

# **FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY I**

Estados Contables Fiduciarios correspondientes al ejercicio económico  
iniciado el 1 de enero de 2019 y finalizado el 31 de diciembre de 2019

Ejercicio Económico N° 6

# FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY I

Estados Contables Fiduciarios correspondientes al ejercicio económico  
iniciado el 1 de enero de 2019 y finalizado el 31 de diciembre de 2019

Ejercicio Económico Nº 6

## Índice

Carátula	1
Estado de Situación Patrimonial	2
Estado de Resultados	4
Estado de Evolución del Patrimonio Neto	5
Estado de Flujo de Efectivo	6
Notas a los Estados Contables	7
Anexos a los Estados Contables	30
Informe del Auditor	34

## FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY I

### Estados Contables Fiduciarios

Correspondientes al ejercicio económico iniciado el 1 de enero y finalizado el 31 de diciembre de 2019  
Ejercicio Económico N°6

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

**PILAY S.A. en carácter de Fiduciario**  
**Dr. JAVIER VIGO**  
**PRESIDENTE**

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

Firmado al solo efecto de su identificación.  
Ver mi dictamen de fecha 28 de febrero de 2020

## FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY I

### ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONÓMICO INICIADO EL 1 DE ENERO Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS CONSTANTES DEL 31.12.2019

ACTIVO	Notas	31.12.2019	31.12.2018
<b><u>Activo corriente</u></b>			
Caja y Bancos	3.1, 5 y Anexo G	14.595.886	12.298.314
Inversiones	3.2 y Anexo D	30.000.000	16.427.570
Otros Créditos	3.3, 6 y 12	4.447.520	2.501.758
<b>Total de activo corriente</b>		<b>49.043.406</b>	<b>31.227.642</b>
<b><u>Activo no corriente</u></b>			
Otros Créditos	3.3 y 6 y 12	87.391.997	100.652.090
Inversión en Obras	3.4 y 7	814.191.849	642.311.479
Activos Intangibles	3.5 y Anexo B	0	0
<b>Total de activo no corriente</b>		<b>901.583.847</b>	<b>742.963.569</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>		<b>950.627.253</b>	<b>774.191.211</b>



PILAY S.A. en carácter de Fiduciario  
**Dr. JAVIER VIGO**  
PRESIDENTE



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

Las notas y anexos forman parte de estos estados.  
Firmado al solo efecto de su identificación.  
Ver mi dictamen de fecha 28 de febrero de 2020.

**FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY I**

**ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONÓMICO  
INICIADO EL 1 DE ENERO Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS CONSTANTES DEL 31.12.2019

<b>PASIVO</b>	<b>Notas</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<b><u>Pasivo corriente</u></b>			
Deudas Comerciales	3.3, 8 y 12	16.221.192	9.535.565
Cargas Fiscales	3.3, 9 y 12	683.615	132.801
<b>Total de pasivo corriente</b>		<b>16.904.807</b>	<b>9.668.366</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>		<b>16.904.807</b>	<b>9.668.366</b>
<b>PATRIMONIO NETO (S/ESTADO RESPECTIVO)</b>		<b>933.722.446</b>	<b>764.522.845</b>
<b>TOTAL DE PASIVO MAS PATRIMONIO NETO</b>		<b>950.627.253</b>	<b>774.191.211</b>



**PILAY S.A.** en carácter de Fiduciario  
**Dr. JAVIER VIGO**  
PRESIDENTE



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

Las notas y anexos forman parte de estos estados.  
Firmado al solo efecto de su identificación.  
Ver mi dictamen de fecha 28 de febrero de 2020.

FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY I

ESTADO DE RESULTADOS  
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONÓMICO INICIADO EL 1 DE ENERO Y FINALIZADO EL 31 DE  
DICIEMBRE DE 2019

CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS CONSTANTES DEL 31.12.2019

	Notas	31.12.2019	31.12.2018
Ingresos	10	1.353.978	612.597
Gastos de Administración	Anexo H	(39.229.276)	(40.719.376)
Gastos de Comercialización	Anexo H	(24.801.330)	(38.528.040)
<b>Resultado operativo</b>		<b>(62.676.628)</b>	<b>(78.634.819)</b>
<b>Resultados Financieros y por Tenencia</b>		<b>689.283</b>	<b>53.548</b>
<u>Generados por Activos</u>		689.283	53.548
Diferencia de Cambio		689.283	27.672
Resultados por tenencia Fondos Comunes de Inversión		0	25.876
<b>RECPAM</b>	11	<b>(49.726.953)</b>	<b>(45.290.671)</b>
<b>Resultado ordinario antes de Impuestos</b>		<b>(111.714.298)</b>	<b>(123.871.942)</b>
<b>Resultados Extraordinarios</b>	3.6	(697.969)	(2.402.167)
<b>Resultado del ejercicio antes de Impuestos</b>		<b>(112.412.267)</b>	<b>(126.274.109)</b>
Impuesto a las Ganancias	3.6	0	0
<b>Resultado del ejercicio</b>		<b>(112.412.267)</b>	<b>(126.274.109)</b>



PILAY S.A. en carácter de Fiduciario  
**Dr. JAVIER VIGO**  
PRESIDENTE



**Jorgelina Ceconi**  
Contador Público  
Matrícula 3195 - 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 28 de febrero de 2020.

**FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY I**  
**ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO**  
**CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONÓMICO INICIADO EL 1 DE ENERO Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**  
 CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS CONSTANTES DEL 31.12.2019

	Certificados de Participación			Aportes Adicionales		Total (Nota 13)	Resultados no asignados	Patrimonio al 31.12.2019	Patrimonio al 31.12.2018
	En circulación	En cartera	RECPAM	En circulación	En cartera				
<b>Saldos al comienzo del ejercicio</b>	<b>3.392.000</b>	<b>1.330.000</b>	<b>12.849.644</b>	<b>1.079.026.557</b>	<b>229.384.063</b>	<b>1.325.982.264</b>	<b>(561.459.419)</b>	<b>764.522.845</b>	<b>608.232.612</b>
Certificados de Participación Suscriptos en el ejercicio	10.000		4.054			14.054		14.054	436.402
Readquisición de Certificados de Participación y Aportes Adicionales del ejercicio	(28.000)	28.000		(3.899.291)	3.899.291	0	(5.965.554)	(5.965.554)	(11.308.786)
Venta de Certificados de Participación en Cartera (neto de prima por enajenación)	12.000	(12.000)				0	130.401	130.401	54.835
Aportes Adicionales del ejercicio				287.432.966		287.432.966		287.432.966	293.381.892
Resultado del ejercicio (S/ Estado Respectivo)							(112.412.267)	(112.412.267)	(126.274.109)
<b>Saldos al cierre del ejercicio</b>	<b>3.386.000</b>	<b>1.346.000</b>	<b>12.853.697</b>	<b>1.362.560.232</b>	<b>233.283.354</b>	<b>1.613.429.284</b>	<b>(679.706.838)</b>	<b>933.722.446</b>	<b>764.522.845</b>



PILAY S.A. en carácter de Fiduciario  
**Dr. JAVIER VIGO**  
 PRESIDENTE



**Jorgelina Ceconi**  
 Contador Público  
 Matrícula 5155 - Ley 5738  
 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 28 de febrero de 2020.

**FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY I**

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO (METODO DIRECTO)**

**CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONÓMICO INICIADO EL 1 DE ENERO Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS CONSTANTES DEL 31.12.2019

	31.12.2019	31.12.2018
<b><u>Variaciones de efectivo</u></b>		
Efectivo al inicio del ejercicio	12.298.314	6.039.493
Efectivo al cierre del ejercicio (Nota 5)	14.595.886	12.298.314
<b>Aumento neto de efectivo</b>	<b>2.297.571</b>	<b>6.258.821</b>
<b><u>Causas de variaciones en el efectivo</u></b>		
<b><u>Actividades operativas:</u></b>		
Suscripción de certificados de participación	14.054	436.402
Aportes adicionales cobrados	285.345.567	291.628.465
Derecho de admisión al fideicomiso cobrados	253.015	1.544.756
Readquisición certificados de participación + aportes adicionales	(6.083.118)	(11.499.179)
Retenciones por cobranzas soportadas	(161.150)	(2.347.800)
Inversión en obras pagada	(165.634.385)	(192.140.971)
IVA crédito fiscal por inversión en obra pagado	(11.721.104)	(10.570.969)
Remuneración fiduciaria pagada	(32.236.369)	(33.700.604)
Honorarios y servicios de terceros pagados	(19.954.340)	(25.621.986)
Papelería y otros gastos administración pagados	(251.564)	(568.562)
Comunicaciones y envíos pagados	(121.201)	(322.631)
Publicidad y marketing pagados	(9.857.927)	(20.187.454)
Gastos de movilidad pagados	(252.798)	(440.425)
Gastos bancarios e Imp a los débitos y créditos pagados	(7.019.063)	(7.997.833)
Aranceles, gastos y comisiones colocación pagados	(99.264)	(182.898)
Impuestos a la actividad pagados	(158.418)	(247.483)
Gastos efectuados por cuenta de los Fiduciantes Tenedores pagados	(1.038.101)	(828.102)
Otros conceptos (pagados) / cobrados	100.106	(5.008)
RECPAM generado por actividades operativas y el efectivo y sus equivalentes	(16.904.129)	(5.117.802)
<b>Flujo neto de efectivo utilizado/ (generado) en las actividades operativas</b>	<b>14.219.809</b>	<b>(18.170.084)</b>
<b><u>Actividades de inversión:</u></b>		
Rescate/ (Inversión) en fondos comunes de inversión	(26.203.079)	20.083.714
Renta en fondos comunes de inversión cobrada	7.069.834	11.711.620
Diferencia de cotización	2.255.005	66.750
RECPAM generado por actividades de inversión	4.956.003	(5.433.358)
<b>Flujo neto de efectivo generado/ (utilizado) en las actividades de inversión</b>	<b>(11.922.237)</b>	<b>26.428.726</b>
<b><u>Actividades de financiación:</u></b>		
Pago amortización valores de Deuda Fiduciaria	0	(2.051.213)
RECPAM generado por actividades de financiación	0	51.392
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de financiación</b>	<b>0</b>	<b>(1.999.821)</b>
<b>Aumento neto de efectivo</b>	<b>2.297.571</b>	<b>6.258.821</b>



PILAY S.A. en carácter de Fiduciario  
**Dr. JAVIER VIGO**  
 PRESIDENTE



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

Las notas y anexos forman parte de estos estados.  
 Firmado al solo efecto de su identificación.  
 Ver mi dictamen de fecha 28 de febrero de 2020.

**FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY I**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ECONÓMICO INICIADO EL**  
**1 DE ENERO Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**  
CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS CONSTANTES DEL 31.12.2019

---

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

**1.1 Origen del Programa**

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

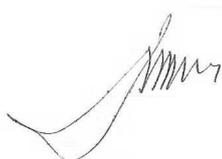
Con fecha 23 de septiembre de 2013, el Directorio de Pilay S.A. resolvió la participación de la sociedad como Fiduciaria en el Fideicomiso Financiero PILAY I, previéndose en el contrato suplementario de Fideicomiso la suscripción de 10.000 certificados de participación por un total de V/N \$10.000.000;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

En fecha 30 de enero de 2014 el Directorio de la CNV autorizó la constitución del Fideicomiso Financiero "PILAY I" para la emisión de valores fiduciarios por el monto total anteriormente señalado, en el marco del Programa Global de Fideicomisos Inmobiliarios "PILAY", sujeta a condicionamientos indicados en el expte. 1213/13. Los mismos fueron levantados en fecha 14 de marzo de 2014, fecha en la cual la CNV efectuó las notificaciones de oferta pública a la Bolsa de Comercio de Rosario y a la Bolsa de Comercio de Santa Fe.

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

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. JAVIER VIGO**  
**PRESIDENTE**



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

Firmado al solo efecto de su identificación.  
Ver mi dictamen de fecha 28 de febrero de 2020

**FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY I**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ECONÓMICO INICIADO EL**  
**1 DE ENERO Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**  
**CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS CONSTANTES DEL 31.12.2019**

---

**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.

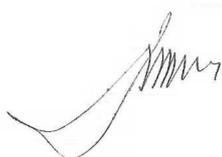
**1.3 Perfeccionamiento del Contrato. Vigencia**

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 Fideicomitados**

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

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



**PILAY S.A. en carácter de Fiduciario**  
**Dr. JAVIER VIGO**  
**PRESIDENTE**



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

Firmado al solo efecto de su identificación.  
Ver mi dictamen de fecha 28 de febrero de 2020

**FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY I**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ECONÓMICO INICIADO EL**  
**1 DE ENERO Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**  
**CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS CONSTANTES DEL 31.12.2019**

---

**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)

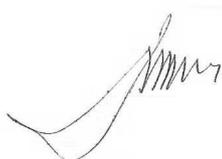
El último pago de servicios de intereses y amortización fue abonado el 30 de noviembre de 2018.

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.



