FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY I

Estados Contables Fiduciarios correspondientes al período intermedio iniciado el 1 de enero de 2017 y finalizado el 30 de septiembre de 2017

Ejercicio Económico Nº 4

FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY I

Estados Contables Fiduciarios correspondientes al período intermedio iniciado el 1 de enero de 2017 y finalizado el 30 de septiembre de 2017

Ejercicio Económico Nº 4

Índice

Carátula	1
Estado de Situación Patrimonial	2
Estado de Resultados	4
Estado de Evolución del Patrimonio Neto	5
Estado de Flujo de Efectivo	6
Notas a los Estados Contables	7
Anexos a los Estados Contables	31
Informe del Auditor	35

FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY I

Estados Contables Fiduciarios

Correspondientes al período intermedio iniciado el 1 de enero y finalizado el 30 de septiembre de 2017

Ejercicio Económico Nº4

OBJETO DEL FIDEICOMISO:	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, una "Unidad", y cada Unidad con destino a vivienda, un "Departamento"). Los aportes de los suscriptores de los Valores Fiduciarios constituirán el patrimonio fiduciario que se aplicará a la adquisición de los terrenos – en condominio con un Propietario de las Cocheras -, y la construcción y equipamiento de los Edificios, para la posterior entrega de los Departamentos resultantes a los titulares de Certificados de Participación, conforme al Plan del Emprendimiento que es un anexo de este Contrato Suplementario de Fideicomiso.
FECHA Y NÚMERO DE LAS RESOLUCIONES DE LA APROBACIÓN POR LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES DEL PROGRAMA GLOBAL:	Resolución Nº 17.179 del 28 de agosto de 2013 y la ampliación de su monto por Resolución Nº 17.241 del 5 de diciembre de 2013.
FECHA DE LA AUTORIZACIÓN DE LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES PARA LA OFERTA PÚBLICA:	14 de marzo de 2014.
FECHA DE CIERRE DEL PERÍODO:	31 de diciembre de cada año.
PLAZO DE DURACIÓN DEL FIDEICOMISO:	25 años desde la Fecha de Emisión Inicial (Nota 1.3).
INFORMACIÓN DEL FIDUCIARIO:	
Denominación:	PILAY S.A.
Domicilio:	San Martin 1878, Cuidad de Santa Fe, Provincia de Santa Fe.
Actividad Principal:	Administración de Inmuebles y Sistemas de Consorcios. Constitución y promoción de fideicomisos financieros y actuación como fiduciario financiero.
FIDUCIANTES:	Los suscriptores de los Valores Fiduciarios.

PILAY S.A. en carácter de Fiduciario
Dr. LUIS OSCAR TRENTO
VICE 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 2017

FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY I

ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL POR EL PERÍODO INTERMEDIO INICIADO EL 1 DE ENERO Y FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2017

(en pesos - en moneda del 30 de septiembre de 2017)

ACTIVO	**30/09/2017**	**31/12/2016**
Activo corriente		
Caja y Bancos (Nota 3.1 y 4 y Anexo G)	8.007.176,29	18.924.987,29
Inversiones (Nota 3.2 y Anexo D)	25.789.920,36	58.538.328,75
Otros Créditos (Nota 3.3 y 5 y 10)	890.577,29	1.860.362,27
Total de activo corriente	**34.687.673,94**	**79.323.678,31**
Activo no corriente		
Otros Créditos (Nota 3.3 y 5 y 10)	41.006.808,68	22.315.379,81
Inversión en Obra (Nota 3.4 y 6)	131.572.443,46	74.771.157,47
Activos Intangibles (Nota 3.5 y Anexo B)	55.948,13	40.048,50
Total de activo no corriente	**172.635.200,27**	**97.126.585,78**
TOTAL DEL ACTIVO	**207.322.874,21**	**176.450.264,09**

PILAY S.A. en carácter de Fiduciario
Dr. LUIS OSCAR TRENTO
VICE 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 2017

FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY I

ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL POR EL PERÍODO INTERMEDIO INICIADO EL 1 DE ENERO Y FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2017

(en pesos - en moneda del 30 de septiembre de 2017)

PASIVO	**30/09/2017**	**31/12/2016**
Pasivo corriente		
Deudas Comerciales (Nota 3.3, 7 y 10)	3.930.025,38	22.671.787,47
Cargas Fiscales (Nota 3.3, 8 y 10)	102.913,60	65.878,59
Valores de Deuda Fiduciaria (Nota 3.6, 9 y 10)	843.687,49	500.172,27
Total de pasivo corriente	**4.876.626,47**	**23.237.838,33**
Pasivo no corriente		
Cargas Fiscales (Nota 3.3, 8 y 10)	9.340,83	14.016,99
Valores de Deuda Fiduciaria (Nota 3.6, 9 y 10)	915.702,07	877.880,59
Total de pasivo no corriente	**925.042,90**	**891.897,58**
TOTAL DEL PASIVO	**5.801.669,37**	**24.129.735,91**
PATRIMONIO NETO (S/ESTADO RESPECTIVO)	**201.521.204,84**	**152.320.528,18**
TOTAL DE PASIVO MAS PATRIMONIO NETO	**207.322.874,21**	**176.450.264,09**

PILAY S.A. en carácter de Fiduciario
Dr. LUIS OSCAR TRENTO
VICE 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 2017

FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY I

ESTADO DE RESULTADOS
CORRESPONDIENTE AL PERÍODO INTERMEDIO INICIADO EL 1 DE ENERO Y FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2017

(en pesos - en moneda del 30 de septiembre de 2017)

	30/09/2017	30/09/2016
Ingresos	0,00	0,00
Gastos de Administración (Anexo H)	(12.975.231,49)	(12.080.991,22)
Gastos de Comercialización (Anexo H)	(12.947.883,57)	(2.501.851,07)
Resultado Operativo	**(25.923.115,06)**	**(14.582.842,29)**
Resultados Financieros y por Tenencia		
Generados por Activos	7.326.189,19	8.045.450,82
Diferencia de Cambio	18.192,60	0,00
Intereses Plazo Fijo	0,00	2.567.996,58
Resultados por tenencia Fondos Comúnes de Inversión	7.307.996,59	5.477.454,24
Generados por Pasivos	(381.789,32)	(585.925,52)
Diferencia de Cambio	0,00	(88.219,66)
Intereses Valores de Deuda Fiduciaria	(314.314,81)	(427.890,41)
Prima de Emisión VDF Devengada	(67.021,89)	(69.815,45)
Intereses Fiscales	(452,62)	0,00
Resultado Ordinario antes de Impuestos	**(18.978.715,19)**	**(7.123.316,99)**
Resultado del período antes de Impuestos	**(18.978.715,19)**	**(7.123.316,99)**
Impuesto a las Ganancias (Nota 3.7)	6.642.550,32	2.493.160,96
Resultado del período	**(12.336.164,87)**	**(4.630.156,03)**

