

# **FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY I**

Estados Contables Fiduciarios correspondientes al período iniciado el 14 de marzo y finalizado el 30 de septiembre de 2014

Ejercicio Económico Irregular N° 1

# FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY I

Estados Contables Fiduciarios correspondientes al período iniciado el 14 de marzo y finalizado el 30 de septiembre de 2014

Ejercicio Económico Irregular N° 1

## Índice

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

## FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY I

### Estados Contables Fiduciarios

Correspondientes al Ejercicio Económico Irregular N°1

Período intermedio irregular iniciado el 14 de marzo de 2014 y finalizado el 30 de septiembre de 2014

<u>OBJETO DEL FIDEICOMISO:</u>	El objeto del Fideicomiso es viabilizar la participación de inversores en inmuebles ("Inmuebles") a construir en el radio urbano de las ciudades de Santa Fe, Pcia. del mismo nombre, y Paraná, Pcia. de Entre Ríos, a subdividir en propiedad horizontal ("Edificios", y cada unidad funcional en un Edificio, un "Departamento" o "Unidad"). Los aportes de los suscriptores de los Valores Fiduciarios constituirán el patrimonio fiduciario que se aplicará a la adquisición de los terrenos y la construcción y equipamiento de los Edificios, para la posterior entrega de las unidades resultantes a los titulares de Certificados de Participación, conforme al Plan del Emprendimiento que es un anexo del Contrato Suplementario de Fideicomiso.
<u>FECHA Y NÚMERO DE LAS RESOLUCIONES DE LA APROBACIÓN POR LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES DEL PROGRAMA GLOBAL:</u>	Resolución N° 17.179 del 28 de agosto de 2013 y la ampliación de su monto por Resolución N° 17.241 del 5 de diciembre de 2013.
<u>FECHA DE LA AUTORIZACIÓN DE LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES PARA LA OFERTA PÚBLICA :</u>	14 de marzo de 2014.
<u>FECHA DE CIERRE DEL EJERCICIO:</u>	31 de diciembre de cada año.
<u>PLAZO DE DURACIÓN DEL FIDEICOMISO:</u>	25 años desde la Fecha de Emisión Inicial (Nota 1.3).
<u>INFORMACIÓN DEL FIDUCIARIO :</u>	
Denominación:	PILAY S.A.
Domicilio:	San Martín 1878, Ciudad de Santa Fe, Provincia de Santa Fe.
Actividad Principal:	Administración de Inmuebles y Sistemas de Consorcios. Constitución y promoción de fideicomisos financieros y actuación como fiduciario financiero.
<u>FIDUCIANTES:</u>	Los suscriptores de los Valores Fiduciarios.

**PILAY S.A.** en carácter de Fiduciario  
**Dr. LUIS OSCAR TRENTO**  
PRESIDENTE

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

Firmado al solo efecto de su identificación.  
Ver mi dictamen de fecha 24 de octubre de 2014

**FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY I**

**ESTADO DE SITUACION PATRIMONIAL POR EL PERÍODO INTERMEDIO IRREGULAR INICIADO  
EL 14 DE MARZO Y FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2014**

CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS

<b>ACTIVO</b>	<b>30/09/2014</b>
<b><u>Activo corriente</u></b>	
Caja y Bancos (Nota 3.1 y 6)	2.338.484,77
Inversiones (Nota 3.2 y Anexo D)	1.013.172,39
Otros Créditos (Nota 3.3 y 7 y 12)	571.211,89
<b>Total de activo corriente</b>	<b><u>3.922.869,05</u></b>
<b><u>Activo no corriente</u></b>	
Inversión en Obra (Nota 3.4 y 8)	2.588.491,00
Activos Intangibles (Nota 3.5 y Anexo B)	78.666,67
<b>Total de activo no corriente</b>	<b><u>2.667.157,67</u></b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>	<b><u>6.590.026,72</u></b>

PILAY S.A. en carácter de Fiduciario  
Dr. LUIS OSCAR TRENTO

**Jorgelina Ceconi**  
Contador Público  
Matrícula 8135 - 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 dictamen de fecha 24 de octubre de 2014

**FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY I**

**ESTADO DE SITUACION PATRIMONIAL POR EL PERÍODO INTERMEDIO IRREGULAR INICIADO EL  
14 DE MARZO Y FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2014**

CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS

**PASIVO** **30/09/2014**

**Pasivo corriente**

Deudas Comerciales (Nota 3.3, 10 y 12) 744.432,12

Cargas Fiscales (Nota 3.3, 11 y 12) 70.857,19

**Total de pasivo corriente** **815.289,31**

**Pasivo no corriente**

Valores de Deuda Fiduciaria (Nota 3.6, 9 y 12) 1.838.374,89

**Total de pasivo no corriente** **1.838.374,89**

**TOTAL DEL PASIVO** **2.653.664,20**

**PATRIMONIO NETO (S/ESTADO RESPECTIVO)** **3.936.362,52**

**TOTAL DE PATRIMONIO NETO MAS PASIVO** **6.590.026,72**

**PILAY S.A.** en carácter de Fiduciario  
**Dr. LUIS OSCAR TRENTO**

**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 dictamen de fecha 24 de octubre de 2014

## FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY I

### ESTADO DE RESULTADOS CORRESPONDIENTE AL PERÍODO INTERMEDIO IRREGULAR INICIADO EL 14 DE MARZO Y FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2014

CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS

	<b>30/09/2014</b>
Ingresos	0,00
Gastos de Administración (Anexo H)	(1.109.390,36)
Gastos de Comercialización (Anexo H)	(266.844,61)
<b>Resultado Operativo</b>	<b><u>(1.376.234,97)</u></b>
Resultados Financieros y por Tenencia	
<u>Generados por Activos</u>	<u>64.127,71</u>
Intereses Plazo Fijo	44.050,61
Resultados por tenencia Fondos Comunes de Inversión	20.077,10
<u>Generados por Pasivos</u>	<u>(262.774,58)</u>
Intereses Valores de Deuda	230.136,98
Fiduciaria        Prima de Emisión VDF	30.963,91
Devengada        Intereses Fiscales	1.673,69
<b>Resultado Ordinario antes de Impuestos</b>	<b><u>(1.574.881,84)</u></b>
<b>Resultado del período antes de Impuestos</b>	<b><u>(1.574.881,84)</u></b>
Impuesto a las Ganancias (Nota 3.7)	0,00
<b>Resultado Final</b>	<b><u><u>(1.574.881,84)</u></u></b>

PILAY S.A. en carácter de Fiduciario  
**Dr. LUIS OSCAR TRENTO**  
PRESIDENTE

**Jorgelina Ceconi**  
Contador Público  
Matricula 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 dictamen de fecha 24 de octubre de 2014

**FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY I**  
**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO**  
**CORRESPONDIENTE AL PERÍODO INTERMEDIO IRREGULAR INICIADO EL 14 DE MARZO Y FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2014**

CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS

5

	Certificados de Participación	Aportes Adicionales	Total	Resultados No Asignados	Patrimonio al 30/09/14
Saldos al comienzo del ejercicio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Saldos al Inicio Ajustados</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Certificados de Participacion (Nota 13)	499.000,00		499.000,00		499.000,00
Aportes Adicionales (Nota 13)		5.012.244,36	5.012.244,36		5.012.244,36
Resultado del Período				(1.574.881,84)	(1.574.881,84)
<b>Saldos al cierre del período</b>	<b><u>499.000,00</u></b>	<b><u>5.012.244,36</u></b>	<b><u>5.511.244,36</u></b>	<b><u>(1.574.881,84)</u></b>	<b><u>3.936.362,52</u></b>

**PILAY S.A.** en carácter de Fiduciario  
**Dr. LUIS OSCAR TRENTO**  
 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 dictamen de fecha 24 de octubre de 2014

# FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY I

## ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO (METODO DIRECTO)

CORRESPONDIENTE AL PERÍODO INTERMEDIO IRREGULAR INICIADO EL 14 DE MARZO Y FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2014

(en pesos - en moneda del 30 de septiembre de 2014)

	<u>30/09/2014</u>
<b><u>Variaciones de efectivo</u></b>	
Efectivo al inicio del ejercicio	0,00
Efectivo al cierre del ejercicio	2.338.484,77
<b>Aumento neto de efectivo</b>	<b><u>2.338.484,77</u></b>
<b><u>Causas de variaciones en el efectivo</u></b>	
<b><u>Actividades operativas:</u></b>	
Suscripción de certificados de Participación (Nota13)	499.000,00
Aportes adicionales Cobrados	4.248.322,32
Derecho de admisión al fideicomiso cobrados	393.702,00
Cuotas Depositadas Pendientes de Imputación	48.758,17
Inversión en Obras	(2.588.491,00)
Remuneración Fiduciaria Pagada	(241.630,37)
Honorarios y servicios de terceros Pagados	(137.177,02)
Papelería y Otros Gastos Administración Pagados	(158.143,49)
Comunicaciones y envíos Pagados	(36.473,25)
Publicidad y Marketing Pagados	(99.861,13)
Gastos de Movilidad Pagados	(929,00)
Gastos Bancarios e Imp a los débitos y créditos Pagados	(106.986,78)
Aranceles, Gastos y Comisiones Colocación Pagados	(106.181,26)
Impuestos a la Actividad Pagados	(3.722,39)
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades operativas</b>	<b><u>1.710.186,80</u></b>
<b><u>Actividades de inversión:</u></b>	
Rentas por inversión en FCI cobradas	20.077,10
Intereses por depósitos en Plazo Fijo cobrados	30.328,77
Constitución Plazo Fijo	(999.450,55)
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de inversión</b>	<b><u>(949.044,68)</u></b>
<b><u>Actividades de financiación:</u></b>	
Suscripción valores de Deuda Fiduciaria	1.577.274,00
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de financiación</b>	<b><u>1.577.274,00</u></b>
<b>Aumento neto de efectivo</b>	<b><u>2.338.484,77</u></b>

PILAY S.A. en carácter de Fiduciario  
**Dr. LUIS OSCAR TRENTO**  
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 dictamen de fecha 24 de octubre de 2014

**FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY I**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES DE PERÍODO INTERMEDIO IRREGULAR INICIADO EL 14 DE MARZO**  
**Y FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2014**

(en pesos - en moneda del 30 de septiembre de 2014)

---

**NOTA 1: CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY I**

**1.1 Origen del Programa**

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

Con fecha 23 de septiembre de 2013, el Directorio de Pilay S.A. resolvió la participación de la sociedad como Fiduciaria en el Fideicomiso Financiero PILAY I, previéndose en el contrato suplementario de Fideicomiso la suscripción de 10.000 certificados de participación por un total de V/N \$10.000.000; dichos montos fueron actualizados en fecha 12 de diciembre de 2013, a V/N \$12.000.000, distribuidos del siguiente modo: Valores de Deuda Fiduciaria V/N \$2.000.000 y Certificados de Participación V/N \$10.000.000.

En fecha 30 de enero de 2014 el Directorio de la CNV autorizó la constitución del Fideicomiso Financiero "PILAY I" 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. 1213/13. Los mismos fueron levantados en fecha 14 de marzo de 2014, fecha en la cual la CNV efectuó las notificaciones de oferta pública a la Bolsa de Comercio de Rosario y a la Bolsa de Comercio de Santa Fe.

En fecha 29 de abril de 2014, la CNV autorizó el texto de la adenda al Suplemento del Prospecto del Fideicomiso Financiero PILAY I, que fue publicado en la Autopista de Información Financiera y en los boletines diarios de Bolsa de Comercio de Rosario y Bolsa de Comercio de Santa Fe el 30 de abril de 2014.

El fideicomiso se constituyó como un fideicomiso financiero, organizado como un "fondo de inversión directa", cuya denominación es "Fideicomiso Financiero PILAY I", 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 Objeto**

El objeto del Fideicomiso es viabilizar la participación de inversores en inmuebles ("Inmuebles") a construir en el radio urbano de las ciudades de Santa Fe, Pcia. del mismo nombre, y Paraná, Pcia. de Entre Ríos, a subdividir en propiedad horizontal ("Edificios", y cada unidad funcional en un Edificio, un "Departamento" o "Unidad"). Los aportes de los suscriptores de los Valores Fiduciarios constituyen el patrimonio fiduciario que se aplicará a la adquisición de los terrenos y la construcción y equipamiento de los Edificios, para la posterior entrega de las unidades resultantes a los titulares de Certificados de

**PILAY S.A.** en carácter de Fiduciario  
**Dr. LUIS OSCAR TRENTO**  
PRESIDENTE

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

Firmado al solo efecto de su identificación.  
Ver mi dictamen de fecha 24 de octubre de 2014

**FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY I**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES DE PERÍODO INTERMEDIO IRREGULAR INICIADO EL 14 DE MARZO**  
**Y FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2014**

(en pesos - en moneda del 30 de septiembre de 2014)

---

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

**1.2 Objeto (Cont.)**

Participación, conforme al Plan del Emprendimiento que es un anexo del Contrato Suplementario del Fideicomiso.

**1.3 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 el 14 de mayo de 2014, 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.