**PILAY S.A. en carácter de Fiduciario**  
**Dr. JAVIER VIGO**  
**PRESIDENTE**



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

Firmado al solo efecto de su identificación.  
Ver mi dictamen de fecha 28 de febrero de 2020

**FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY I**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ECONÓMICO INICIADO EL**  
**1 DE ENERO Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**  
**CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS CONSTANTES DEL 31.12.2019**

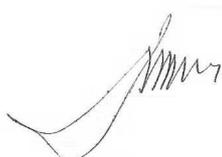
**NOTA 1: CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY I (Cont.)**

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

Al 31 de diciembre de 2019 se habían emitido Valores Fiduciarios según el siguiente detalle:

Concepto	Cantidad	VN	Precio Colocación	Total
Valores de Deuda Fiduciaria	2.000.000	\$ 1,00	\$ 0,79	<b>\$ 1.577.274,00</b>
Certificados de Participación Clase A, Sub Clase A-1	1.293	\$ 1.000,00	\$ 1.000,00	<b>\$ 1.293.000,00</b>
Certificados de Participación Clase A, Sub Clase A-2	1.370	\$ 1.000,00	\$ 1.000,00	<b>\$ 1.370.000,00</b>
Certificados de Participación Clase B, Sub Clase B-1	365	\$ 1.000,00	\$ 1.000,00	<b>\$ 365.000,00</b>
Certificados de Participación Clase B, Sub Clase B-2	358	\$ 1.000,00	\$ 1.000,00	<b>\$ 358.000,00</b>
Certificados de Participación Clase A, Sub Clase A-1 en cartera	707	\$ 1.000,00	\$ 1.000,00	<b>\$ 707.000,00</b>
Certificados de Participación Clase A, Sub Clase A-2 en cartera	626	\$ 1.000,00	\$ 1.000,00	<b>\$ 626.000,00</b>
Certificados de Participación Clase B, Sub Clase B-1 en cartera	8	\$ 1.000,00	\$ 1.000,00	<b>\$ 8.000,00</b>
Certificados de Participación Clase B, Sub Clase B-2 en cartera	5	\$ 1.000,00	\$ 1.000,00	<b>\$ 5.000,00</b>

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.



**PILAY S.A. en carácter de Fiduciario**  
**Dr. JAVIER VIGO**  
**PRESIDENTE**



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

Firmado al solo efecto de su identificación.  
 Ver mi dictamen de fecha 28 de febrero de 2020

**FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY I**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ECONÓMICO INICIADO EL**  
**1 DE ENERO Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**  
CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS CONSTANTES DEL 31.12.2019

---

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

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

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. El "Plazo Máximo para la Colocación de los CP" estará operando el 12 de mayo de 2019.-

A solicitud de 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 referendum 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.

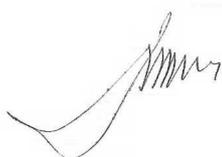
Estuvieron presentes los inversores que representaban aproximadamente el 49,68% del valor nominal de los Valores Fiduciarios en circulación y ellos aprobaron por unanimidad, y ad referendum de la aprobación por parte de la Comisión Nacional de Valores, las reformas planteadas. En virtud de ello, el Fiduciario ha realizado las gestiones tendientes a obtener la aprobación del organismo de contralor, aún así en fecha 1º de abril de 2016 se ha recibido una vista del organismo donde 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.

**1.6 Riesgo de los bienes fideicomitidos**

La inversión en los Valores Fiduciarios importa la asunción de los riesgos asociados a la actividad inmobiliaria. Los bienes del Fiduciario no responderán por las obligaciones contraídas en la ejecución del Fideicomiso. Los Servicios serán satisfechos exclusivamente con el Patrimonio Fideicomitado 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



**PILAY S.A. en carácter de Fiduciario**  
**Dr. JAVIER VIGO**  
**PRESIDENTE**



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

Firmado al solo efecto de su identificación.  
Ver mi dictamen de fecha 28 de febrero de 2020

**FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY I**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ECONÓMICO INICIADO EL**  
**1 DE ENERO Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**  
CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS CONSTANTES DEL 31.12.2019

---

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

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

Plan del Emprendimiento depende de la habilidad, experiencia y profesionalidad del Fiduciario para llevar a cabo las tareas de administración, desarrollo, adquisición y construcción de forma eficiente de los Departamentos.

Si el Fiduciario experimentara dificultades en su gestión es posible que no pueda cumplir con sus deberes y puede verse afectado el cumplimiento del Plan del Emprendimiento y por consiguiente el pago de los Servicios a los Valores de Deuda Fiduciaria y el recupero de la inversión a los titulares de Certificados de Participación mediante la entrega de las Unidades que tuvieran derecho a recibir.

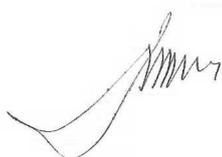
Los inversores y potenciales inversores deben considerar que el Fiduciario no será responsable por la falta de cumplimiento de los objetivos del Fideicomiso, salvo por su dolo o culpa determinada por resolución firme de tribunal competente. En el caso que debiera hacerse efectiva la responsabilidad del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

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

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".



**PILAY S.A. en carácter de Fiduciario**  
**Dr. JAVIER VIGO**  
**PRESIDENTE**



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

Firmado al solo efecto de su identificación.  
Ver mi dictamen de fecha 28 de febrero de 2020

**FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY I**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ECONÓMICO INICIADO EL**  
**1 DE ENERO Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**  
CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS CONSTANTES DEL 31.12.2019

---

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

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

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 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.),

**PILAY S.A. en carácter de Fiduciario**  
**Dr. JAVIER VIGO**  
**PRESIDENTE**

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

Firmado al solo efecto de su identificación.  
Ver mi dictamen de fecha 28 de febrero de 2020

**FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY I**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ECONÓMICO INICIADO EL**  
**1 DE ENERO Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**  
CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS CONSTANTES DEL 31.12.2019

---

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

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

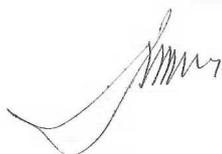
y (iii) ésta podría ser objeto de embargo u otras medidas cautelares por parte de sus acreedores (art. 2677 Cód. cit.), De darse cualquier de dichas situaciones, ello podría imposibilitar el cumplimiento del objeto del Fideicomiso, o impedir o demorar la construcción de las cocheras y por ende afectar 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 las obligaciones pendientes estipuladas en el Convenio, y (c) constituya sobre su parte indivisa una hipoteca a favor del Fiduciario con relación al presente Fideicomiso. Se considera que tales previsiones otorgarán una suficiente cobertura a los riesgos indicados.

En el caso que se verifiquen demoras en los procesos de selección y adquisición de los terrenos, o un alza no prevista del costo de esas adquisiciones, o en los trámites correspondientes para la aprobación 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



**PILAY S.A. en carácter de Fiduciario**  
**Dr. JAVIER VIGO**  
**PRESIDENTE**



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

Firmado al solo efecto de su identificación.  
Ver mi dictamen de fecha 28 de febrero de 2020

**FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY I**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ECONÓMICO INICIADO EL**  
**1 DE ENERO Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**  
**CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS CONSTANTES DEL 31.12.2019**

---

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

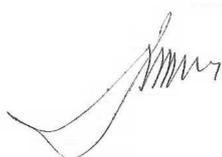
**1.6 Riesgo de los bienes fideicomitidos (Cont.)**

Beneficiarios. Tratándose de los Certificados de Participación, las circunstancias apuntadas podrán determinar un atraso en la entrega de la vivienda a que tienen derecho. En supuestos muy graves – que por la experiencia del Fiduciario entiende que su probabilidad de ocurrencia es bajísima – podría llegarse a provocar la cesación de pago del Fideicomiso.