PILAY S.A. en carácter de Fiduciario
Dr. LUIS OSCAR TRENTO
VICE 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 2017

FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY I

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO

CORRESPONDIENTE AL PERÍODO INTERMEDIO INICIADO EL 1 DE ENERO Y FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2017

(en pesos - en moneda del 30 de septiembre de 2017)

	Certificados de Participación		Aportes Adicionales		Total	Resultados No Asignados	Patrimonio al 30/09/2017	Patrimonio al 30/09/2016
	En circulación	En cartera	En circulación	En cartera				
Saldos al comienzo del período	3.520.000,00	604.000,00	161.371.943,85	38.765.371,14	204.261.314,99	(51.940.786,81)	152.320.528,18	67.137.528,90
Saldos al Inicio Ajustados	**3.520.000,00**	**604.000,00**	**161.371.943,85**	**38.765.371,14**	**204.261.314,99**	**(51.940.786,81)**	**152.320.528,18**	**67.137.528,90**
Certificados de Participacion Suscriptos en el período (Nota 1.5)	327.000,00				327.000,00		327.000,00	1.190.000,00
Readquisición de Certificados de Participación y Aportes Adicionales del Período (Nota 1.5)	(650.000,00)	650.000,00	(36.553.837,87)	36.553.837,87	0,00	(36.160.308,50)	(36.160.308,50)	(575.358,21)
Aportes Adicionales del período			97.370.150,03		97.370.150,03		97.370.150,03	94.407.880,80
Resultado del período (S/ Estado Respectivo)						(12.336.164,87)	(12.336.164,87)	(4.630.156,03)
Saldos al cierre del período	**3.197.000,00**	**1.254.000,00**	**222.188.256,01**	**75.319.209,01**	**301.958.465,02**	**(100.437.260,18)**	**201.521.204,84**	**157.529.895,46**

PILAY S.A. en carácter de Fiduciario
Dr. LUIS OSCAR TRENTO
VICE 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 2017

FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY I

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO (METODO DIRECTO)

CORRESPONDIENTE AL PERÍODO INTERMEDIO INICIADO EL 1 DE ENERO Y FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2017

(en pesos - en moneda del 30 de septiembre de 2017)

	30/09/2017	30/09/2016
Variaciones de efectivo		
Efectivo al inicio del período	18.924.987,29	24.001.217,21
Efectivo al cierre del período (Nota 4)	8.007.176,29	15.892.080,09
Disminución neta de efectivo	**(10.917.811,00)**	**(8.109.137,12)**
Causas de variaciones en el efectivo		
Actividades operativas:		
Suscripción de certificados de participación	327.000,00	1.190.000,00
Aportes adicionales cobrados	96.943.657,29	91.989.038,94
Derecho de admisión al fideicomiso cobrados	629.973,99	1.986.327,37
Readquisición certificados de participación + aportes adicionales	(55.715.759,85)	(575.358,21)
Retenciones por cobranzas soportadas	(1.670.637,23)	(1.188.362,13)
Inversión en obras pagada	(56.669.643,92)	(37.524.603,59)
IVA crédito fiscal por inversión en obra pagado	(3.982.180,82)	(3.152.179,33)
Remuneración fiduciaria pagada	(12.059.201,37)	(11.170.006,59)
Honorarios y servicios de terceros pagados	(11.323.836,38)	(2.047.854,97)
Papelería y otros gastos administración pagados	(103.369,71)	(145.915,02)
Comunicaciones y envíos pagados	(196.422,75)	(186.423,62)
Publicidad y marketing pagados	(3.956.783,90)	(1.148.966,26)
Gastos de movilidad pagados	(16.296,65)	(5.835,01)
Gastos bancarios e Imp a los débitos y créditos pagados	(2.926.172,60)	(2.210.422,38)
Aranceles, gastos y comisiones colocación pagados	(87.318,69)	(107.263,68)
Impuestos a la actividad pagados	(72.807,82)	(67.020,04)
Recupero de gastos de edificios pagados	10.398,50	0,00
Otras deudas pagadas	(105.304,34)	(14.910,00)
Adquisición Activos Intangibles	(17.702,30)	0,00
Flujo neto de efectivo utilizado/ (generado) en las actividades operativas	**(50.992.408,54)**	**35.620.245,48**
Actividades de inversión:		
Rescate/ (Inversión) en fondos comunes de inversión	29.975.636,02	(61.446.590,61)
Renta en fondos comunes de inversión cobrada	10.080.768,96	462.547,50
Cobros por vencimiento/ Constitución plazo fijo	0,00	14.500.000,00
Intereses por depósitos en plazo fijo cobrados	0,00	2.842.880,14
Diferencia de cotización	18.192,60	(88.219,66)
Flujo neto de efectivo generado/ (utilizado) en las actividades de inversión	**40.074.597,58**	**(43.729.382,63)**
Disminución neta de efectivo	**(10.917.811,00)**	**(8.109.137,12)**

PILAY S.A. en carácter de Fiduciario
Dr. LUIS OSCAR TRENTO
VICE 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 2017

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 Nº 17.179. Con fecha 7 de noviembre de 2013, el Directorio de Pilay S.A. resolvió elevar el monto del Programa. Dicha ampliación fue autorizada por C.N.V mediante Resolución Nº 17.241 del 5 de diciembre 2013.

Con fecha 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.

Posteriormente en fecha 5 de Marzo de 2015 el Directorio de la CNV autorizó el texto de la segunda adenda al Suplemento del Prospecto del Fideicomiso Financiero PILAY I, modificaciones que habían sido aprobadas por Asamblea de Beneficiarios del 20 de Noviembre 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.