**1.4 Bienes Fideicomitados**

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

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

**PILAY S.A.** en carácter de Fiduciario  
**Dr. LUIS OSCAR TRENTO**  
PRESIDENTE

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

Firmado al solo efecto de su identificación.  
Ver mi dictamen de fecha 24 de octubre de 2014

**FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY I**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES DE PERÍODO INTERMEDIO IRREGULAR INICIADO EL 14 DE MARZO**  
**Y FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2014**

(en pesos - en moneda del 30 de septiembre de 2014)

---

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

**1.5 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 noviembre de 2018 (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 mayo de 2039.

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 30 % (treinta por ciento) nominal anual sobre saldos de capital, pagadero (i) el primer Servicio de intereses, el último Día Hábil del mes en que se cumplan 18 (dieciocho) meses desde la Fecha de Emisión, y (ii) los siguientes Servicios de intereses, 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 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 continuación:

- a) El último día hábil del mes en que se cumplan los dieciocho (18) meses desde la emisión, el cinco por ciento (5%)
- b) El último día hábil del mes en que se cumplan los treinta (30) meses desde la emisión, el veinte por ciento (20%)
- c) El último día hábil del mes en que se cumplan los cuarenta y dos (42) meses desde la emisión, el veinticinco por ciento (25%)
- d) El último día hábil del mes en que se cumplan los cincuenta y cuatro (54) meses desde la 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 Santa Fe o Paraná según corresponda, 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 Paraná, en tanto el titular cumpla con su obligación de pagar los Aportes Adicionales correspondientes.

**PILAY S.A.** en carácter de Fiduciario  
**Dr. LUIS OSCAR TRENTO**  
PRESIDENTE

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

Firmado al solo efecto de su identificación.  
Ver mi dictamen de fecha 24 de octubre de 2014

**FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY I**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES DE PERÍODO INTERMEDIO IRREGULAR INICIADO EL 14 DE MARZO**  
**Y FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2014**

(en pesos - en moneda del 30 de septiembre de 2014)

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

**1.5 Clases de Valores Fiduciarios (Cont.)**

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 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 la Ciudad de Santa Fe o Paraná según corresponda, en tanto el titular cumpla con su obligación de pagar los Aportes Adicionales correspondientes.

Al 30 de septiembre de 2014 se habían emitido Valores Fiduciarios según el siguiente detalle:

Concepto	Cantidad	VN	Precio Colocación	Total
Valores de Deuda Fiduciaria	2.000.000	\$ 1,00	\$ 0,79	<b>\$ 1.577.274,00</b>
Certificados de Participación Clase A, Sub Clase A-1	200	\$ 1.000,00	\$ 1.000,00	<b>\$ 200.000,00</b>
Certificados de Participación Clase A, Sub Clase A-2	254	\$ 1.000,00	\$ 1.000,00	<b>\$ 254.000,00</b>
Certificados de Participación Clase B, Sub Clase B-1	21	\$ 1.000,00	\$ 1.000,00	<b>\$ 21.000,00</b>
Certificados de Participación Clase B, Sub Clase B-2	24	\$ 1.000,00	\$ 1.000,00	<b>\$ 24.000,00</b>

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 par a la Colocación de los CP"), lo que ocurra primero.

**1.6 Riesgo de los bienes fideicomitidos**

La inversión en los Valores Fiduciarios importa la asunción de los riesgos asociados a la actividad inmobiliaria. 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 16 de la Ley de Fideicomiso. En consecuencia, existe la posibilidad de pérdidas, total o parcial, del capital de las inversiones.

**PILAY S.A.** en carácter de Fiduciario  
**Dr. LUIS OSCAR TRENTO**  
 PRESIDENTE

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

Firmado al solo efecto de su identificación.  
 Ver mi dictamen de fecha 24 de octubre de 2014

**FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY I**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES DE PERÍODO INTERMEDIO IRREGULAR INICIADO EL 14 DE MARZO**  
**Y FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2014**

(en pesos - en moneda del 30 de septiembre de 2014)

---

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

**1.6 Riesgo de los bienes fideicomitidos (Cont.)**

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.

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

No se ha solicitado autorización para negociar los Certificados de Participación en ningún mercado. Con relación a los Valores de Deuda Fiduciaria, a pesar de que los mismos tienen negociación en la Bolsa de Comercio de Rosario, y a su vez podrían negociarse en otros mercados autorizados, no puede asegurarse que se desarrollará un mercado secundario o 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 4 de agosto de 2014 el Fideicomiso ha adquirido un terreno en la ciudad de Santa Fe sobre el que se realizarán las Obras. Dicho terreno se encuentra ubicado sobre las calles Crespo entre la de Zavalla y Córdoba, hoy Doctor Zavalla y Avenida Freyre. La adquisición se realizó en un 89,44% indiviso por parte del Fideicomiso Financiero Pilay I y en un 10,56% indiviso por Capitel SA. La compra se realiza conjuntamente con Capitel SA debido a que el Fideicomiso Financiero Pilay I no prevé la construcción de cocheras que resultan imprescindibles conforme la reglamentación municipal para que la municipalidad de Santa Fe autorice la construcción del edificio que se proyecta edificar sobre el inmueble comprado. Capitel SA participa en la compra del inmueble a los fines de que aporte los fondos pertinentes para la construcción de las citadas cocheras.

El Fiduciario se encuentra realizando las gestiones correspondientes para realizar otras adquisiciones. Así mismo considera factible su adquisición en el radio determinado para cada ciudad dentro de los plazos previstos para el desarrollo de los emprendimientos conforme se consigna en el Plan del Emprendimiento.

**PILAY S.A.** en carácter de Fiduciario  
**Dr. LUIS OSCAR TRENTO**  
PRESIDENTE

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

Firmado al solo efecto de su identificación.  
Ver mi dictamen de fecha 24 de octubre de 2014

**FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY I**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES DE PERÍODO INTERMEDIO IRREGULAR INICIADO EL 14 DE MARZO**  
**Y FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2014**

(en pesos - en moneda del 30 de septiembre de 2014)

---

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

**1.6 Riesgo de los bienes fideicomitidos (Cont.)**

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 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. La suscripción de los Certificados de Participación determina para cada titular la obligación de realizar aportes dinerarios adicionales al

**PILAY S.A.** en carácter de Fiduciario  
**Dr. LUIS OSCAR TRENTO**  
PRESIDENTE

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

Firmado al solo efecto de su identificación.  
Ver mi dictamen de fecha 24 de octubre de 2014

**FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY I**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES DE PERÍODO INTERMEDIO IRREGULAR INICIADO EL 14 DE MARZO**  
**Y FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2014**

(en pesos - en moneda del 30 de septiembre de 2014)

---

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

**1.6 Riesgo de los bienes fideicomitidos (Cont.)**

Fideicomiso para el desarrollo de su objeto (los "Aportes Adicionales"). El incumplimiento generalizado de esas obligaciones de integración pueden 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.