No obstante, conforme a lo estipulado en el art. V.3 del Contrato Marco y el art. IV.3 inciso g) del Contrato Suplementario, el Fiduciario contratará un seguro de daños a las Obras por todos los contratos que celebre con el Contratista Principal y los Contratistas y Proveedores, incluyendo todos los materiales y mano de obra que sean incorporadas a las Obras. Este seguro incluirá además una cobertura de responsabilidad civil extracontractual amparando al Fiduciario, al Director de Obra, sus contratistas y/o subcontratistas como asegurados y con una cláusula de responsabilidad civil cruzada, quedando así muy aminorado el riesgo al que está expuesto el Fideicomiso. El costo de este seguro puede ser prorrateado al Contratista Principal y/o a los Contratistas y Proveedores.

La póliza del seguro a contratar cubrirá supuestos de caso fortuito y fuerza mayor, tales como incendio, rayos, explosión, descargas eléctricas y escapes de gas. La suscripción de los Certificados de Participación determina para cada titular la obligación de realizar aportes dinerarios adicionales al 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.



**PILAY S.A. en carácter de Fiduciario**  
**Dr. JAVIER VIGO**  
**PRESIDENTE**



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

Firmado al solo efecto de su identificación.  
Ver mi dictamen de fecha 28 de febrero de 2020

**FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY I**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ECONÓMICO INICIADO EL**  
**1 DE ENERO Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**  
CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS CONSTANTES DEL 31.12.2019

---

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

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

Esta modalidad determina que los titulares de CP están obligados a realizar Aportes Adicionales al Fideicomiso de que se trate sin tener certeza acerca del porcentaje en que se incrementarán los costos de construcción de acuerdo a la variación informada por la Cámara Argentina de la Construcción o por aplicación de la citada fórmula paramétrica. No obstante, toda vez que el cumplimiento en tiempo y forma de la obligación de realizar los Aportes Adicionales da derecho a recibir la propiedad de una unidad de vivienda, cabe esperar que el monto total aportado por el respectivo fiduciante/beneficiario esté reflejado en el valor de la vivienda adquirida (en tanto este valor no debiera ser menor a los costos afrontados para construirla y equiparla).

El Fiduciario queda investido de mandato legal suficiente e irrevocable por el plazo de duración del fideicomiso para transferir a terceros los Certificados de Participación y Aportes Adicionales correspondientes a los Fiduciantes CP -cualquiera fuese la categoría en que revistan- que se aparten del Fideicomiso por exclusión o renuncia de acuerdo a lo establecido en sección 7 del Plan del Emprendimiento.

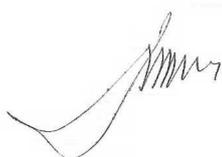
Bajo la normativa ambiental vigente el propietario de los inmuebles o el administrador de los mismos puede ser responsabilizado por los costos de recomposición del ambiente más los daños y perjuicios ocasionados a terceros en su persona o bienes por casos de contaminación ocurridos en su propiedad.

El dueño o guardián del inmueble responderá por los daños que puedan resultar de dicho inmueble, 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



**PILAY S.A. en carácter de Fiduciario**  
**Dr. JAVIER VIGO**  
**PRESIDENTE**



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

Firmado al solo efecto de su identificación.  
Ver mi dictamen de fecha 28 de febrero de 2020

**FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY I**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ECONÓMICO INICIADO EL**  
**1 DE ENERO Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**  
CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS CONSTANTES DEL 31.12.2019

---

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

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

Fuerza Mayor. Algunos de los Eventos de Fuerza Mayor no son asegurable pudiendo en consecuencia perjudicar a los Bienes Fideicomitidos.

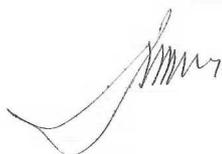
El Fiduciario podrá, con el exclusivo fin de anticipar el ritmo constructivo del Emprendimiento, tomar Endeudamientos Adicionales (conforme dicho término se define en el Contrato Marco de Fideicomiso y en el Contrato Suplementario), cumpliendo los requisitos especificados en el artículo IV.5.I del Contrato Suplementario, que se encuentra transcrito en la sección ADVERTENCIAS. Los Endeudamientos Adicionales podrán ser amortizados con anterioridad a la amortización o cancelación de los restantes VDF y/u otorgar derecho al cobro de intereses en fechas anteriores al pago de servicios de intereses bajo los VDF en circulación; a todo lo cual los Beneficiarios prestan su conformidad por el mero hecho de suscribir VDF, conformidad que se extiende a la modificación del Contrato Suplementario para posibilitar los Endeudamientos Adicionales. No obstante, de tener tales Endeudamientos un grado de prelación en el cobro superior al resto de los VDF, tanto en lo que respecta al capital como a los intereses, se requerirá la conformidad de la Mayoría Extraordinaria de Beneficiarios titulares de los VDF afectados.

Adicionalmente, el Fiduciario podrá contraer préstamos en condiciones normales de mercado, con cargo al Fideicomiso Financiero, para cubrir desajustes transitorios de caja por un monto máximo que no supere los ingresos proyectadas para los siguientes tres (3) meses de la fecha en cuestión. No puede garantizarse que el pago o cancelación de los Endeudamientos Adicionales no afecte el cumplimiento de las obligaciones de pago bajo los Valores de Deuda Fiduciaria. La suma total de (a) los Endeudamientos Adicionales del Fideicomiso Financiero y (b) de los pasivos de dicho Fideicomiso con terceros distintos de los titulares de CP y de los titulares de VDF, no podrá exceder el 40% (cuarenta por ciento) de los Activos Netos, salvo autorización de una Mayoría de Beneficiarios.

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.



**PILAY S.A. en carácter de Fiduciario**  
**Dr. JAVIER VIGO**  
**PRESIDENTE**



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

Firmado al solo efecto de su identificación.  
Ver mi dictamen de fecha 28 de febrero de 2020

**FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY I**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ECONÓMICO INICIADO EL**  
**1 DE ENERO Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**  
**CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS CONSTANTES DEL 31.12.2019**

---

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

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

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

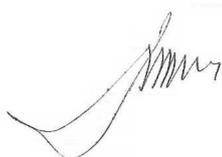
Los fiduciarios de los fideicomisos financieros afectados – entre los que no se encuentra Pilay SA – interpusieron el 24 de agosto de 2010 una acción declarativa de certeza ante la Corte Suprema de Justicia de la Nación tendiente a que revoque los actos administrativos que constituyen dichas determinaciones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

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

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

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

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”.