PILAY S.A. en carácter de Fiduciario
Dr. LUIS OSCAR TRENTO
VICE 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 2017

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

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, una "Unidad" , y cada Unidad con destino a vivienda, un "Departamento"). Los aportes de los suscriptores de los Valores Fiduciarios constituirán el patrimonio fiduciario que se aplicará a la adquisición de los terrenos – en condominio con un Propietario de las Cocheras -, y la construcción y equipamiento de los Edificios, para la posterior entrega de los Departamentos resultantes a los titulares de Certificados de Participación, conforme al Plan del Emprendimiento que es un anexo de este Contrato Suplementario de 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 Fideicomitidos

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

(a) Inicialmente, los importes integrados por los suscriptores de los Valores Fiduciarios (las "Integraciones") que se invertirán, en su caso, netos de determinados Gastos del Fideicomiso, en los Inmuebles y en las Obras,
(b) Los Inmuebles, desde su adquisición hasta la adjudicación en dominio pleno de la totalidad de las Unidades que integran cada uno de ellos a los respectivos beneficiarios.
(c) Los derechos correspondientes a los contratos de locación de obra.
(d) Los derechos correspondientes a los contratos de locación de servicios relativos a las obras.
(e) Los derechos correspondientes a los contratos de compraventa relativos a bienes que se incorporarán a los Inmuebles

PILAY S.A. en carácter de Fiduciario
Dr. LUIS OSCAR TRENTO
VICE 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 2017

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

1.4 Bienes Fideicomitidos (cont.)

(f) Los Fondos Líquidos y el producido de su inversión
(g) Los derechos de cobro sobre las pólizas de seguro a ser contratadas para cubrir las contingencias usuales de las operaciones previstas bajo el Fideicomiso
(h) Los créditos por las Aportes Adicionales pendientes de integración, incluidos los realizados en concepto de mejoras solicitadas sobre las Unidades ("Pack Mejoras").
(i) La cobranza en concepto de Aportes Adicionales.

1.5 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. El primer Servicio de intereses, fue pagado el último Día Hábil del mes en que se cumplieron 18 (dieciocho) meses desde la Fecha de Emisión, es decir el 30 de noviembre de 2015. El segundo servicio de intereses fue abonado el 30 de noviembre de 2016. Los siguientes servicios de intereses, se pagarán el último Día Hábil del mes en que se cumpla cada período subsiguiente de 12 (doce) meses desde la fecha del primer Servicio de interés sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo VI.5 apartado II in fine. Los intereses se devengan, 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.

El valor residual de los VDF se amortizará en dos cuotas anuales, por los porcentajes máximos que se indican a continuación:

a) El último día hábil del mes en que se cumplan los cuarenta y dos (42) meses desde la emisión, el veinticinco por ciento (25%)
b) El último día hábil del mes en que se cumplan los cincuenta y cuatro (54) meses desde la emisión, el cincuenta por ciento (50%)

PILAY S.A. en carácter de Fiduciario
Dr. LUIS OSCAR TRENTO
VICE 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 2017

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

1.5 Clases de Valores Fiduciarios (Cont.)

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, 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.

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

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

Al 30 de septiembre de 2017 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	**$ 1.577.274,00**
Certificados de Participación Clase A, Sub Clase A-1	1.324	$ 1.000,00	$ 1.000,00	**$ 1.324.000,00**
Certificados de Participación Clase A, Sub Clase A-2	1.286	$ 1.000,00	$ 1.000,00	**$ 1.286.000,00**
Certificados de Participación Clase B, Sub Clase B-1	285	$ 1.000,00	$ 1.000,00	**$ 285.000,00**
Certificados de Participación Clase B, Sub Clase B-2	302	$ 1.000,00	$ 1.000,00	**$ 302.000,00**

PILAY S.A. en carácter de Fiduciario
Dr. LUIS OSCAR TRENTO
VICE 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 2017

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

1.5 Clases de Valores Fiduciarios (Cont.)

Certificados de Participación Clase A, Sub Clase A-1 en cartera	676	$ 1.000,00	$ 1.000,00	**$ 676.000,00**
Certificados de Participación Clase A, Sub Clase A-2 en cartera	570	$ 1.000,00	$ 1.000,00	**$ 570.000,00**
Certificados de Participación Clase B, Sub Clase B-1 en cartera	5	$ 1.000,00	$ 1.000,00	**$ 5.000,00**
Certificados de Participación Clase B, Sub Clase B-2 en cartera	3	$ 1.000,00	$ 1.000,00	**$ 3.000,00**

De acuerdo con lo establecido en el apartado 7 del Plan del Emprendimiento los Fiduciantes, cualquiera sea la categoría en que revistan, tienen la libertad de poder renunciar al Fideicomiso en el momento en que lo deseen mediante la cesión de sus Certificados de Participación. Más precisamente en el Apartado 7.1.2, se establece que el Fiduciario podrá adquirir para el Fideicomiso los Certificados de Participación, en el caso que así solicitara el Fiduciante CP, que existan fondos suficientes y que no alterare el ritmo constructivo del Fideicomiso.

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

A solicitud del los Beneficiarios que representaban más del 5 % del valor nominal de los Certificados de Participación, el día 23 de diciembre de 2015 se celebró una asamblea de beneficiarios del fideicomiso financiero PILAY I en la que se puso a consideración modificaciones al Contrato Suplementario del Fideicomiso, de su Plan del Emprendimiento anexo, y del Suplemento de Prospecto correspondiente, ad referéndum de la aprobación por parte de la Comisión Nacional de Valores, con el objeto que los departamentos a construir puedan, a la vez, estar ubicados en las ciudades de Córdoba y Rosario.

Estuvieron presentes los inversores que representaban aproximadamente el 49,68% del valor nominal de los Valores Fiduciarios en circulación y ellos aprobaron por unanimidad, y ad referéndum de la aprobación por parte de la Comisión Nacional de Valores, las reformas planteadas. En virtud de ello, el Fiduciario ha realizado las gestiones tendientes a obtener la aprobación del organismo de contralor, aún

PILAY S.A. en carácter de Fiduciario
Dr. LUIS OSCAR TRENTO
VICE 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 2017

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

1.6 Riesgo de los bienes fideicomitidos

así en fecha 1º de abril de 2016 se ha recibido una vista del organismo dónde se manifiesta que no se entiende viable perpetrar las modificaciones planteadas al Fideicomiso Financiero "PILAY I". En consecuencia el Directorio del Fiduciario, procurando buscar mecanismos alternativos para dar respuesta al requerimiento de los inversores y lograr la aprobación de un instrumento que permita la participación de los inversores en inmuebles a construirse en Córdoba y Rosario, el 27 de abril de 2016 aprobó la participación Pilay como fiduciario del Fideicomiso Financiero PILAY II.

Dicho Fideicomiso fue aprobado por Directorio de CNV en fecha 11 de Agosto de 2016 y se levantaron sus condicionamientos el 2 de Septiembre de 2016.

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.

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 fideicomitido o a los inversores en el Fideicomiso Financiero, es posible que el patrimonio propio del Fiduciario no fuera suficiente para hacer frente a las indemnizaciones correspondientes.