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,

**PILAY S.A.** en carácter de Fiduciario  
**Dr. LUIS OSCAR TRENTO**  
PRESIDENTE

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

Firmado al solo efecto de su identificación.  
Ver mi dictamen de fecha 24 de octubre de 2014

**FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY I**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES DE PERÍODO INTERMEDIO IRREGULAR INICIADO EL 14 DE MARZO**  
**Y FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2014**

(en pesos - en moneda del 30 de septiembre de 2014)

---

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

**1.6 Riesgo de los bienes fideicomitidos (Cont.)**

salvo que el daño haya sido causado por un tercero. Asimismo, y aún cuando el daño hubiera sido causado por un tercero, el dueño o guardián del inmueble es responsable si debido a su omisión de diligencia – por ej. al tomar medidas de saneamiento se generan nuevos daños o se agravan los existentes -. Por otra parte, en caso que la propiedad se vea afectada por un evento de contaminación la misma podrá sufrir una pérdida de valor significativa.

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

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

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

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

**PILAY S.A.** en carácter de Fiduciario  
**Dr. LUIS OSCAR TRENTO**  
PRESIDENTE

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

Firmado al solo efecto de su identificación.  
Ver mi dictamen de fecha 24 de octubre de 2014

**FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY I**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES DE PERÍODO INTERMEDIO IRREGULAR INICIADO EL 14 DE MARZO**  
**Y FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2014**

(en pesos - en moneda del 30 de septiembre de 2014)

---

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

**1.6 Riesgo de los bienes fideicomitidos (Cont.)**

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.

La Provincia de Misiones ha reclamado con relación a distintos fideicomisos financieros el pago de una supuesta deuda en concepto de impuesto de sellos, con fundamento en que los respectivos contratos de fideicomiso, en tanto implican la colocación por oferta pública de los valores fiduciarios, pueden tener efectos en dicha provincia, sobre la base de presumir que al estar las ofertas dirigidas a los inversores de cualquier parte del país se incluye a los habitantes de aquélla.

Determina así una deuda equivalente al 1% sobre el 2,66% del monto de cada fideicomiso (porcentaje éste en el que participaría la población misionera sobre el total de la población del país), con más intereses y multa.

Dichas intimaciones fueron cursadas en carácter de vista del procedimiento de determinación de oficio (artículo 43 del Código Fiscal de la Provincia), adquiriendo el carácter de legal intimación. Con apoyo en esa determinación de deuda, un juez provincial dispuso embargos sobre cuentas fiduciarias, medidas que por determinadas circunstancias no han afectado hasta el momento a fideicomisos en vigencia.

Los fiduciarios de los fideicomisos financieros afectados – entre los que no se encuentra Pilay SA – interpusieron el 24 de agosto de 2010 una acción declarativa de certeza ante la Corte Suprema de Justicia de la Nación tendiente a que revoque los actos administrativos que constituyen dichas determinaciones de deuda fiscal y por lo tanto quede sin efecto la pretensión de la Provincia, fundado ello en su irrazonabilidad y violación de la Constitución Nacional y normativa de carácter federal.

El 6 de diciembre de 2011, la CSJN se pronunció declarándose competente y haciendo lugar a la medida cautelar solicitada, por lo que ordenó a la Provincia de Misiones que se abstenga de aplicar el Impuesto de Sellos respecto de los fideicomisos indicados en la causa. Se desconoce la actitud que adoptará la Provincia de Misiones con relación a otros fideicomisos. Entonces, la provincia podría continuar con su pretensión recaudatoria respecto de los fideicomisos no directamente involucrados en la contienda, y obtener la traba de embargo sobre los fondos en la Cuenta Fiduciaria del presente Fideicomiso.

Aunque la sentencia definitiva de la Corte sea favorable a la demanda, si bien con menor probabilidad, la Provincia podría continuar con su pretensión recaudatoria, toda vez que el fallo no tiene efectos erga omnes sino limitados a los fideicomisos por los cuales se ha demandado. No obstante, en tal escenario, y por la importancia que tiene un pronunciamiento del más alto tribunal de la República, es probable que la Provincia desista de su pretensión respecto de todas las emisiones, sin necesidad de entablar nuevas demandas.

Existen otras jurisdicciones provinciales que han efectuado determinaciones de supuestas deudas por impuesto de sellos respecto de fideicomisos financieros, que aunque no han determinado hasta el momento la traba de medidas cautelares sobre los bienes fideicomitidos, no puede asegurarse que efectivicen esas medidas en el futuro.

**PILAY S.A.** en carácter de Fiduciario  
**Dr. LUIS OSCAR TRENTO**  
PRESIDENTE

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

Firmado al solo efecto de su identificación.  
Ver mi dictamen de fecha 24 de octubre de 2014

**FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY I**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES DE PERÍODO INTERMEDIO IRREGULAR INICIADO EL 14 DE MARZO**  
**Y FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2014**

(en pesos - en moneda del 30 de septiembre de 2014)

---

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

**1.6 Riesgo de los bienes fideicomitidos (Cont.)**

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 "ResoluciónIGJ"), 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 reanalizara 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. Impuesto del citado dictamen, el Dr. Ricardo Nissen, en su carácter de Inspector General de Justicia, se expidió a fs 434 del Expte N° 5056.556/61144/IGJ, haciendo saber "que el Régimen de Prehorizontalidad establecido por la Ley N° 19.724 es una de las actividades conexas referidas en el artículo 6º 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 Miriam 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

**PILAY S.A.** en carácter de Fiduciario  
**Dr. LUIS OSCAR TRENTO**  
PRESIDENTE

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

Firmado al solo efecto de su identificación.  
Ver mi dictamen de fecha 24 de octubre de 2014

**FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY I**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES DE PERÍODO INTERMEDIO IRREGULAR INICIADO EL 14 DE MARZO**  
**Y FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2014**

(en pesos - en moneda del 30 de septiembre de 2014)

---

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

**1.6 Riesgo de los bienes fideicomitidos (Cont.)**

escritura pública debidamente registrada (en los términos de la ley nacional 20.276, que exceptúa expresamente a los boletos de la necesidad de su previa inscripción...”).

No obstante, la Cámara Comercial en fecha 14 de diciembre de 2011, confirmó la vigencia de la Resolución IGJ sosteniendo que ésta no generaba perjuicio pues Pilay podía ajustar su operatoria a las disposiciones que reglamentan el artículo 9 de la ley 22.315 para volver a comercializar sus productos. Interpretó que la intervención de los registros inmobiliarios conforme la Ley de Prehorizontalidad N° 19.724, regula solamente los aspectos registrales de la operatoria inmobiliaria, estableciendo que tal fue el limitado alcance del acto administrativo del 8 de agosto de 1996 que declarara la incompetencia de la IGJ para supervisar la actividad de la demandada.