**PILAY S.A. en carácter de Fiduciario**  
**Dr. JAVIER VIGO**  
**PRESIDENTE**



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

Firmado al solo efecto de su identificación.  
Ver mi dictamen de fecha 28 de febrero de 2020

**FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY I**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ECONÓMICO INICIADO EL**  
**1 DE ENERO Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**  
**CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS CONSTANTES DEL 31.12.2019**

---

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

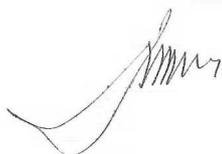
**1.6 Riesgo de los bienes fideicomitidos (Cont.)**

Contra la Resolución IGJ Pilay S.A. interpuso recurso jerárquico, suspendiendo el Ministerio de Justicia y Derechos Humanos los efectos de la resolución 1459/03 mientras se tramitaba el recurso. En fecha 3 de junio de 2005, la Jefa de Asesores de tal Ministerio, Dra Miriam Ivanega, dictaminó advirtiendo que la resolución 1459/03 podía devenir ilegítima por no haberse promovido una acción de lesividad, o por haberse revocado un acto regular sin prever indemnización alguna, como lo obligan los arts 17 y 18 de la ley 19.549, sugiriendo se corriera una nueva vista a la IGJ para que reanalizara la cuestión a la luz de los elementos aportados por la recurrente. En fecha 6 de julio de 2005, el Jefe del Departamento Control Federal de Ahorro, de la IGJ, Dr. Manuel Alejandro Domínguez Soler, reconoció que el acto administrativo del año 1996 por el que se declarara incompetente mantenía su plena vigencia, en la medida que se demostrara que se había cumplido con el régimen de prehorizontalidad. (ley 19.724) inscribiendo los boletos en el Registro General. Impuesto del citado dictamen, el Dr. Ricardo Nissen, en su carácter de Inspector General de Justicia, se expidió a fs 434 del Expte N° 5056.556/61144/IGJ, haciendo saber “que el Régimen de Prehorizontalidad establecido por la Ley N° 19.724 es una de las actividades conexas referidas en el artículo 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 Miriam Ivanega envió nota de consulta al Registro General de Santa Fe, como órgano de aplicación del régimen de prehorizontalidad. En fecha 5 de mayo de 2006, su entonces Director General, Dr. José E. Parma dijo que “el suscripto no advierte ni la utilidad práctica ni el beneficio adicional que se podría derivar para los inversores del sistema administrado por la firma recurrente en el supuesto de que esta optara por el procedimiento normado por la ley nacional 19.724 - que instituye el régimen de prehorizontalidad - en relación al mecanismo actualmente utilizado, reglado en su procedimiento registral por la Circular Reglamentaria Conjunta y su Complementaria, dictadas en el mes de noviembre de 2003 por los Registros Generales de Santa Fe y Rosario.

Es decir no se alcanza a apreciar de que manera podría sustentarse la asignación de un eventual mayor grado de seguridad jurídica al titular de un boleto privado de compraventa con inscripción registral con respecto a la que en la actualidad el sistema en vigencia confiere al titular de derechos resultantes de una 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. JAVIER VIGO**  
**PRESIDENTE**



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

Firmado al solo efecto de su identificación.  
Ver mi dictamen de fecha 28 de febrero de 2020

**FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY I**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ECONÓMICO INICIADO EL**  
**1 DE ENERO Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**  
**CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS CONSTANTES DEL 31.12.2019**

---

**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 1996 declarara la incompetencia, que puntualmente expresa:

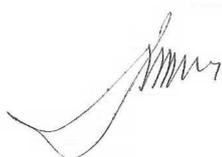
“Atento a lo expuesto: que el art. 93 ley 11.672 expresa: “...quedan excluidas del contralor y reglamentación aludidas las actividades conexas expresamente comprendidas en “leyes nacionales específicas” y que la actividad desarrollada por la demandada se encuentra comprendida dentro del régimen de prehorizontalidad (ley 19.724) correspondería se archiven las presentes actuaciones atento a que la actividad realizada se encuentra fuera de la competencia de este organismo”.

La sentencia de Cámara no tuvo en cuenta que la propia Resolución IGJ se encargó de advertir que la IGJ no había dictado una reglamentación que permitiese a Pilay S.A. adecuar su actividad al régimen de ahorro previo.

La resolución 26/04, dictada por la IGJ, que constituye el texto ordenando de todas las disposiciones que regulan a los sistemas de capitalización y ahorro para fines determinados, no regula la constitución de grupos de ahorro previo para la construcción de inmuebles. Fundados en estos precedentes se promovió recurso de amparo solicitando el dictado de una medida cautelar innovativa que suspendiese la aplicación de la resolución 1459/03, hasta 240 días después de que la IGJ dictase la reglamentación que permita a Pilay S.A. adecuar su actividad a los sistemas de capitalización y ahorro para fines determinados. Dicho recurso fue rechazado exigiendo, la Cámara Federal de Rosario, en sentencia de fecha 9 de noviembre de 2012, probar previamente que se había instado la reglamentación. El 19 de diciembre de 2012 se solicitó a la IGJ el dictado de reglamentación, la que hasta la fecha del presente no ha sido dictada. La Resolución IGJ no alcanza a los contratos celebrados hasta que ésta quedó firme, (28 de mayo de 2012 fecha en que se notificó la denegación del recurso extraordinario) los cuales continúan con su normal desenvolvimiento conforme lo oportunamente pactado por las partes. Pilay continúa administrando normalmente los contratos suscriptos hasta el 28 de mayo de 2012, prueba de lo cual son los 42 edificios (1.295 departamentos) que en este momento se encuentra construyendo.

Los contratos de locación de obra por el sistema de economía y administración que suscribieran los inversores del Sistema Pilay hasta el 28 de mayo de 2012, son sustancialmente distintos a lo establecido en el presente Suplemento, pues no prevén la emisión de títulos de deuda ni la oferta pública a través del mercado de capitales, ni recurren a la figura del fideicomiso.

No puede asegurarse que el dictado de reglamentación por parte de la IGJ modifique las actividades de Pilay S.A. y que eventualmente pueda afectar a los Beneficiarios Los efectos de las resoluciones



**PILAY S.A. en carácter de Fiduciario**  
**Dr. JAVIER VIGO**  
**PRESIDENTE**



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

Firmado al solo efecto de su identificación.  
Ver mi dictamen de fecha 28 de febrero de 2020

**FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY I**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ECONÓMICO INICIADO EL**  
**1 DE ENERO Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**  
CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS CONSTANTES DEL 31.12.2019

---

**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:

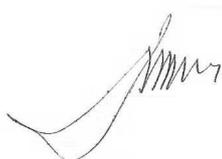
- (a) Al pago de los Gastos de Estructuración.
- (b) A la Cuenta Fiduciaria.