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

PILAY S.A. en carácter de Fiduciario
Dr. LUIS OSCAR TRENTO
VICE 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 2017

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

1.6 Riesgo de los bienes fideicomitidos (Cont.)

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

El 20 de Noviembre de 2014 se celebró una asamblea de beneficiarios del Fideicomiso Financiero Pilay I en la que, principalmente, se resolvió por unanimidad de los presentes aprobar las modificaciones al Contrato Suplementario del Fideicomiso, de su Plan del Emprendimiento anexo, y del Suplemento de Prospecto correspondiente, con el objeto de prever la construcción de cocheras en los edificios a construir para el Fideicomiso y su financiamiento por terceros, y que pueda corresponder 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. Asimismo se dispuso autorizar al Fiduciario para que acuerde los términos de la adenda al Suplemento de Prospecto del Fideicomiso Pilay I, su Contrato Suplementario y Plan del Emprendimiento en función de las observaciones que se reciban de la Comisión Nacional de Valores. Dicha resolución positiva importó autorizar al fiduciario adquirir inmuebles en condominio con quien resulte “Propietario de Cocheras”.

En fecha 5 de marzo de 2015 el directorio de la Comisión Nacional de Valores resolvió autorizar las modificaciones al contrato suplementario del Fideicomiso Financiero Pilay I resueltas por unanimidad de beneficiarios presentes en la Asamblea celebrada el 20 de noviembre de 2014, autorizando al fiduciario a adquirir inmuebles en condominio con quien resulte “Propietario de Cocheras”.

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

PILAY S.A. en carácter de Fiduciario
Dr. LUIS OSCAR TRENTO
VICE 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 2017

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

1.6 Riesgo de los bienes fideicomitidos (Cont.)

celebrará con cada Propietario de las Cocheras un convenio (el "Convenio con el Propietario de las Cocheras") – que se publicará a través de la AIF -.

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

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

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

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

PILAY S.A. en carácter de Fiduciario
Dr. LUIS OSCAR TRENTO
VICE 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 2017

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

PILAY S.A. en carácter de Fiduciario
Dr. LUIS OSCAR TRENTO
VICE 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 2017

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

1.6 Riesgo de los bienes fideicomitidos (Cont.)

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 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 el 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).

PILAY S.A. en carácter de Fiduciario
Dr. LUIS OSCAR TRENTO
VICE 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 2017

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

1.6 Riesgo de los bienes fideicomitidos (Cont.)

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

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

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

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

El Fiduciario podrá, con el exclusivo fin de anticipar el ritmo constructivo del Emprendimiento, tomar Endeudamientos Adicionales (conforme dicho término se define en el Contrato Marco de Fideicomiso y en el Contrato Suplementario), cumpliendo los requisitos especificados en el artículo IV.5.I del Contrato Suplementario, que se encuentra transcripto en la sección ADVERTENCIAS. Los Endeudamientos

PILAY S.A. en carácter de Fiduciario
Dr. LUIS OSCAR TRENTO
VICE 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 2017

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

1.6 Riesgo de los bienes fideicomitidos (Cont.)

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.

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

PILAY S.A. en carácter de Fiduciario
Dr. LUIS OSCAR TRENTO
VICE 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 2017

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

1.6 Riesgo de los bienes fideicomitidos (Cont.)

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.

Con fecha 8 de agosto de 1996 la Inspección General de Justicia (“IGJ”), compartiendo el dictamen de fecha 28 de junio de 1996, se declaró incompetente para controlar la actividad desarrollada por Pilay S.A. Fundó su incompetencia en que la promoción y administración de “consorcios de condóminos a largo plazo... cuya finalidad es la construcción de una obra proyectada y su ulterior afectación al régimen de propiedad horizontal”, quedan, conforme art. 93 de la ley 11.672, excluidos del contralor y reglamentación de la IGJ por estar expresamente comprendidos en leyes nacionales específicas, concretamente en el Régimen de Prehorizontalidad. No obstante ello, siete años después la IGJ, sin revocar el acto anterior ni prever indemnización (art 17 y 18 ley 19.549) dictó en fecha 12 de noviembre de 2003 la Resolución IGJ 1459/2003 (la “Resolución IGJ”), declarándose competente para supervisar la citada actividad empresaria impidiendo la celebración de nuevos contratos, no afectando a las operaciones anteriores al dictado de la Resolución IGJ. Dejó a salvo la buena fe de Pilay S.A., aclarando que en virtud del carácter atípico del negocio administrado “las entidades tanto como los adherentes pudieron tener dudas sobre la naturaleza de la operatoria”.

Contra la Resolución IGJ Pilay S.A. interpuso recurso jerárquico, suspendiendo el Ministerio de Justicia y Derechos Humanos los efectos de la resolución 1459/03 mientras se tramitaba el recurso. En fecha 3 de

PILAY S.A. en carácter de Fiduciario
Dr. LUIS OSCAR TRENTO
VICE 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 2017

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

1.6 Riesgo de los bienes fideicomitidos (Cont.)

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 Nº 5056.556/61144/IGJ, haciendo saber "que el Régimen de Prehorizontalidad establecido por la Ley Nº 19.724 es una de las actividades conexas referidas en el artículo 6ª de la ley 11.672, por lo que el cumplimiento de sus requisitos por los interesados excluirá la competencia de la Inspección General de Justicia". Pilay S.A. alegó haber cumplido con tal régimen siguiendo el procedimiento previsto en el art. 1º inc. a de la ley 20.276, que posibilita dejar de inscribir los boletos cuando la escritura se realiza dejando constancia que la compra se efectúa para quienes en definitiva resultarán los beneficiarios y con dinero de éstos. En fecha 21 de julio de 2005, la Dra Mirian Ivanega envió nota de consulta al Registro General de Santa Fe, como órgano de aplicación del régimen de prehorizontalidad. En fecha 5 de mayo de 2006, su entonces Director General, Dr. José E. Parma dijo que "el suscripto no advierte ni la utilidad práctica ni el beneficio adicional que se podría derivar para los inversores del sistema administrado por la firma recurrente en el supuesto de que esta optara por el procedimiento normado por la ley nacional l9.724 - que instituye el régimen de prehorizontalidad - en relación al mecanismo actualmente utilizado, reglado en su procedimiento registral por la Circular Reglamentaria Conjunta y su Complementaria, dictadas en el mes de noviembre de 2003 por los Registros Generales de Santa Fe y Rosario.
Es decir no se alcanza a apreciar de que manera podría sustentarse la asignación de un eventual mayor grado de seguridad jurídica al titular de un boleto privado de compraventa con inscripción registral con respecto a la que en la actualidad el sistema en vigencia confiere al titular de derechos resultantes de una escritura pública debidamente registrada (en los términos de la ley nacional 20.276, que exceptúa expresamente a los boletos de la necesidad de su previa inscripción…)".