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

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

**PILAY S.A.** en carácter de Fiduciario  
**Dr. LUIS OSCAR TRENTO**  
PRESIDENTE

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

Firmado al solo efecto de su identificación.  
Ver mi dictamen de fecha 24 de octubre de 2014

**FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY I**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES DE PERÍODO INTERMEDIO IRREGULAR INICIADO EL 14 DE MARZO**  
**Y FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2014**

(en pesos - en moneda del 30 de septiembre de 2014)

---

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

**1.6 Riesgo de los bienes fideicomitidos (Cont.)**

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.

El presente fideicomiso financiero no solo 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.

**1.7 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.

**PILAY S.A.** en carácter de Fiduciario  
**Dr. LUIS OSCAR TRENTO**  
PRESIDENTE

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

Firmado al solo efecto de su identificación.  
Ver mi dictamen de fecha 24 de octubre de 2014

**FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY I**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES DE PERÍODO INTERMEDIO IRREGULAR INICIADO EL 14 DE MARZO**  
**Y FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2014**

(en pesos - en moneda del 30 de septiembre de 2014)

---

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

**1.7 Aplicación de los recursos del fideicomiso (Cont.)**

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

**1.8. Fondos reservados**

Según lo estipulado en el Art. VI.5 punto II 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 30 de septiembre de 2014, los fondos reservados ascienden a \$740.818,71 y se encuentran incluidos en los Plazos Fijos constituidos en el Banco Macro y en el Banco BICA detallados en el Anexo D de estos Estados Contables.

**1.9. Registros contables y cierre de ejercicio**

Los registros contables del patrimonio fideicomitado son llevados por el Fiduciario mediante hojas móviles, separadas de los libros correspondientes a su propio patrimonio. La autorización para llevar el libro diario con hojas móviles fue otorgada mediante la Resolución 3378 Folio 3589 de fecha 24 de Julio de 2014. El Fideicomiso cierra sus ejercicios económicos los 31 de diciembre de cada año.

**PILAY S.A.** en carácter de Fiduciario  
**Dr. LUIS OSCAR TRENTO**  
PRESIDENTE

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

Firmado al solo efecto de su identificación.  
Ver mi dictamen de fecha 24 de octubre de 2014

**FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY I**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES DE PERÍODO INTERMEDIO IRREGULAR INICIADO EL 14 DE MARZO**  
**Y FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2014**

(en pesos - en moneda del 30 de septiembre de 2014)

---

**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 (incluyen el decreto N° 1269/02), las Resoluciones Técnicas de la FACPCE y las normas de la C.N.V. aprobadas por la RG 622/2013, Título IV, Capítulo III que le son aplicables.

Las cifras de los estados contables al 30 de septiembre de 2014, se encuentran expresadas en moneda nominal. Este criterio se encuentra respaldado en la Resolución Técnica n° 39 ( FACPCE) y la Resolución MD n° 735/13 que admite la no reexpresión de los estados contables, ya que la tasa acumulada de inflación de los últimos tres años, considerando el IPIM elaborado por el INDEC no alcanza el 100%.

No se presenta información comparativa dado que es primer ejercicio en que desarrolla su actividad el Fideicomiso Financiero. La CNV mediante nota de fecha 15 de abril de 2014, exceptuó a la sociedad fiduciaria de presentar los Estados Contables del Fideicomiso Financiero Pilay I al 31 de marzo de 2014, ya que al tratarse de un fideicomiso de dinero, no contaba con patrimonio fideicomitado toda vez que el mismo se integra con los fondos provenientes de la colocación.

**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. LUIS OSCAR TRENTO**  
PRESIDENTE

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

Firmado al solo efecto de su identificación.  
Ver mi dictamen de fecha 24 de octubre de 2014

**FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY I**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES DE PERÍODO INTERMEDIO IRREGULAR INICIADO EL 14 DE MARZO**  
**Y FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2014**

(en pesos - en moneda del 30 de septiembre de 2014)

---

**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.

**3.2. Inversiones**

Los depósitos a Plazo Fijo han sido valuados a su valor nominal 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 ejercicio. 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.

**3.5. Activos Intangibles**

Los activos intangibles se encuentran valuados a su costo original, 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 Fideicomiso reconoce el cargo por impuesto a las ganancias en base al método del impuesto diferido por el cual se reconoce como activo o pasivo por impuesto diferido el efecto de las diferencias temporarias entre las mediciones contables e impositivas de los activos y pasivos del Fiduciario. También se reconocen activos impositivos diferidos por los quebrantos fiscales existentes, en la medida de su recuperabilidad, considerando la alícuota vigente del 35%.

**PILAY S.A.** en carácter de Fiduciario  
**Dr. LUIS OSCAR TRENTO**  
PRESIDENTE

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

Firmado al solo efecto de su identificación.  
Ver mi dictamen de fecha 24 de octubre de 2014

**FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY I**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES DE PERÍODO INTERMEDIO IRREGULAR INICIADO EL 14 DE MARZO**  
**Y FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2014**

(en pesos - en moneda del 30 de septiembre de 2014)

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

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

El fiduciario ha medido los activos y pasivos por impuestos diferidos a sus valores nominales tal como lo admiten las normas contables profesionales aprobadas por la FACPCE y el CPCE de la Provincia de Santa Fe.

A continuación se presenta la conciliación entre el impuesto a las ganancias cargado a resultados, con el impuesto que resultaría de aplicar a la ganancia contable antes de impuestos la tasa impositiva vigente:

	<b>30.09.2014</b>
Resultado del período antes de impuestos	(1.574.881,84)
Tasa del impuesto vigente	35%
Total cargo a resultados por impuesto a las ganancias	0,00
Diferencias temporarias a la tasa del impuesto	0,00
Impuesto a las ganancias del período a los fines fiscales	0,00

**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 nominal al cierre del período.

**3.9. Resultados Fiduciarios del período**

Los resultados del período se exponen a su valor nominal. Incluyen los resultados devengados en el período, con independencia de que se haya efectivizado su cobro o pago.

**3.10. Estado de Flujo de Efectivo Fiduciario**

Para la presentación del Estado de Flujo de Efectivo Fiduciario se ha adoptado la alternativa del Método Directo de la Resolución Técnica Nro. 9 de la F.A.C.P.C.E., considerándose efectivo a las disponibilidades en Caja y Bancos.

