

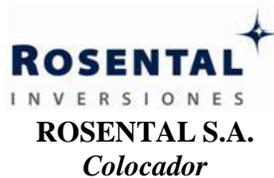
## AVISO DE SUSCRIPCION

# **FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY II**

PROGRAMA GLOBAL DE FIDEICOMISO INMOBILIARIO PILAY  
Por hasta V\$N 36.000.000 (o su equivalente en otras monedas)



**PILAY S.A.**  
*Fiduciario y Emisor*



**Valores Fiduciarios v/n \$ 20.000.000**

**Valores de Deuda Fiduciaria v/n \$  
5.000.000**

**A**

Evaluadora Latinoamericana S.A.  
Agente de Calificación de Riesgo

<b>Certificados de Participación Clase A</b>		<b>Certificados de Participación Clase B</b>	
<b>Sub-Clase A-1</b> hasta un v/n de <b>\$ 3.500.000</b> <b>BBB+</b> Evaluadora Latinoamericana S.A. Agente de Calificación de Riesgo	<b>Sub-Clase A-2</b> hasta un v/n de <b>\$ 2.500.000</b> <b>BBB+</b> Evaluadora Latinoamericana S.A. Agente de Calificación de Riesgo	<b>Sub-Clase B-1</b> hasta un v/n de <b>\$ 3.500.000</b> <b>BBB+</b> Evaluadora Latinoamericana S.A. Agente de Calificación de Riesgo	<b>Sub-Clase B-2</b> hasta un v/n de <b>\$ 5.500.000</b> <b>BBB+</b> Evaluadora Latinoamericana S.A. Agente de Calificación de Riesgo

Se comunica al público inversor en general que Rosental S.A. ofrece en suscripción los Valores Fiduciarios arriba señalados (los "Valores Fiduciarios"), los que serán emitidos por Pilay S.A., actuando exclusivamente como Fiduciario del Fideicomiso Financiero PILAY II (el "Fideicomiso") y no a título personal, constituido conforme las disposiciones del Capítulo 30 del Título IV del Libro III del Código Civil y Comercial y el Tít. V, Capítulo IV de las Normas de la Comisión Nacional de Valores ("CNV") (t.o. res. gral. 622/13 – las "Normas"), y que cuenta con autorización de la Comisión Nacional de Valores (la "CNV") para hacer oferta pública de los mismos. La oferta pública del Programa fue autorizada por Resolución N° 17.179 del 28-8-2013, y la ampliación de su monto fue autorizada por Resolución N° 17.241 del 5-12-2013, todas de la Comisión Nacional de Valores ("CNV"). El presente fideicomiso fue autorizado por la Providencia del Directorio de la CNV del 11-8-2016 y por la

Gerencia de Productos de Inversión Colectiva el 2-9-2016. Esta autorización sólo significa que se ha cumplido con los requisitos establecidos en materia de información. La CNV no ha emitido juicio sobre los datos contenidos en el Suplemento de Prospecto ni en el Prospecto de Programa. Con la suscripción de los Valores Fiduciarios se considerará celebrado el Contrato Suplementario del presente Fideicomiso (el “Contrato Suplementario”), asumiendo los suscriptores el doble carácter de Fiduciantes y Beneficiarios. El presente Fideicomiso es un “fondo de inversión directa” en los términos de las Normas de la CNV.