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

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

PILAY S.A. en carácter de Fiduciario
Dr. LUIS OSCAR TRENTO
VICE 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 2017

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

1.6 Riesgo de los bienes fideicomitidos (Cont.)

Al interponer recurso extraordinario ante la Corte Suprema el 24 de febrero de 2012– que fue rechazado en fecha 17 de mayo de 2012 por cuestiones de forma– Pilay S.A. sostuvo que la exclusión de competencia no se limitó al aspecto registral, abarcando a toda la actividad, fundándose en el texto del acto administrativo que en el año l996 declarara la incompetencia, que puntualmente expresa:

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

PILAY S.A. en carácter de Fiduciario
Dr. LUIS OSCAR TRENTO
VICE 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 2017

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

1.6 Riesgo de los bienes fideicomitidos (Cont.)

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

PILAY S.A. en carácter de Fiduciario
Dr. LUIS OSCAR TRENTO
VICE 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 2017

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

1.7 Aplicación de los recursos del fideicomiso (Cont.)

(c) al pago amortización pagadero y exigible bajo los VDF en cada Fecha de Pago de Servicios, siempre que el mismo exceda la reserva constituida de acuerdo a el apartado III del art. VI.5

(d) a la adquisición de terrenos,

(e) A las Inversiones en Obra, de acuerdo a lo establecido en el Plan de Emprendimiento

(f) y a la realización de Inversiones Elegibles con los Fondos Líquidos.

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

1.8. 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 2017, los fondos reservados ascienden a $920.345,00 y se encuentran incluidos en el fondo común de inversión FBA Ahorro Pesos Clase B detallado en el Anexo D de estos Estados Contables.

1.9. Registros contables y cierre de período

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

PILAY S.A. en carácter de Fiduciario
Dr. LUIS OSCAR TRENTO
VICE 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 2017

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 2017, se encuentran expresadas en moneda nominal. Las Normas de la Comisión Nacional de Valores, según lo establecido en el Título IV Capítulo III, no permiten la aplicación del método de reexpresión de estados contables en moneda homogénea.

Las normas contables profesionales, a partir del 19/03/2014, fecha en la cual se aprobaron, mediante Resolución Nº 01/14 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Provincia de Santa Fe la Resolución Técnica Nº 39 y la Resolución MD Nº 735 de la FACPCE, establecen que debe verificarse si se cumplen las condiciones estipuladas en la Sección 3.1 de la RT 17 para determinar un contexto de inflación tal que lleve a calificar a la economía de altamente inflacionaria, circunstancia que implicaría que disponga reanudar el proceso de reexpresión. Sin embargo, mediante Resolución de Presidencia del Consejo Superior de la Provincia de Santa Fe N° 15/2017, se ratificó lo establecido por la FACPCE mediante Resolución de Junta de Gobierno N° 879/17, de abril de 2017, que indica que la mencionada sección de la RT 17 se aplicará a los estados contables correspondientes a períodos anuales cerrados a partir del 01.12.2017, y los períodos intermedios posteriores a dicho ejercicio.

A los fines comparativos se reclasificaron partidas en el Estado de Flujo de efectivo correspondientes al período finalizado al 30-09-2016 en el rubro aportes adicionales cobrados.

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
VICE 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 2017

NOTA 3: CRITERIOS DE VALUACIÓN Y EXPOSICIÓN

Los criterios de valuación utilizados en particular fueron los siguientes:

3.1. Caja y Bancos

Los saldos en moneda nacional están valuados a su valor nominal al cierre del período.
Los saldos en moneda extranjera están valuados al tipo de cambio comprador del Banco de la Nación Argentina al cierre del período.

3.2. Inversiones

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

3.3. Créditos y deudas en Moneda Nacional

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

3.4. Inversión en Obra

Las Inversiones en Obra han sido valuadas a su costo de adquisición.

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.

PILAY S.A. en carácter de Fiduciario
Dr. LUIS OSCAR TRENTO
VICE 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 2017

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

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%.

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.
En fecha 13 de mayo de 2015 el fideicomiso ha hecho uso de la opción contemplada en el artículo 23 del Decreto Reglamentario de la Ley de Impuesto a las Ganancias aplicando el criterio del devengado exigible para la liquidación del tributo del período.

A continuación se presenta la conciliación entre el impuesto a las ganancias cargado a resultados, con el impuesto que resultaría de aplicar la opción descripta en el párrafo anterior:

	30/09/2017	**31/12/2016**
Resultado contable del período antes de impuestos – Pérdida	18.978.715,19	8.277.523,73
Tasa del Impuesto	35%	35%
Resultado del período a la tasa del impuesto	**6.642.550,32**	**2.897.133,31**
Diferencias permanentes a la tasa del impuesto	-	-
Total cargo por impuesto a las ganancias según Estado de Resultados	**6.642.550,32**	**2.897.133,31**

Activos por impuesto diferido	**30/09/2017**	**31/12/2016**
Diferencias temporarias a la tasa del impuesto		
Intereses y Prima VDF devengada no pagada	201.751,92	68.284,08
Gastos devengados no pagados	842.813,15	931.580,93

PILAY S.A. en carácter de Fiduciario
Dr. LUIS OSCAR TRENTO
VICE 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 2017

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

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

Gastos devengados en períodos anteriores y pagados en el período	-479.461,10	-522.621,90
Cuotas de posesión devengadas y exigibles netas del costo proporcional	418.043,77	320.858,00
Subtotal de activos por impuesto diferido	983.147,74	798.101,09
Quebrantos Computables		
Quebranto computable período 2014	697.969,18	697.969,18
Quebranto computable período 2015	3.189.045,28	3.189.045,28
Quebranto computable período 2016	2.519.669,59	2.519.669,59
Quebranto computable período 2017	6.452.827,51	0,00
Subtotal de quebrantos computables	12.859.511,57	6.406.684,05
Total de activos por impuesto diferido	**13.842.659,31**	**7.204.785,14**
Pasivos por impuesto diferido		
Diferencias temporarias a la tasa del impuesto		
Ingresos devengados no cobrados	0.00	96.209,25
Ingresos cobrados devengados en períodos anteriores	0,00	-96.209,25
Gastos Activados deducibles	30.036,37	30.036,37
Amortización de Gastos Activados	-20.695,53	-16.019,38
Total de pasivos por impuesto diferido	**9.340,83**	**14.016,99**

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.

PILAY S.A. en carácter de Fiduciario
Dr. LUIS OSCAR TRENTO
VICE 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 2017

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

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.