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. JAVIER VIGO**  
**PRESIDENTE**



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

Firmado al solo efecto de su identificación.  
Ver mi dictamen de fecha 28 de febrero de 2020

**FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY I**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ECONÓMICO INICIADO EL**  
**1 DE ENERO Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**  
**CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS CONSTANTES DEL 31.12.2019**

---

**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,

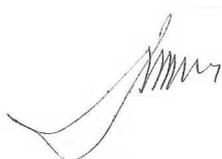
(e) A las Inversiones en Obra, de acuerdo a lo establecido en el Plan de Emprendimiento

(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. Registros contables y cierre de ejercicio**

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



**PILAY S.A. en carácter de Fiduciario**  
**Dr. JAVIER VIGO**  
**PRESIDENTE**



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

Firmado al solo efecto de su identificación.  
Ver mi dictamen de fecha 28 de febrero de 2020

**FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY I**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ECONÓMICO INICIADO EL**  
**1 DE ENERO Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**  
**CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS CONSTANTES DEL 31.12.2019**

---

**NOTA 2: BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES**

**2.1. Normas Contables Aplicadas**

Los estados han sido preparados de conformidad con las disposiciones de la Ley 19.550 y sus modificatorias, las Resoluciones Técnicas de la FACPCE y las normas de la Comisión Nacional de Valores aprobadas por la RG 622/2013, Título IV, Capítulo III que le son aplicables y la Resolución 777/2018.

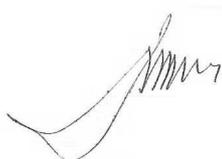
La declaración de que nos encontramos en un contexto de inflación en Argentina (en los términos de la sección 3.1 de la RT N° 17) a partir del 01/07/2018 (inclusive) implica que los estados contables correspondientes a ejercicios anuales o de períodos intermedios cuyo cierre haya ocurrido a partir del 01/07/2018 (inclusive) deberán reexpresarse de acuerdo con el procedimiento establecido en la RT N°6, según lo previsto en la Resolución 539/18 de Junta de Gobierno de la FACPCE adoptada por Resolución de Presidencia 2/2018 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Provincia de Santa Fe del 16/10/2018.

Los presentes Estados Contables han sido preparados en moneda homogénea reconociendo en forma integral los efectos de la inflación de acuerdo con lo establecido por la Resolución Técnica N°6 de la FACPCE.

A los fines comparativos, las cifras expresadas al 31.12.2018 se presentan en moneda homogénea al cierre del ejercicio actual.

**2.2. Estimaciones contables**

La preparación de estados financieros a una fecha determinada requiere que el fiduciario del fideicomiso realice estimaciones y evaluaciones que afectan el monto de los activos y pasivos registrados y los activos y pasivos contingentes revelados a dicha fecha, como así también los ingresos y egresos registrados en el período. El fiduciario realiza estimaciones para poder calcular a un momento dado, por ejemplo, las depreciaciones y amortizaciones, el valor recuperable de los activos, el cargo por impuesto a las ganancias, etc. Los resultados reales futuros pueden diferir de las estimaciones y evaluaciones realizadas a la fecha de preparación de los presentes estados financieros.



**PILAY S.A. en carácter de Fiduciario**  
**Dr. JAVIER VIGO**  
**PRESIDENTE**



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

Firmado al solo efecto de su identificación.  
Ver mi dictamen de fecha 28 de febrero de 2020

**FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY I**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ECONÓMICO INICIADO EL**  
**1 DE ENERO Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**  
**CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS CONSTANTES DEL 31.12.2019**

---

**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 ejercicio.

Los saldos en moneda extranjera están valuados al tipo de cambio comprador del Banco de la Nación Argentina al cierre del ejercicio.

**3.2. Inversiones**

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

**3.3. Créditos y deudas en Moneda Nacional**

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

**3.4. Inversión en Obra**

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

**3.5. Activos Intangibles**

Los activos intangibles se encuentran valuados a su costo original reexpresado al cierre del ejercicio, 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.

Las altas de activos intangibles contabilizadas 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 ejercicio no se han verificado indicios internos o externos de desvalorización de estos bienes.

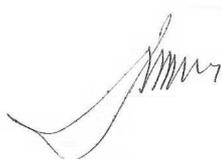
La alícuota de amortización aplicada a los Gastos de Organización y Pre Operativos en el ejercicio anterior fue del 20 % anual.

**3.6. Impuesto a las ganancias y a la ganancia mínima presunta**

a) Impuesto a las ganancias:

El artículo 205 de la Ley N° 27.440 (Boletín Oficial 11/05/2018), con vigencia respecto de las utilidades generadas en los ejercicios iniciados a partir del 1° de enero de 2018, ha instaurado un tratamiento diferencial en el impuesto a las ganancias para los fideicomisos financieros, disponiendo que los mismos no tributarán dicho impuesto si los Certificados de Participación y/o Títulos de Deuda son colocados por Oferta Pública con autorización de la Comisión Nacional de Valores y no realicen inversiones en el exterior. En tanto que si realizan inversiones en el exterior, serán sujetos del impuesto en forma proporcional a dichas inversiones.

En fecha 28 de mayo de 2019 el Decreto N° 382/2019 estableció los procedimientos que son aplicables a efectos de cumplimentar las disposiciones previstas en el artículo 205 aludido.



**PILAY S.A. en carácter de Fiduciario**  
**Dr. JAVIER VIGO**  
**PRESIDENTE**



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

Firmado al solo efecto de su identificación.  
Ver mi dictamen de fecha 28 de febrero de 2020

**FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY I**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ECONÓMICO INICIADO EL**  
**1 DE ENERO Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**  
**CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS CONSTANTES DEL 31.12.2019**

Como consecuencia de lo mencionado precedentemente el Fideicomiso ha procedido a:

- No contabilizar provisión del Impuesto a las Ganancias del ejercicio; atento que los Certificados de Participación y Títulos de Deuda que emitió y emite se colocan por Oferta Pública con autorización de la Comisión Nacional de Valores y no se prevé la realización de inversiones en el exterior.
- Revertir las diferencias temporarias acumuladas al 31/03/2018 generadas por activos y pasivos diferidos. Dicho cargo se refleja en el rubro Resultados Extraordinarios del Estado de Resultados al 31/12/2018 en una pérdida de \$2.402.167.
- Mantener los créditos fiscales correspondientes a retenciones, percepciones, impuestos a los débitos y créditos, saldo a favor del impuesto a las ganancias hasta que sean distribuidos entre los fiduciarios CP tal como lo establece la Resolución General de AFIP 4498 del 3 de junio de 2019.
- Mantener los activos por impuestos diferidos (medidos a su valor nominal) generados por quebrantos computables en la medida que no prescriban fiscalmente. Al cierre del ejercicio se provisionaron los quebrantos impositivos computables que prescribirán en el ejercicio fiscal 2020 (quebranto del ejercicio 2014) generando un resultado extraordinario de \$697.969.

