIOBIO & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 7 F° 195

Horacio Nestor Giobio
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 83 F° 177

ESTANCIAS DEL PILAR FONDO COMÚN CERRADO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA

Número de Inscripción en el Registro de Fondos Comunes de Inversión de la Comisión Nacional de Valores: 315

ANEXO I

ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA al 31 de Diciembre de 2022 presentado en forma comparativa con el ejercicio anterior Expresado en pesos

Rubro	31/12/2022				31/12/2021
	Moneda	Monto de la Moneda Extranjera	Cambio (*)	Monto en Moneda Nacional	Monto en Moneda Nacional
<u>Activo Corriente</u>					
Caja y Bancos					
- Banco	USD	111.070	176,96	19.654.967	33.051.900
		111.070		19.654.967	33.051.900
Créditos por Ventas					
- Deudores por Ventas	USD	-	176,96	-	-
		-		-	-
Total Activo Corriente		111.070		19.654.967	33.051.900
<u>Pasivo Corriente</u>					
Deudas Comerciales					
- Proveedores	USD	-	177,16	-	-
		-		-	-
Total Pasivo Corriente		-		-	-

* Tipo de Cambio BNA

ESTEBAN ZORRAQUIN
Presidente

Martin H. Giobio
Comision Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con mi informe de fecha 06/03/2023

MOLINA GIOBIO & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 7 F° 195

Horacio Nestor Giobio
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 83 F° 177

ESTANCIAS DEL PILAR
FONDO COMÚN CERRADO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA

Número de Inscripción en el Registro de Fondos Comunes de Inversión de la Comisión Nacional de Valores: 315

ANEXO II

INFORMACIÓN REQUERIDA POR EL ART. 64, I, INC. B)
DE LA LEY 19.550

al 31 de Diciembre de 2022 presentado en forma
comparativa con el ejercicio anterior
Expresado en pesos

Concepto	Gastos de Administración	Gastos de Comercialización	Totales al 31/12/2022	Totales al 31/12/2021
Impuestos Tasas, Derechos y Aranceles	2.486.899		2.486.899	7.886.565
Comisiones		810.119	810.119	8.304.277
Honorarios	9.952.862		9.952.862	15.003.608
Remuneraciones y Cargas Sociales	5.761.195		5.761.195	10.515.086
Gastos de Oficina	1.083.880		1.083.880	997.344
Sellado y Gastos de Escritura		4.636.122	4.636.122	13.565.428
Impuesto sobre los Ingresos Brutos		325.127	325.127	2.207.098
Mantenimiento de Edificios	48.696		48.696	10.181.000
Gastos Bancarios	885.144		885.144	1.910.812
Expensas de Lotes no Vendidos	3.197.091		3.197.091	2.158.440
Otros	5.461.144		5.461.144	7.243.100
Totales al 31/12/2022	28.876.911	5.771.369	34.648.280	-
Totales al 31/12/2021	55.895.956	24.076.803	79.972.759	79.972.759

ESTEBAN ZORRAQUIN
Presidente

Martin H. Giobio
Comision Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con mi informe de fecha 06/03/2023

MOLINA GIOBIO & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 7 F° 195

Horacio Nestor Giobio
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 83 F° 177

INFORME DE LOS AUDITORES

Señores Presidente y Directores de
Urbanizadora del Pilar S.A.
Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión
CUIT 30-68832807-8

Informe sobre los Estados Contables.

Hemos examinado el Estado de Situación Patrimonial de ESTANCIAS DEL PILAR FONDO COMÚN CERRADO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA E.L. (CUIT N°30-69894198-3), al 31 de diciembre de 2022, el Estado de Resultados, el Estado de Evolución del Patrimonio Neto y el Estado de Flujo de Efectivo correspondientes al ejercicio económico terminado en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa incluidas en notas 1 A 4 Y Anexos I y II.

Las cifras y otra información correspondientes al ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2021 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 ejercicio económico actual.

Responsabilidad de la dirección en relación con los Estados Contables

Urbanizadora del Pilar S.A. Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión, es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados contables financieros comparativos, conforme con las normas contables profesionales vigentes en la República Argentina, son responsabilidad del Directorio de la entidad. Esta responsabilidad incluye el mantenimiento de los controles internos pertinentes vinculados con la preparación de los estados contables financieros, a fin de que no contengan declaraciones erróneas significativas, motivadas por fraude o error, consistentes con dichas normas contables y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los Estados Contables adjuntos basada en nuestra tarea de auditoría. Hemos llevado a cabo nuestro exámen de conformidad con las normas de auditoría establecidas en la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas. La normativa profesional requiere el cumplimiento de los requerimientos éticos establecidos en el Código de Ética vigente en la jurisdicción de dicho Consejo, así como que se planifique y ejecute la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que los estados contables financieros están libres de incorrecciones significativas.

Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener elementos de juicio sobre las cifras y la información presentada en los estados contables financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrecciones significativas en los estados contables financieros. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno pertinente para la preparación y presentación razonables por parte de la entidad de los estados contables financieros, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la Dirección de la entidad, así como la evaluación de la presentación de los Estados Contables en su conjunto.