**NOTA 4: RESULTADO DEL PERIODO. PÉRDIDAS SUPERIORES AL 15% DEL PATRIMONIO NETO**

Debido a que el Fideicomiso se encuentra en su etapa inicial y en consecuencia no ha comenzado a generar ingresos proveniente de la actividad principal, el resultado contable del periodo muestra pérdidas superiores al 15% del patrimonio neto. No obstante ello, 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. LUIS OSCAR TRENTO**  
PRESIDENTE

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

Firmado al solo efecto de su identificación.  
Ver mi dictamen de fecha 24 de octubre de 2014

**FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY I**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES DE PERÍODO INTERMEDIO IRREGULAR INICIADO EL 14 DE MARZO**  
**Y FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2014**

(en pesos - en moneda del 30 de septiembre de 2014)

---

**NOTA 5. HECHOS POSTERIORES**

El 21 de Octubre de 2014 el Directorio de la sociedad fiduciaria resolvió autorizar al Presidente o al Vicepresidente a convocar a una asamblea de beneficiarios a fin de aprobar una modificación, sin perjuicio de lo que determine finalmente la CNV, al contrato Suplementario del Fideicomiso y a su Plan de Emprendimiento para dejar establecido el mecanismo mediante el cual se llevará adelante la construcción de las cocheras. Se prevé como una de las alternativas, que se autorice a la firma Capitel S.A. o a cualquiera otra para que financie la construcción de cocheras, adquiriendo una porción indivisa del Inmueble en el que se construirán los Edificios con cochera y que a los efectos de asegurar el fiel cumplimiento del objeto del presente Fideicomiso, dicha firma renuncie al derecho de solicitar la división del condominio y afecte en hipoteca su porción indivisa a favor del Fiduciario en relación al Fideicomiso.

En dicha fecha, el Presidente convocó a la asamblea para el día 5 de noviembre de 2014 a las 18:00 horas en primera convocatoria y a las 19:00 en segunda convocatoria, en el auditorio de Bolsa de Comercio de Santa Fe sito en calle Santa Martín N° 2231 de la Ciudad de Santa Fe, a los efectos de considerar el siguiente orden del día:

1º) Designación de dos (2) beneficiarios para redactar el acta junto con el presidente de la sociedad fiduciaria;

2º) Consideración de modificaciones al Contrato Suplementario del Fideicomiso, de su Plan del Emprendimiento anexo, y del Suplemento de Prospecto correspondiente, a fin de permitir la adopción de una o más de las alternativas explicitadas en el acta de directorio del Fiduciario del 21 de octubre de 2014 publicada en la Autopista de la Información Financiera de la Comisión Nacional de Valores ([www.cnv.gob.ar](http://www.cnv.gob.ar)) y en [www.pilayinversiones.com](http://www.pilayinversiones.com), con el objeto de prever la construcción de cocheras en los edificios a construir para el Fideicomiso y su financiamiento por terceros, previéndose incluso que corresponda al Fideicomiso la propiedad de una porción indivisa de un condominio sobre los edificios, todo ad referendum de la autorización de la Comisión Nacional de Valores.

**PILAY S.A.** en carácter de Fiduciario  
**Dr. LUIS OSCAR TRENTO**  
PRESIDENTE

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

Firmado al solo efecto de su identificación.  
Ver mi dictamen de fecha 24 de octubre de 2014

FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY I

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES DE PERÍODO INTERMEDIO IRREGULAR INICIADO EL 14 DE MARZO Y FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2014

		<b>30/09/2014</b>
<b>NOTA 6</b>	<b>Caja y Bancos</b>	<b>\$</b>
<b>Corriente:</b>	Banco Francés Cta. Cte.	815.332,57
	Banco Macro Cta. Cte.	1.366.594,77
	Banco BICA Cta. Cte.	155.057,43
	Fondo Fijo	1.500,00
	<b>Total</b>	<b><u>2.338.484,77</u></b>
<b>NOTA 7</b>	<b>Otros Créditos</b>	
<b>Corriente:</b>	Cobranzas pendientes de rendición bancaria	248.008,87
	Saldo a Favor Ingresos Brutos Santa Fe	20.319,27
	IVA Saldo Técnico a Favor	275.821,32
	IVA Saldo de Libre Disponibilidad	6.639,12
	Retenciones Impuesto a las Ganancias	7.667,85
	Crédito Fiscal por Imp a los débitos y créditos bancarios	12.755,46
	<b>Total</b>	<b><u>571.211,89</u></b>
<b>NOTA 8</b>	<b>Inversión en Obras</b>	
<b>No Corriente:</b>	Inversión en obras	2.588.491,00
	<b>Total</b>	<b><u>2.588.491,00</u></b>
<p>El saldo de la cuenta incluye el costo del terreno, los gastos de escrituración por la compra y honorarios por estudio geotécnico del inmueble ubicado en calle Crespo 3550 de la Ciudad de Santa Fe.</p>		
<b>NOTA 9</b>	<b>Valores de Deuda Fiduciaria</b>	
<b>No Corriente:</b>	Valor Nominal	2.000.000,00
	Intereses Devengados a Pagar	230.136,98
	Prima Emisión bajo la par a Devengar	-391.762,09
	<b>Total</b>	<b><u>1.838.374,89</u></b>
<b>NOTA 10</b>	<b>Deudas Comerciales</b>	
<b>Corriente:</b>	Proveedores	141.996,71
	Retribución Fiduciario a Pagar	601.630,41
	Honorarios a Pagar	805,00
	<b>Total</b>	<b><u>744.432,12</u></b>
<b>NOTA 11</b>	<b>Cargas Fiscales</b>	
<b>Corriente:</b>	Sellados a Pagar	9.856,88
	Retenciones de Ganancias a Pagar	61.000,31
	<b>Total</b>	<b><u>70.857,19</u></b>

PILAY S.A. en carácter de Fiduciario  
**Dr. LUIS OSCAR TRENTO**

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

Firmado al solo efecto de su identificación

Ver mi dictamen de fecha 24 de octubre de 2014

FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY I

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES DE PERÍODO INTERMEDIO IRREGULAR INICIADO EL 14 DE MARZO Y FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2014

**NOTA 12 PLAZOS ESTIMADOS DE CRÉDITOS Y PASIVOS**

La composición de los créditos y pasivos según el plazo estimado de cobro o pago al 30 de Septiembre de 2014 era el siguiente:

<u>A vencer</u>	<u>Otros Créditos</u>	<u>Valores de Deuda Fiduciaria</u>	<u>Deudas Comerciales</u>	<u>Cargas Fiscales</u>
1º Trimestre	248.008,87		142.801,71	70.857,19
2º Trimestre				
3º Trimestre	20.423,31			
4º Trimestre				
A más de un año		1.838.374,89		
Subtotal	268.432,18	1.838.374,89	142.801,71	70.857,19
De plazo vencido				
Sin plazo establecido	302.779,71		601.630,41	
<b>Total al 30.09.2014</b>	<b>571.211,89</b>	<b>1.838.374,89</b>	<b>744.432,12</b>	<b>70.857,19</b>
Que no devenga interés	571.211,89	230.136,98	744.432,12	70.857,19
A tasa variable		1.608.237,91		
A tasa fija				
<b>Total al 30.09.2014</b>	<b>571.211,89</b>	<b>1.838.374,89</b>	<b>744.432,12</b>	<b>70.857,19</b>

**NOTA 13 ESTADO DE LOS CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN Y APORTES ADICIONALES**

La composición de los Certificados de Participación y los aportes adicionales recibidos al 30 de septiembre de 2014 por el Fideicomiso Financiero Pilay I es la siguiente:

<u>Concepto</u>	<u>Total al 30-09-2014</u>
<u>Certificados de Participación</u>	<b>\$</b>
Certificados de Participacion Subclase A-1	200.000,00
Certificados de Participacion Subclase A-2	254.000,00
Certificados de Participacion Subclase B-1	21.000,00
Certificados de Participacion Subclase B-2	24.000,00
<u>Aportes Adicionales</u>	
Cuotas Esperas	3.884.195,15
Cuotas Adelantadas	38.483,10
Cuotas Aguinaldos	608.958,19
Cuotas Pack Mejoras	38.147,75
Derecho de Admision al Fideicomiso	393.702,00
Cuotas Depositadas Pendientes de Imputación (*)	48.758,17
	<b>5.511.244,36</b>

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

PILAY S.A. en carácter de Fiduciario  
**Dr. LUIS OSCAR TRENTO**  
 PRESIDENTE

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

Firmado al solo efecto de su identificación Ver mi dictamen de fecha 24 de octubre de 2014

**FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY I**

**ACTIVOS INTANGIBLES**

**CORRESPONDIENTE AL PERÍODO INTERMEDIO IRREGULAR INICIADO EL 14 DE MARZO Y FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2014**

**Anexo B**

Rubros	Valor al Comienzo del Ejercicio	Altas y Bajas	Valor al Cierre del Ejercicio	Amortizaciones					Valor Neto Al 30/09/2014
				Acumuladas al Comienzo del Ejercicio	Bajas del Ejercicio	Del Ejercicio		Acumuladas al Cierre del Ejercicio	
						Alícuota	Monto		
Gastos de Organización y Pre Operativos (Nota 3.5)	\$ -	\$ 85.818,19	\$ 85.818,19	\$ -	\$ -	60 meses	\$ 7.151,52	\$ 7.151,52	\$ 78.666,67
Saldos al cierre del ejercicio	\$ -	\$ 85.818,19	\$ 85.818,19	\$ -	\$ -		\$ 7.151,52	\$ 7.151,52	\$ 78.666,67
Saldos al cierre del ejercicio anterior	-	-	-	-	-		-	-	-

**PILAY S.A.** en carácter de Fiduciario  
**Dr. LUIS OSCAR TRENTO**  
 PRESIDENTE

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

Firmado al solo efecto de su identificación  
 Ver mi dictamen de fecha 24 de octubre de 2014

**FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY I**  
**INVERSIONES**  
**CORRESPONDIENTE AL PERÍODO INTERMEDIO IRREGULAR INICIADO EL 14 DE MARZO Y FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2014**

CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS

Anexo D

CONCEPTO	Vencimiento	Capital	Interés devengado	Saldos al 30.09.2014
<b>INVERSIONES CORRIENTES</b>				
Plazo Fijo Banco BICA (Nota 1.8 y 3.2)	08/10/2014	\$ 450.000,00	\$ 6.451,02	\$ 456.451,02
Plazo Fijo Banco Macro (Nota 1.8 y 3.2)	08/10/2014	\$ 549.450,55	\$ 7.270,81	\$ 556.721,36
<b>TOTAL</b>		<b>\$ 999.450,55</b>	<b>\$ 13.721,84</b>	<b>\$ 1.013.172,39</b>

**PILAY S.A.** en carácter de Fiduciario  
**Dr. LUIS OSCAR TRENTO**  
 PRESIDENTE

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

Firmado al solo efecto de su identificación  
 Ver mi dictamen de fecha 24 de octubre de 2014

**FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY I**

**INFORMACION REQUERIDA POR EL ART. 64 INC. "B" DEL DECRETO - LEY 19.550/72  
CORRESPONDIENTE AL PERÍODO INTERMEDIO IRREGULAR INICIADO EL 14 DE MARZO Y FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2014**

**Anexo H**

<u>Rubros</u>	Total al 30/09/14	Gastos Administración	Gastos Comercialización
Amortizaciones Intangibles (Anexo B)	\$ 7.151,51	\$ 7.151,51	\$ -
Aranceles, Gastos y Comisiones Colocación	\$ 78.566,80	\$ 78.566,80	\$ -
Impuestos, Tasas y Contribuciones	\$ 4.445,63	\$ 4.445,63	\$ -
Comunicaciones y envíos	\$ 30.195,91	\$ 30.195,91	\$ -
Comisiones, Gastos Bancarios e Impuesto a las débitos y créditos	\$ 96.590,68	\$ 96.590,68	\$ -
Promoción y difusión	\$ 65.456,75	\$ -	\$ 65.456,75
Publicidad y Marketing	\$ 127.934,86	\$ -	\$ 127.934,86
Movilidad y Viáticos	\$ 767,77	\$ 767,77	\$ -
Remuneración Fiduciario	\$ 701.506,54	\$ 701.506,54	\$ -
Bonificaciones Cuotas Espera Sección 5.1 Plan Emprendimiento	\$ 73.453,00	\$ -	\$ 73.453,00
Honorarios Profesionales	\$ 65.476,12	\$ 65.476,12	\$ -
Papelería y Otros Gastos Administración	\$ 124.689,40	\$ 124.689,40	\$ -
<b>Totales</b>	<b>\$ 1.376.234,97</b>	<b>\$ 1.109.390,36</b>	<b>\$ 266.844,61</b>

28

**PILAY S.A.** en carácter de Fiduciario  
**Dr. LUIS OSCAR TRENTO**  
PRESIDENTE

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

Firmado al solo efecto de su identificación  
Ver mi dictamen de fecha 24 de octubre de 2014

## INFORME DE REVISIÓN LIMITADA

Señores Directores de

**PILAY S.A.**

CUIT 30-57381925-6

Agente Fiduciario del **Fideicomiso Financiero Pilay I**

CUIT 30-71440727-5

San Martín 1878

Santa Fe, provincia de Santa Fe

En mi carácter de Contador Público independiente, informo sobre la revisión limitada que he realizado de los estados contables del Fideicomiso Financiero Pilay I detallados en el punto I.