Los activos y pasivos por impuesto diferido al 31/12/2018 se han reexpresado a moneda del 31/12/2019 a los fines comparativos.

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

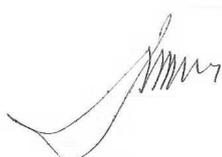
<b>Activos por impuesto diferido</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>Quebrantos Computables</b>		
Quebranto computable período 2014	697.969	1.073.702
Quebranto computable período 2015	3.189.045	4.905.785
Quebranto computable período 2016	2.519.670	3.876.069
Quebranto computable período 2017	8.618.125	13.257.469
<b>Subtotal de quebrantos computables</b>	<b>15.024.809</b>	<b>23.113.024</b>
Provisión por prescripción de quebrantos impositivos computables	-697.969	0
<b>Total de activos por impuesto diferido</b>	<b>14.326.840</b>	<b>23.113.024</b>

**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.

**3.7. 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 reexpresado al cierre del período.



**PILAY S.A. en carácter de Fiduciario**  
**Dr. JAVIER VIGO**  
**PRESIDENTE**



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

Firmado al solo efecto de su identificación.  
 Ver mi dictamen de fecha 28 de febrero de 2020

**FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY I**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ECONÓMICO INICIADO EL**  
**1 DE ENERO Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**  
**CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS CONSTANTES DEL 31.12.2019**

---

**3.8. Resultados Fiduciarios del período**

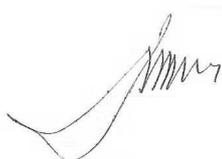
Los resultados del período se exponen a su valor nominal reexpresados al cierre del ejercicio. Incluyen los resultados devengados en el período, con independencia de que se haya efectivizado su cobro o pago.

**3.9. Estado de Flujo de Efectivo Fiduciario**

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

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

Debido a que el fideicomiso no ha comenzado a generar ingresos provenientes de la actividad principal, y al impacto de la aplicación del ajuste por inflación en los resultados acumulados, el resultado contable acumulado muestra pérdidas superiores al 15% del Patrimonio Neto. El Fiduciario, en base a proyecciones efectuadas, estima que en la medida que se integren los Aportes Adicionales correspondientes a los Certificados de Participación emitidos a la fecha de los presentes estados contables y se vayan emitiendo e integrando nuevos Certificados de Participación y sus Aportes Adicionales comprometidos, de acuerdo a lo establecido en los Art. VIII.4 y VII.6 del Contrato Suplementario, el flujo de fondos resulta suficiente para que el fideicomiso cumpla con sus compromisos contractuales.



**PILAY S.A. en carácter de Fiduciario**  
**Dr. JAVIER VIGO**  
**PRESIDENTE**



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

Firmado al solo efecto de su identificación.  
Ver mi dictamen de fecha 28 de febrero de 2020

**FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY I**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ECONÓMICO EL 1 DE ENERO Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS CONSTANTES DEL 31.12.2019

NOTA 5	CAJA Y BANCOS	31.12.2019	31.12.2018
<b>Corriente:</b>			
	Banco Francés Cta. Cte.	2.923.250	2.718.148
	Banco Macro Cta. Cte.	489.175	5.257.537
	Banco BICA Cta. Cte.	1.422.461	4.176.637
	Banco Galicia Cta. Cte.	157.029	7.217
	Banco Cta. Cte. u\$s (Anexo G)	9.475.516	88.011
	Fondo Fijo	20.000	19.998
	Valores a Depositar	108.454	30.766
	<b>Total</b>	<b>14.595.886</b>	<b>12.298.314</b>

NOTA 6	OTROS CRÉDITOS	31.12.2019	31.12.2018
<b>Corriente:</b>			
	Cobranzas pendientes de rendición bancaria	2.894.103	1.581.698
	Otros Créditos	12.684	68.005
	Gastos a Recuperar SJ 62	7.336	693.172
	Gastos a Recuperar SJ 69	812.174	344
	Gastos a Recuperar SJ 71	316.679	0
	Gastos a Recuperar SJ 73	356.477	0
	Gastos a Recuperar SJ 77	48.067	158.539
	Activo por Impuesto Diferido (Nota 3.6)	697.969	0
	Provisión por prescripción de quebrantos impositivos computables	-697.969	0
	<b>Total</b>	<b>4.447.520</b>	<b>2.501.758</b>

<b>No Corriente:</b>			
	IVA Saldo de Libre Disponibilidad	1.019.590	1.407.590
	Saldo a Favor Ingresos Brutos Santa Fe	4.618.343	7.025.143
	Saldo a Favor Impuesto a las Ganancias	576.034	714.099
	Retenciones Impuesto a las Ganancias	4.984	172.028
	Crédito Fiscal por Imp a los débitos y créditos bancarios	674.414	1.037.468
	IVA Saldo Técnico a Favor	66.171.793	67.182.738
	Activo por Impuesto Diferido (Nota 3.6)	14.326.840	23.113.024
	<b>Total</b>	<b>87.391.997</b>	<b>100.652.090</b>

NOTA 7	INVERSIÓN EN OBRA	31.12.2019	31.12.2018
<b>No Corriente:</b>			
	Anticipos inversión en obra ( a )	8.782.057	3.230.011
	Inversión en obras terminadas ( b )	626.267.966	394.177.292
	Inversión en obras en ejecución ( c )	179.141.826	244.904.175
	<b>Total</b>	<b>814.191.849</b>	<b>642.311.479</b>

<b>( a ) Anticipos inversión en obra</b>			
	Anticipo Obra Crespo 3256 - Santa Fe - SJ 77 (*)	4.750.894	3.230.011
	Anticipo Obra 4 de enero 3734 - Santa Fe - SJ 88 (*)	1.908.689	0
	Anticipo Obra Mendoza 69 - Paraná - SJ 79 (*)	2.122.474	0
	<b>Total</b>	<b>8.782.057</b>	<b>3.230.011</b>

(\*) Los "Anticipos Obra Crespo 3256 - Santa Fe - SJ 77" están cubiertos con los seguros de caución "Anticipo Financiero de Obra Privada" pólizas 1.103.263 y 1.135.932 tomadas con la compañía "Aseguradores de Caucciones S.A." por \$2.000.000 y \$2.651.199, los "Anticipos Obra 4 de enero 3734 - Santa Fe - SJ 88" están cubiertos por el seguro de caución "Garantía de Anticipo para acopio en Obra Privada" póliza 496.117 tomada con la compañía "Afianzadora Latinoamericana Compañía de Seguros S.A." por \$1.908.688,75 y los "Anticipos Obra Mendoza 69 - Paraná - SJ 79" están cubiertos por el seguro de caución "Garantía de Anticipos financieros en Obra Privada" póliza 511.281 tomada con la compañía "Afianzadora Latinoamericana Compañía de Seguros S.A." por \$2.122.474,43.