Consideramos que los elementos de juicios que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Dictamen

En nuestra opinión, los Estados Contables adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación patrimonial de ESTANCIAS DEL PILAR FONDO COMÚN CERRADO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA al 31 de diciembre de 2022, así como los resultados de sus operaciones, la evolución del patrimonio neto y el flujo de efectivo correspondientes al ejercicio económico terminado en esa fecha, de conformidad con las normas contables profesionales argentinas.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

a) Los estados expuestos surgen de los registros contables de Estancias del Pilar Fondo Común Cerrado de Inversión Inmobiliaria, llevados de conformidad con las normas legales, reglamentarias y de la profesión que son de aplicación.

b) Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, según surge de las registraciones contables de Estancias del Pilar Fondo Común Cerrado de Inversión Inmobiliaria no existe deuda devengada a favor de la Administración Nacional de la Seguridad Social.

c) Hemos aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo, previstos en las correspondientes normas profesionales emitidas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 06 de marzo de 2023

MOLINA, GIOBIO & ASOCIADOS S.H.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 7 F° 195

Horacio N. Giobio
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 83 F° 177
C.U.I.T.: 20-10090958-9

INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

A los señores Accionistas de
Urbanizadora del Pilar S.A.
Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión.

En nuestro carácter de miembros de la Comisión Fiscalizadora de ESTANCIAS DEL PILAR FONDO COMÚN CERRADO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA, de acuerdo con lo dispuesto por el inc. 5° del art. 294 de la Ley General de Sociedades, hemos examinado los documentos detallados en el párrafo siguiente:

Documentos examinados

- a. Estado de situación patrimonial al 31 de diciembre de 2022.
- b. Estado de resultados por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022.
- c. Estado de evolución del patrimonio neto por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022.
- d. Estado de flujo de efectivo por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022.
- e. Notas 1 a 4 y Anexos I y II.
- f. Inventario al 31 de diciembre de 2022.

Las cifras y otra información correspondientes al ejercicio económico terminado el 31 de Diciembre de 2021 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 ejercicio económico actual.

Responsabilidad de la Dirección en relación con los Estados Contables

Urbanizadora del Pilar S.A. Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión, es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados contables financieros comparativos, conforme con las normas contables profesionales vigentes en la República Argentina, son responsabilidad del Directorio de la entidad. Esta responsabilidad incluye el mantenimiento de los controles internos pertinentes vinculados con la preparación de los estados contables financieros, a fin de que no contengan declaraciones erróneas significativas, motivadas por fraude o error, consistentes con dichas normas contables y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad de la Comisión Fiscalizadora

Nuestro examen fue realizado de acuerdo con las normas de sindicatura vigentes establecidas por 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 revisión de estados contables intermedios 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.

Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener elementos de juicio sobre las cifras y la información presentadas en los estados contables. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrecciones significativas en los estados contables. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable por parte de la entidad de los estados contables, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección de la entidad, así como la evaluación de la presentación de los estados contables en su conjunto.

Dado que no es responsabilidad de la Comisión Fiscalizadora efectuar un control de gestión, el examen no se extendió a los criterios y decisiones empresarias de las diversas áreas del Fondo, cuestiones que son de responsabilidad exclusiva de la Sociedad Gerente.

Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Asimismo, en relación con la memoria de la Dirección correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, hemos verificado que contiene la información requerida por el art. 66 de la Ley General de Sociedades y, en lo que es materia de nuestra competencia, que sus datos numéricos concuerdan con los registros contables de la Sociedad y otra documentación pertinente.

Dictamen

- a) Basado en el examen realizado, con el alcance descrito en el apartado precedente, en nuestra opinión, los estados contables adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación patrimonial de Estancias del Pilar Fondo Común Cerrado de Inversión Inmobiliaria al 31 de diciembre de 2022 y los resultados de sus operaciones, la evolución del patrimonio neto y el flujo de su efectivo por el ejercicio finalizado en dicha fecha, de acuerdo con las normas contables profesionales argentinas.
- b) En relación con la memoria de la Sociedad Gerente, no tenemos observaciones que formular en materia de nuestra competencia, siendo las afirmaciones sobre hechos futuros responsabilidad exclusiva del Directorio.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

En relación con las Normas de la Comisión Nacional de Valores, informamos que hemos leído el informe de los auditores externos del 06 de marzo de 2023 referido a los estados contables al 31 de diciembre de 2022 de Estancias del Pilar Fondo Común Cerrado de Inversión Inmobiliaria, del que se desprende lo siguiente:

- a) Las normas de auditoría aplicadas son las aprobadas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, las que contemplan los requisitos de independencia, y
- b) Los estados contables han sido preparados teniendo en cuenta las normas contables aprobadas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y las disposiciones de la Comisión Nacional de Valores,
- c) Se han aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo, previstos en las correspondientes normas profesionales emitidas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Se ha dado cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 294 de la Ley de Sociedades Comerciales.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 07 de marzo de 2023

Martín H. Giobio
Por Comisión Fiscalizadora