### **I) Estados Contables**

- a) Estado de Situación Patrimonial de período intermedio irregular iniciado el 14 de marzo y finalizado el 30 de septiembre de 2014, cuyas cifras resumidas son:

	<b>30-09-2014</b>
	<b>\$</b>
<b>Activo</b>	6.590.026,72
<b>Pasivo</b>	<u>2.653.664,20</u>
<b>Patrimonio Neto</b>	<u><u>3.936.362,52</u></u>

- b) Estado de Resultados por el período intermedio irregular iniciado el 14 de marzo y finalizado el 30 de septiembre de 2014, cuyas cifras resumidas son:

	<b>30-09-2014</b>
	<b>\$</b>
<b>Pérdida del Período</b>	1.574.881,84

- c) Estado de Evolución del Patrimonio Neto (Capital, Reservas y Resultados Acumulados) por el período intermedio irregular iniciado el 14 de marzo y finalizado el 30 de septiembre de 2014.
- d) Estado de flujo de efectivo por el período intermedio irregular iniciado el 14 de marzo y finalizado el 30 de septiembre de 2014.
- e) Anexos B, D y H y Notas Complementarias a los Estados Contables.

Los estados citados constituyen una información preparada y emitida por Pilay SA en su carácter de Administrador Fiduciario del Fideicomiso Financiero Pilay I en ejercicio de sus funciones exclusivas. Mi responsabilidad es emitir mi informe de revisión limitada sobre dichos estados contables basado en dicha revisión, con el alcance que menciono en el punto II.

## **II) Alcance de la Revisión**

La revisión se limitó a la aplicación de los procedimientos establecidos en las normas de auditoría vigentes en la República Argentina adoptadas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Provincia de Santa Fe para la revisión limitada de estados contables correspondientes a períodos intermedios. Estas normas establecen un alcance que es sustancialmente menor a la aplicación de todos los procedimientos de auditoría necesarios para poder emitir una opinión profesional sobre los estados contables considerados en su conjunto. Las referidas normas básicamente requieren aplicar procedimientos analíticos sobre los importes incluidos en los estados contables, efectuar comprobaciones globales y realizar indagaciones al personal del Fiduciario responsable de la preparación de la información incluida en los estados contables. Consecuentemente, no se expresa opinión sobre la situación patrimonial del Fideicomiso Financiero Pilay I al 30 de septiembre de 2014 ni sobre los resultados de sus operaciones, la evolución del patrimonio neto y el flujo de efectivo por el período intermedio irregular iniciado finalizado en esa fecha.

## **III) INFORME**

Como resultado de mi revisión informo que los estados contables del Fideicomiso Financiero Pilay I al 30 de septiembre de 2014 mencionados en el punto I) consideran todos los hechos y circunstancias significativos que son de mi conocimiento y que, en relación con los mismos, no tengo observaciones que formular.

No se presenta información comparativa de los Estados Contables de período intermedio por ser el primer ejercicio irregular.

## **IV) Información Especial Requerida Por Disposiciones Legales Vigentes**

- a) Los Estados auditados concuerdan con los Registros Contables de la Sociedad, los que han sido llevados de acuerdo con disposiciones legales.
- b) He aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo previstos en las normas profesionales vigentes.
- c) Al 30 de septiembre de 2014, no existe deuda devengada a favor de la Administración Nacional de la Seguridad Social, en concepto de Régimen Nacional de Seguridad Social.
- d) Al 30 de septiembre de 2014, 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; en su carácter de Agente de Retención de Sellos, el Fideicomiso Financiero Pilay I adeuda \$ 9.856,88, de los cuales \$2.454,99 no son exigibles y \$7.401,89 resultan exigibles.

Santa Fe, 24 de Octubre de 2014.

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



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

01450940/00399225 ROSARIO, 04/11/2014

EL CONSEJO PROFESIONAL DE CIENCIAS ECONOMICAS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE  
CERTIFICA QUE LA FIRMA PROFESIONAL QUE ANTECEDE CONCUERDA CON LA DE  
NUESTRO REGISTRO Y CORRESPONDE A

CECONI JORBELINA

INSCRIPTO/A EN LA MATRICULA DE INTADOR PUBLICO NO 8195 Y QUE SE  
HAN CUMPLIDO CON LAS LEYES NRO. 6854 y 12135.

LEGALIZACION N° 01644735

C.P.C.E. SANTA FE LEY 8738 Y 12135

*[Handwritten signature]*  
Dra. CP TOMASINI, VANESA VANESA

1644735



Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Provincia de Santa Fe - Cámara Segunda

## INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

A los Accionistas y Directores de

**Pilay S. A.**

**Presente.-**

Nuestro trabajo fue realizado de acuerdo con las normas de sindicatura vigentes, adicionalmente, hemos aplicado aquellos procedimientos que consideramos necesarios de acuerdo con las circunstancias, previstos en la Resoluciones Técnicas de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas.

En cumplimiento de disposiciones legales y estatutarias vigentes, hemos efectuado una revisión limitada del estado de situación financiera del FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY I por el periodo intermedio iniciado el 14 de marzo de 2014 y finalizado el 30 de septiembre de 2014; y de los correspondientes estados de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo, con sus notas y anexos, correspondientes al período finalizado en esa fecha.

Nuestra tarea se realizó de acuerdo con las normas de auditoría vigentes para la revisión limitada de estados financieros de períodos intermedios, no incluyendo todos los procedimientos necesarios para expresar una opinión sobre la situación financiera y económica de la entidad, y se circunscribió a la razonabilidad de la información significativa de los documentos revisados, su congruencia con la información sobre las decisiones expuestas por el Directorio y a la adecuación de dichas decisiones a la ley. No hemos evaluado los criterios empresarios de administración ni de comercialización, dado que ellos son competencia exclusiva del Directorio.

Nuestra labor se basó en las tareas de revisión limitada efectuadas por la C.P. Jorgelina Ceconi, las que culminaron con el informe de revisión limitada sin observaciones de fecha 24 de Octubre de 2014.

Sobre la base de la tarea realizada, informamos que los estados del FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY I correspondientes al período finalizado el 30 de septiembre de 2014 incluyen todos los hechos y circunstancias que son de nuestro conocimiento, no teniendo observaciones que formular.

*Santa Fe, 05 de Noviembre de 2014.-*

CPN JORGE LUIS MANZANERO Mat. 4933 SINDICO TITULAR	CPN MAXIMILIANO SIMEZ Mat. 13521 SINDICO TITULAR	CPN ELENA TABOADA Mat. 01-017752 SINDICO TITULAR
---	--	---