PILAY S.A. en carácter de Fiduciario
Dr. LUIS OSCAR TRENTO
VICE 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 2017

		30/09/2017 $	31/12/2016 $
NOTA 4	**Caja y Bancos**		
Corriente:			
	Banco Francés Cta. Cte.	0,00	10.841.655,44
	Banco Macro Cta. Cte.	7.293.189,13	5.301.144,46
	Banco BICA Cta. Cte.	490.458,05	2.572.155,10
	Banco Galicia Cta. Cte.	0,16	0,00
	Banco Cta. Cte. u$s (Anexo G)	220.528,95	207.032,29
	Fondo Fijo	3.000,00	3.000,00
	Total	**8.007.176,29**	**18.924.987,29**
NOTA 5	**Otros Créditos**		
Corriente:			
	Cobranzas pendientes de rendición bancaria	821.966,99	1.136.904,32
	Anticipo a Proveedores	0,00	716.457,95
	Otros Créditos	0,00	7.000,00
	Gastos a Recuperar SJ 62	68.610,30	0,00
	Total	**890.577,29**	**1.860.362,27**
No Corriente:			
	IVA Saldo de Libre Disponibilidad	517.487,70	326.905,43
	Saldo a Favor Ingresos Brutos Santa Fe	3.194.340,20	1.794.064,65
	Saldo a Favor Impuesto a las Ganancias	363.260,43	140.585,06
	Retenciones Impuesto a las Ganancias	79.779,41	222.675,37
	Crédito Fiscal por Imp a los débitos y créditos bancarios	612.055,51	409.813,78
	IVA Saldo Técnico a Favor	22.397.226,12	12.216.550,38
	Activo por Impuesto Diferido (Nota 3.7)	13.842.659,31	7.204.785,14
	Total	**41.006.808,68**	**22.315.379,81**
NOTA 6	**Inversión en Obras**		
No Corriente:			
	Anticipos inversión en obra	444.957,95	1.351.072,19
	Inversión en obras	131.127.485,51	73.420.085,28
	Total	**131.572.443,46**	**74.771.157,47**

	Terreno		Certificados de Obra	Honorarios Administración de Obra	Servicios Profesionales	Otros	Total al 30-09-2017
	% (a)	Importe					
Unidades Terminadas Crespo 3550 - Santa Fe	89,44	2.584.291,00	21.664.771,55	3.462.029,06	713.545,40	504.283,08	**28.928.920,09**
Obra 9 de Julio 2229 - Santa Fe	87,13	5.140.232,00	35.353.043,68	5.653.195,94	1.486.132,65	810.890,25	**48.443.494,52**
Obra Colón 111- Paraná	95,78	3.057.939,00	15.336.512,18	2.453.841,95	683.195,87	496.546,07	**22.028.035,07**
Obra Saavedra 2059 - Santa Fe	88,14	8.238.036,01	8.069.408,09	1.291.105,29	2.193.682,33	1.646.182,68	**21.438.414,40**
Obra Crespo 3256 - Santa Fe	86,07	7.838.975,89	0,00	0,00	1.856.030,39	593.615,15	**10.288.621,43**
							131.127.485,51
Anticipo Obra 9 de Julio 2229 - Santa Fe		0,00	383.584,43	61.373,52	0,00	0,00	**444.957,95**
							131.572.443,46

(a) El valor del terreno de las obras detalladas corresponde al % señalado del importe total de compra.

NOTA 7	**Deudas Comerciales**		
Corriente:			
	Proveedores	1.082.785,96	74.625,61
	Retribución Fiduciario a Pagar	1.092.147,34	1.343.478,85
	Banco Francés Cta. Cte.	141.223,65	0,00
	Cheques de pago Diferido a Pagar	1.546.836,27	21.102.287,63
	Otras Deudas	28.037,37	19.146,87
	Provisión de Gastos a Pagar	38.994,79	132.248,51
	Total	**3.930.025,38**	**22.671.787,47**
NOTA 8	**Cargas Fiscales**		
Corriente:			
	Retenciones de Ganancias a Pagar	102.913,60	65.878,59
	Total	**102.913,60**	**65.878,59**

PILAY S.A. en carácter de Fiduciario
Dr. LUIS OSCAR TRENTO
VICE 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 2017

		30/09/2017 $	31/12/2016 $
No Corriente:			
	Pasivos por Impuesto Diferido (Nota 3.7)	9.340,83	14.016,99
	Total	**9.340,83**	**14.016,99**

NOTA 9 **Valores de Deuda Fiduciaria**

Corriente:			
	Valor Nominal	500.000,00	500.000,00
	Intereses Devengados a Pagar	351.247,19	36.932,38
	Prima Emisión bajo la par a Devengar	-7.559,70	-36.760,11
	Total	**843.687,49**	**500.172,27**
No Corriente:			
	Valor Nominal	1.000.000,00	1.000.000,00
	Prima Emisión bajo la par a Devengar	-84.297,93	-122.119,41
	Total	**915.702,07**	**877.880,59**

NOTA 10 **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 2017 era el siguiente:

A vencer	Otros Créditos	Valores de Deuda Fiduciaria	Deudas Comerciales	Cargas Fiscales
1º Trimestre	821.966,99	843.687,49	3.930.025,38	102.913,60
2º Trimestre				
3º Trimestre	68.610,30			
4º Trimestre				
A más de un año	41.006.808,68	915.702,07		9.340,83
Subtotal	41.897.385,97	1.759.389,56	3.930.025,38	112.254,43
De plazo vencido				
Sin plazo establecido				
Total al 30.09.2017	**41.897.385,97**	**1.759.389,56**	**3.930.025,38**	**112.254,43**
Que no devenga interés	41.897.385,97	351.247,19	3.930.025,38	112.254,43
A tasa variable		1.408.142,37		
A tasa fija				
Total al 30.09.2017	**41.897.385,97**	**1.759.389,56**	**3.930.025,38**	**112.254,43**

NOTA 11 **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 2017 por el Fideicomiso Financiero Pilay I es la siguiente:

Concepto		**Total al 30-09-2017**
		$
Certificados de Participación		**4.451.000,00**
Certificados de Participacion Subclase A-1	1.324.000,00	
Certificados de Participacion Subclase A-2	1.286.000,00	
Certificados de Participacion Subclase B-1	285.000,00	
Certificados de Participacion Subclase B-2	302.000,00	
Certificados de Participacion Subclase A-1 en Cartera	676.000,00	
Certificados de Participacion Subclase A-2 en Cartera	570.000,00	
Certificados de Participacion Subclase B-1 en Cartera	5.000,00	
Certificados de Participacion Subclase B-2 en Cartera	3.000,00	
Aportes Adicionales		**297.507.465,02**
Cuotas Esperas	171.843.281,00	
Cuotas Adelantadas	14.263.859,88	
Cuotas Aguinaldos	27.699.500,31	
Cuotas Pack Mejoras	3.888.189,84	
Derecho de Admision al Fideicomiso	4.258.704,29	
Cuotas Esperas en Cartera	59.272.800,11	
Cuotas Tenencias en Cartera	2.448.707,60	
Cuotas Aguinaldos en Cartera	9.644.005,73	
Cuotas Pack Mejoras en Cartera	1.900.299,66	
Derecho de Admision al Fideicomiso en Cartera	2.053.395,91	
Cuotas Depositadas Pendientes de Imputación (*)	234.720,69	
		301.958.465,02