**Las condiciones de emisión de los Valores Fiduciarios son:**

<p><b>Valores de Deuda Fiduciaria (“VDF”)</b></p>	<p>V/N \$ 5.000.000 (pesos cinco millones)</p> <p><u>Valor nominal unitario (unidad mínima de negociación):</u> Un peso (\$ 1).</p> <p><u>Monto Mínimo de suscripción:</u> mil pesos (\$1.000)</p> <p><u>Calificación:</u> <b>A</b> Evaluadora Latinoamericana S.A. Agente de Calificación de Riesgo.</p> <p><u>Listado:</u> Los VDF podrán ser listados en uno o más mercados autorizados.</p> <p><u>Vencimiento:</u> el último Día Hábil del mes en que se cumplan 54 meses desde la Fecha de Emisión (el “Vencimiento Teórico”), o el último Día Hábil del mes en que se cumplan 300 meses desde la Fecha de Emisión (el “Vencimiento Final”).</p> <p><u>Interés variable:</u> Tasa de Referencia más 800 puntos básicos. Máximo 40% nominal anual, pagaderos (i) el primer Servicio de intereses, el último Día Hábil del mes en que se cumplan 18 meses desde la Fecha de Emisión, y (ii) los siguientes Servicios de intereses, el último Día Hábil del mes en que se cumpla cada período subsiguiente de 12 meses desde la fecha del primer Servicio de intereses, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo VI.5 apartado II in fine del Contrato Suplementario. Los intereses se devengarán: (a) para el primer Servicio, desde la Fecha de Emisión (inclusive) hasta la fecha de pago del primer Servicio de intereses (exclusive) y (b) para los siguientes Servicios, desde la fecha de pago del Servicio de intereses anterior (inclusive) hasta la fecha de pago del Servicio de intereses de que se trate (exclusive) (cada uno un “Período de Devengamiento”). Se calcularán considerando los días efectivamente transcurridos, sobre la base de un año de 365 días.</p> <p>Tasa de Referencia: es el promedio aritmético simple de las tasas de interés para depósitos a plazo fijo de más de un millón de pesos de 30 a 35 días en bancos privados (“BADLAR Privada”), en base a las tasas informadas por el BCRA correspondientes al primer día del Período de Devengamiento hasta la del último día del mes inmediato anterior a una Fecha de Pago de Servicios (en los días en que la tasa no fuera publicada se repite la última tasa publicada). Actualmente, la tasa BADLAR Privada es informada por el BCRA en <a href="http://www.bcra.gob.ar">http://www.bcra.gob.ar</a> → Publicaciones y Estadísticas→Monetarias y Financieras → Descarga de paquetes estandarizados de series estadísticas→ Tasas de Interés →Por depósitos → Series Diarias → BADLAR.</p> <p>En caso que la tasa BADLAR Privada dejare de ser informada por el BCRA, se tomará: (i) la tasa sustitutiva de la Tasa BADLAR Privada que informe el BCRA o (ii) en caso de no existir o no informarse la tasa sustituta indicada en (i) precedente, se calculará la Tasa de Referencia, considerando el promedio de tasas informadas para depósitos a plazos fijo en pesos por un monto mayor a un millón de pesos por períodos de entre 30 y 35 días de los cinco (5) primeros bancos privados de la Argentina. Para elegir los cinco (5) primeros bancos privados se considerará el último informe de depósitos disponibles publicados por el BCRA.</p> <p><u>Amortización:</u></p> <p>(a) el último Día Hábil del mes en que se cumplan 18 meses desde la Fecha de Emisión el 5%;</p>
---	---

	<p>(b) el último Día Hábil del mes en que se cumplan 30 meses desde la Fecha de Emisión, el 20%;</p> <p>(c) el último Día Hábil del mes en que se cumplan 42 meses desde la Fecha de Emisión, el 25%;</p> <p>(d) el último Día Hábil del mes en que en que se cumplan 54 meses desde la Fecha de Emisión, el 50%.</p> <p>Los pagos de las amortizaciones se efectuarán en el mismo porcentaje en que los compromisos constructivos hayan sido cumplidos a la Fecha de Verificación de los Avances de Obras, conforme a lo dispuesto en el art. VI.5 del Contrato Suplementario de Fideicomiso</p> <p><u>Forma:</u> Los VDF estarán documentados en certificados globales permanentes depositados en Caja de Valores S.A.</p>
<p><b>Certificados de Participación ("CP")</b></p>	<p>V/N \$ 15.000.000.- (pesos quince millones)</p> <p><u>Valor nominal unitario (unidad mínima de negociación):</u> mil pesos (\$ 1.000).</p> <p><u>Monto Mínimo de suscripción:</u> mil pesos (\$1.000)</p> <p><u>Listado:</u> No serán listados en ningún mercado.</p> <p><u>Calificación de todas las Sub-clases:</u> <b>BBB+</b> Evaluadora Latinoamericana S.A. Agente de Calificación de Riesgo</p> <p><u>Clases:</u> (a) Clase A. Dan derecho a sus titulares – conforme a lo establecido en el respectivo Plan del Emprendimiento - a la construcción y adjudicación de un Departamento en la Ciudad de Córdoba, Pcia. del mismo nombre. (b) Clase B. Dan derecho a sus titulares – conforme a lo establecido en el respectivo Plan del Emprendimiento - a la construcción y adjudicación de un departamento en la Ciudad de Rosario, Pcia. de Santa Fe.</p> <p><u>Sub-Clases:</u> Dentro de cada Clase se emitirán Certificados de dos clases: (a) Sub-Clase A-1, hasta un valor nominal de tres millones quinientos mil pesos (\$ 3.500.000); (b) Sub-Clase A- 2, hasta un valor nominal de dos millones quinientos mil pesos (\$ 2.500.000); (c) Sub-Clase B-1, hasta un valor nominal de tres millones quinientos mil pesos (\$ 3.500.000); y (d) Sub-Clase B-2, hasta un valor nominal de cinco millones quinientos mil pesos (\$ 5.500.000).</p> <p><u>Sub-Clases A-1 y B-1:</u> 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 urbano definido de la Ciudad de Córdoba, en tanto el titular cumpla con su obligación de pagar los Aportes Adicionales correspondientes. Los CP Sub-Clase B-1 dan derecho a sus titulares – conforme a lo establecido en el respectivo Plan del Emprendimiento - a la construcción y adjudicación de un departamento de un dormitorio en un radio urbano definido de la Ciudad de Rosario, en tanto el titular cumpla con su obligación de pagar los Aportes Adicionales correspondientes.</p> <p><u>Sub-Clases A-2 y B-2:</u> 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 urbano definido de la Ciudad de Córdoba, en tanto el titular cumpla con su obligación de pagar los Aportes Adicionales correspondientes. Los CP Sub-Clase B-2 dan derecho a sus titulares – conforme a lo establecido en el respectivo Plan del Emprendimiento - a la construcción y adjudicación de un departamento de dos dormitorios en un radio urbano definido de la Ciudad de Rosario, en tanto el titular cumpla con su obligación de pagar los Aportes Adicionales correspondientes.</p> <p><u>Aportes Adicionales:</u> En todas las Sub-Clases, la titularidad de los Certificados de Participación conlleva la obligación para su titular de realizar aportes</p>