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

PILAY S.A. en carácter de Fiduciario
Dr. LUIS OSCAR TRENTO
VICE 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 2017

FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY I

ACTIVOS INTANGIBLES
CORRESPONDIENTE AL PERÍODO INTERMEDIO INICIADO EL 1 DE ENERO Y FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2017
(en pesos - en moneda del 30 de septiembre de 2017)

Anexo B

Rubros	Valor al Comienzo del Período	Altas y Bajas	Valor al Cierre del Período	Amortizaciones					Valor Neto Al 30/09/2017	Valor Neto Al 31/12/2016
				Acumuladas al Comienzo del Período	Bajas del Período	Del Período		Acumuladas al Cierre del Período		
						Alícuota	Monto			
Gastos de Organización y Pre Operativos (Nota 3.5)	$ 85.818,19		$ 85.818,19	$ 45.769,69	$ -	60 meses	$ 12.872,70	$ 58.642,39	$ 27.175,80	$ 40.048,50
Licencias y Software	$ -	$ 29.260,00	$ 29.260,00	$ -	$ -	60 meses	$ 487,67	$ 487,67	$ 28.772,33	0,00
Saldos al cierre del perìodo	$ 85.818,19	$ 29.260,00	$ 115.078,19	$ 45.769,69	$ -		$ 13.360,37	$ 59.130,05	$ 55.948,13	$ 40.048,50
Saldos al cierre del ejercicio anterior	$ 85.818,19	$ -	$ 85.818,19	$ 28.606	$ -		$ 17.163,64	$ 45.769,69	$ 40.048,50	

PILAY S.A. en carácter de Fiduciario
Dr. LUIS OSCAR TRENTO
VICE 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 2017

FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY I

INVERSIONES

CORRESPONDIENTE AL PERÍODO INTERMEDIO INICIADO EL 1 DE ENERO Y FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2017

(en pesos - en moneda del 30 de septiembre de 2017)

Anexo D

CONCEPTO	Cantidad de cuotas parte	Cotización	Saldos al 30.09.2017	Saldos al 31.12.2016
INVERSIONES CORRIENTES				
Fondo Común de Inversón FBA Ahorro Pesos Clase B (Nota 1.8 y 3.2)	1.226.082,00	$ 10,341043	$ 12.678.966,68	$ 53.301.603,78
Fondo Común de Inversión GAINVEST CAPITAL Clase B (Nota 1.8 y 3.2)	6.043.262,04	$ 2,169516	$ 13.110.953,68	$ 5.236.724,97
TOTAL			$ 25.789.920,36	$ 58.538.328,75

PILAY S.A. en carácter de Fiduciario
Dr. LUIS OSCAR TRENTO
VICE 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 2017

FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY I

ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA
CORRESPONDIENTE AL PERÍODO INTERMEDIO INICIADO EL 1 DE ENERO Y FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2017
INFORMACIÓN REQUERIDA POR EL ART. 65 INC II PTO. F) DE LA LEY 19.550 y SUS MODIFICATORIAS

(en pesos - en moneda del 30 de septiembre de 2017)

Anexo G

CONCEPTO	Monto y clase de moneda extranjera	Tipo de cambio	Monto al 30.09.2017	Monto y clase de moneda extranjera	Monto al 31.12.2016
ACTIVOS					
BBVA Bco Frances Cta. Cte. U$S	U$S 12.896,43	17,100	$ 220.528,95	U$S 13.186,77	$ 207.032,29
PASIVOS					
No existen					
Totales			**$ 220.528,95**		**$ 207.032,29**

PILAY S.A. en carácter de Fiduciario
Dr. LUIS OSCAR TRENTO
VICE 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 2017

FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY I

INFORMACION REQUERIDA POR EL ART. 64 INC. "B" DEL DECRETO - LEY 19.550/72 y SUS MODIFICATORIAS
CORRESPONDIENTE AL PERÍODO INTERMEDIO INICIADO EL 1 DE ENERO Y FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2017
(en pesos - en moneda del 30 de septiembre de 2017)

Anexo H

Rubros	Total al 30/09/2017	Gastos Administración	Gastos Comercialización	Total al 30/09/2016
Remuneración Fiduciario	$ 9.758.570,13	$ 9.758.570,13	$ -	$ 9.525.557,46
Promoción y difusión	$ 9.022.310,04	$ -	$ 9.022.310,04	$ 1.481.794,39
Publicidad y Marketing	$ 3.735.991,95	$ -	$ 3.735.991,95	$ 677.755,24
Comisiones, Gastos Bancarios e Impuesto a los débitos y créditos	$ 2.477.689,22	$ 2.477.689,22	$ -	$ 1.819.016,00
Honorarios Profesionales	$ 397.899,25	$ 397.899,25	$ -	$ 259.008,37
Comunicaciones y envíos	$ 143.181,29	$ 143.181,29	$ -	$ 163.262,28
Bonificaciones Cuotas Espera Sección 5.1 Plan Emprendimiento	$ 111.456,08	$ -	$ 111.456,08	$ 342.301,44
Papelería y Otros Gastos Administración	$ 91.134,27	$ 91.134,27	$ -	$ 124.624,88
Aranceles, Gastos y Comisiones Colocación	$ 78.125,50	$ -	$ 78.125,50	$ 102.247,63
Impuestos, Tasas y Contribuciones	$ 70.847,20	$ 70.847,20	$ -	$ 69.158,85
Movilidad y Viáticos	$ 14.615,99	$ 14.615,99	$ -	$ 5.243,01
Amortizaciones Intangibles (Anexo B)	$ 13.360,37	$ 13.360,37	$ -	$ 12.872,74
Seguros	$ 6.433,77	$ 6.433,77	$ -	$ -
Otros Gastos	$ 1.500,00	$ 1.500,00	$ -	$ -
Totales período actual	**$ 25.923.115,06**	**$ 12.975.231,49**	**$ 12.947.883,57**	**$ 14.582.842,29**
Totales período anterior	**$ 14.582.842,29**	**$ 12.080.991,22**	**$ 2.501.851,07**	

PILAY S.A. en carácter de Fiduciario
Dr. LUIS OSCAR TRENTO
VICE 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 2017

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

Señores Directores de
PILAY S.A.
CUIT 30-57381925-9
Agente Fiduciario del **Fideicomiso Financiero Pilay I**
CUIT 30-71440727-5
San Martin 1878
Santa Fe, provincia de Santa Fe

Informe sobre los estados contables de períodos intermedios

He revisado los estados contables adjuntos del Fideicomiso Financiero Pilay I, que comprenden el estado de situación patrimonial al 30 de septiembre de 2017, el estado de resultados, el estado de evolución del patrimonio neto y el estado de flujo de efectivo correspondientes al período de 9 meses terminado en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa incluidas en las notas 1 a 11 y los anexos B, D, G y H.

Las cifras y otra información correspondientes al ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2016 y al período intermedio iniciado el 1 de enero de 2016 y finalizado el 30 de septiembre de 2016 son parte integrante de los estados contables mencionados precedentemente y se las presenta con el propósito de que se interpreten exclusivamente en relación con las cifras y con la información del período intermedio actual.

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

	30-09-2017
Activo	$ 207.322.874,21
Pasivo	$ 5.801.669,37
Patrimonio Neto	$ 201.521.204,84

	30-09-2017
Pérdida del período	$ 12.336.164,87

Responsabilidad de la dirección en relación con los estados contables

La dirección de la fiduciaria es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados contables adjuntos correspondientes al período intermedio mencionado precedentemente de conformidad con las normas contables profesionales argentinas, y del

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

control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados contables libres de incorrecciones significativas.

Responsabilidad del auditor

Mi responsabilidad consiste en emitir una conclusión sobre los estados contables adjuntos basada en mi revisión. He llevado a cabo mi revisión de conformidad con las normas de revisión de estados contables de períodos intermedios establecidas en la sección IV de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas. Dichas normas exigen que cumpla los requerimientos de ética.

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

Conclusión

Sobre la base de mi revisión, nada llamó mi atención que me hiciera pensar que los estados contables adjuntos del Fideicomiso Financiero Pilay I correspondientes al período de 9 meses terminado el 30 de septiembre de 2017 no están presentados en forma razonable, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con las normas contables profesionales argentinas.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

a) Según surge de los registros contables de la entidad, no existe pasivo devengado al 30 de septiembre de 2017 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales.

b) He aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos de origen delictivo y financiación del terrorismo, previstos en la Resolución N° 420/11 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas.

c) Al 30 de septiembre de 2017, no existe deuda devengada a favor de la Administración Provincial de Impuestos de la Provincia de Santa Fe en concepto de Impuesto Sobre los Ingresos Brutos.

Ciudad de Santa Fe, 24 de octubre de 2017

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

CPCE

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

2094742

CONSEJO PROFESIONAL DE CIENCIAS ECONOMICAS DE LA PROVINCIA DE SAN
CPCE
CAMARA II
CAMARA SEGUNDA
ROSARIO 1
SSD

ROSARIO, 07/11/2017

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 JORGELINA
INSCRIPTO/A EN LA MATRICULA DE CONTADOR PUBLICO Nº 6195 Y QUE SE
HAN CUMPLIDO CON LAS LEYES NRO. 6854 y 12135.
LEGALIZACION N° 02094742

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

Dra. CP MORESCO, MARIA EVELINA

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

INFORME DE LA COMISION FISCALIZADORA

Señores Accionistas de

PILAY S.A.

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

DOCUMENTOS EXAMINADOS

a. Estado de situación patrimonial del FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY I al 30 de Septiembre de 2017.

b. Estado de resultados del FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY I por el período de 9 meses finalizado el 30 de Septiembre de 2017.

c. Estado de evolución del patrimonio neto del FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY I por el período de 9 meses finalizado el 30 de Septiembre de 2017.

d. Estado de flujo de efectivo del FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY I por el período de 9 meses finalizado el 30 de Septiembre de 2017.

e. Notas 1 a 11 y anexos B, D, G y H.

Las cifras y otra información correspondientes al ejercicio económico terminado el 31 de Diciembre de 2016 y al período de 9 meses terminado el 30 de Septiembre de 2016 son parte integrante de los estados contables mencionados precedentemente y se las presenta con el propósito de que se interpreten exclusivamente en relación con las cifras y con la información del período intermedio actual.

RESPONSABILIDAD DE LA DIRECCIÓN EN RELACIÓN CON LOS ESTADOS CONTABLES

La dirección es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados contables adjuntos de conformidad con las normas contables profesionales argentinas, y del control

interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados contables libres de incorrecciones significativas.

RESPONSABILIDAD DE LOS SÍNDICOS

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

Para realizar la tarea profesional sobre los documentos detallados precedentemente, hemos revisado el informe de revisión efectuado por el auditor externo C.P. Jorgelina Ceconi quien emitió su informe de revisión de fecha 24 de Octubre de 2017 de acuerdo con las normas de auditoría vigentes en lo referido a encargos de revisión de estados contables de períodos intermedios. Dicha revisión incluyó la verificación de la planificación del trabajo, de la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos aplicados y de los resultados de la auditoría efectuada por dicho profesional. El profesional mencionado ha llevado a cabo su examen de conformidad con las normas de revisión de estados contables de períodos intermedios establecidas en la sección IV de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas. Dichas normas exigen que cumpla los requerimientos de ética.

Una revisión de los estados contables de períodos intermedios consiste en realizar indagaciones, principalmente a las personas responsables de los temas financieros y contables, y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión.

Una revisión tiene un alcance significativamente menor que el de una auditoría y, por consiguiente, no nos permite obtener seguridad de que hemos tomado conocimiento de todos los temas significativos que podrían identificarse en una auditoría. En consecuencia, no se expresa opinión de auditoría.

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

CONCLUSIÓN

Sobre la base de la revisión, con el alcance que se expresa en el párrafo anterior, nada nos llamó la atención que hiciera pensar que los estados contables adjuntos del FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY I correspondientes al período de 9 meses terminado el 30 de Septiembre de 2017 no están presentados en forma razonable, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con las normas contables profesionales argentinas.

INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS

a. Los estados contables adjuntos y el correspondiente inventario surgen de registros contables llevados, en sus aspectos formales, de conformidad con las disposiciones legales vigentes.

b. Hemos aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos de origen delictivo y financiación del terrorismo previstos en la Resolución N° 420/11 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas.

Santa Fe, 10 de Noviembre de 2017.

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