	<p>adicionales al fideicomiso a fin de sufragar los Gastos del Fideicomiso, y los costos de adquisición del terreno y realización de las obras (los “Aportes Adicionales”), con arreglo a lo dispuesto en el art. VII.6 del Contrato Suplementario de Fideicomiso.</p> <p><u>Limitaciones a la transferencia de los CP:</u> Hasta tanto un Beneficiario no hubiera integrado todas las Cuotas, toda transferencia – salvo mortis causa – de los CP requerirá de la previa conformidad del Fiduciario. La transferencia de los CP implicará asimismo de pleno derecho la cesión de los derechos sobre las Cuotas integradas y la obligación de pagar las Cuotas adeudadas y a devengar.</p> <p><u>Forma:</u> Los CP serán escriturales, con registro a cargo del Fiduciario, sin perjuicio de que éste pueda contratar a ese efecto a Caja de Valores S.A.</p>
--	---

Todos aquellos agentes habilitados que deseen participar en las colocaciones primarias a través del sistema de colocación primaria del Mercado Argentino de Valores (el “MAV”), deberán comunicarse al teléfono 0341-4210125 - Gerencia de Operaciones del MAV.- a los fines de obtener las claves correspondientes. Los términos y condiciones de emisión, suscripción y adjudicación de los Valores Fiduciarios se encuentran descriptos en el Suplemento de Prospecto Reducido publicado en los sistemas de información dispuestos por el MAV con fecha 02-09-2016, y en el Suplemento de Prospecto completo publicado en la Autopista de la Información Financiera de la CNV, el cual debe ser leído conjuntamente con el Prospecto del Programa. Asimismo el Suplemento de Prospecto y el Prospecto del Programa se encuentran disponibles en el domicilio del Fiduciario y del Colocador, sito en Córdoba 1441, de la Ciudad de Rosario. Todos los términos en mayúsculas no definidos en el presente tendrán el significado que a los mismos se les asigna en el Suplemento de Prospecto.

**Los Valores Fiduciarios serán ofrecidos conforme el siguiente cronograma:**

**Período de Difusión:** desde el 9 de septiembre del 2016 al 20 de octubre de 2016.

**Período de Licitación:** desde 21 de octubre de 2016 a las 10:00 horas, al 21 de octubre de 2016 a las 16:00 horas.

**Prórroga/ Suspensión/ interrupción del Período de Difusión y del Período de Licitación Pública.** El Período de Difusión y/o el Período de Licitación podrá ser prorrogado, modificado y/o suspendido por el Fiduciario de común acuerdo con el Colocador, circunstancia que se informará mediante la publicación de un nuevo aviso de colocación en los sistemas de información dispuestos por el MAV y en la AIF dejando expresa constancia que los inversores iniciales podrán, en su caso, retirar sus ofertas sin penalización alguna antes del cierre del Período de Licitación.

**Procedimiento para la formulación de ofertas y adjudicación de los Valores Fiduciarios:** Se aplicará lo dispuesto en la Sección XIV. COLOCACIÓN DE LOS VALORES FIDUCIARIOS del Suplemento de Prospecto.

**Fecha de Liquidación y Emisión:** el 25 de octubre de 2016 (el segundo Día Hábil posterior al cierre del período de colocación).

**Comisión de Colocación:** Por la colocación de los Certificados de Participación, el Colocador percibirá una comisión de hasta el 8,00% (ocho por ciento) del producido de la colocación, con un mínimo de \$10.600 (pesos diez mil seiscientos), por cada Período de Colocación en su caso. Dicho porcentaje podrá ser redefinido anualmente, siempre que el incremento no supere la variación informada por la Cámara Argentina de la Construcción, conforme su índice de variación de costos para un edificio tipo en Capital Federal, en idéntico periodo. En su caso, el mínimo se modificará en idéntico porcentaje. Dicho porcentaje será definido por el Fiduciario y el Colocador. El Auditor del

Fideicomiso verificará en cada revisión de la información contable que efectúe, que el porcentaje establecido no exceda el límite máximo. Por la colocación de los Valores de Deuda Fiduciaria, el Colocador percibirá una comisión de hasta el 0,6 % (seis por mil) del producido de la colocación.

Santa Fe, 8 de septiembre de 2016

**Damián Balbi**  
Apoderado  
**Pilay S.A.**