PILAY S.A. en carácter de Fiduciario  
**Dr. JAVIER VIGO**  
 PRESIDENTE



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

Las notas y anexos forman parte de estos estados.  
 Firmado al solo efecto de su identificación.  
 Ver mi dictamen de fecha 28 de febrero de 2020.

**FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY I**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ECONÓMICO EL 1 DE ENERO Y FINALIZADO EL**  
**31 DE DICIEMBRE DE 2019**

CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS CONSTANTES DEL 31.12.2019

	31.12.2019	31.12.2018
<b><u>( b ) Inversión en obras terminadas</u></b>		
Crespo 3550 - Santa Fe - SJ 62	105.037.346	104.948.415
9 de Julio 2229 - Santa Fe - SJ 69	185.467.353	185.035.062
Corrientes 408 (ex Colón 111) - Paraná - SJ 71	105.969.220	104.193.815
Obra Saavedra 2059 - Santa Fe - SJ 73	229.794.047	0
<b>Total</b>	<b>626.267.966</b>	<b>394.177.292</b>

<b><u>( c ) Inversión en obras en ejecución</u></b>		
Obra Saavedra 2059 - Santa Fe - SJ 73	0	176.138.151
Obra Crespo 3256 - Santa Fe - SJ 77	116.626.047	50.603.451
Obra Mendoza 69 - Paraná - SJ 79	16.585.303	8.458.445
Obra 4 de enero 3734 - Santa Fe - SJ 88	25.336.555	9.704.128
Obra Monseñor Zaspé 3241 - Santa Fe - SJ 93	20.593.921	0
<b>Total</b>	<b>179.141.826</b>	<b>244.904.175</b>

**NOTA 8 DEUDAS COMERCIALES**

<b><u>Corriente:</u></b>		
Proveedores	12.877.222	5.791.575
Retribución Fiduciario a Pagar	3.170.402	2.653.605
Cheques de pago Diferido a Pagar	0	374.109
Otras Deudas	32.245	47.936
Provisión de Gastos a Pagar	79.456	389.780
Provisión por facturas de obras a Pagar	61.868	278.561
<b>Total</b>	<b>16.221.192</b>	<b>9.535.565</b>

**NOTA 9 CARGAS FISCALES**

<b><u>Corriente:</u></b>		
Retenciones de Ganancias a Pagar	683.615	132.801
<b>Total</b>	<b>683.615</b>	<b>132.801</b>

**NOTA 10 INGRESOS**

Recupero de honorarios profesionales por mensuras y escrituras	1.353.978	612.596,85
<b>Total</b>	<b>1.353.978</b>	<b>612.597</b>

**NOTA 11 RECPAM**

Cargos por ingresos y gastos	11.084.655	14.946.366
Cargos por inversión en obra	250.998.691	178.651.712
Cargos por activos intangibles	0	21.000
Cargos por otros activos financieros	6.775.448	8.134.795
Cargos por otros pasivos financieros	0	-543.182
Cargos por colocaciones de CP y aportes adicionales netos de devoluciones	-318.585.746	-246.501.361
<b>Total</b>	<b>-49.726.953</b>	<b>-45.290.671</b>



**PILAY S.A.** en carácter de Fiduciario  
**Dr. JAVIER VIGO**  
 PRESIDENTE



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

Las notas y anexos forman parte de estos estados.  
 Firmado al solo efecto de su identificación.  
 Ver mi dictamen de fecha 28 de febrero de 2020.

**FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY I**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ECONÓMICO EL 1 DE ENERO Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS CONSTANTES DEL 31.12.2019

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

La composición de los créditos y pasivos según el plazo estimado de cobro o pago al 31 de diciembre de 2019 era el siguiente:

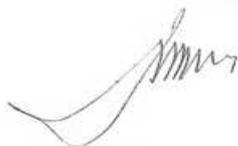
<u>A vencer</u>	<u>Otros Créditos</u>	<u>Deudas Comerciales</u>	<u>Cargas Fiscales</u>
1º Trimestre	2.914.124	16.221.192	683.615
2º Trimestre			
3º Trimestre			
4º Trimestre	1.533.397		
A más de un año	87.391.997		0
Subtotal	91.839.518	16.221.192	683.615
De plazo vencido			
Sin plazo establecido			
<b>Total al 31.12.2019</b>	<b>91.839.518</b>	<b>16.221.192</b>	<b>683.615</b>
Que no devenga interés	91.839.518	16.221.192	683.615
A tasa variable			
A tasa fija			
<b>Total al 31.12.2019</b>	<b>91.839.518</b>	<b>16.221.192</b>	<b>683.615</b>

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

La composición de los Certificados de Participación y los aportes adicionales recibidos al 31 de diciembre de 2019 por el Fideicomiso Financiero Pilay I es la siguiente:

<u>Concepto</u>	<u>Valor nominal</u>	<u>RECPAM</u>	<u>Total al 31.12.2019</u>
<u>Certificados de Participación</u>			
Certificados de Participación Subclase A-1	1.293.000		
Certificados de Participación Subclase A-2	1.370.000	10.552.644	
Certificados de Participación Subclase B-1	365.000		
Certificados de Participación Subclase B-2	358.000		
Certificados de Participación Subclase A-1 en Cartera	707.000		
Certificados de Participación Subclase A-2 en Cartera	626.000	2.301.054	
Certificados de Participación Subclase B-1 en Cartera	8.000		
Certificados de Participación Subclase B-2 en Cartera	5.000		
<u>Aportes Adicionales</u>			
Cuotas Esperas	472.395.305		
Cuotas Adelantadas	64.101.868	715.717.304	
Cuotas Aguinaldos	77.433.782		
Cuotas Pack Mejoras	12.144.724		
Derecho de Admisión al Fideicomiso	5.253.030	13.684.379	
Cuotas Esperas en Cartera	69.894.605		
Cuotas Tenencias en Cartera	2.519.481	141.107.549	
Cuotas Aguinaldos en Cartera	11.416.521		
Cuotas Pack Mejoras en Cartera	2.261.743		
Derecho de Admisión al Fideicomiso en Cartera	2.266.358	3.817.098	
Cuotas Depositadas Pendientes de Imputación (*)	629.747	1.200.092	
	<b>725.049.165</b>	<b>888.380.119</b>	<b>1.613.429.284</b>

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



**PILAY S.A.** en carácter de Fiduciario  
**Dr. JAVIER VIGO**  
 PRESIDENTE



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

Las notas y anexos forman parte de estos estados.  
 Firmado al solo efecto de su identificación.  
 Ver mi dictamen de fecha 28 de febrero de 2020.

**FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY I**  
**ACTIVOS INTANGIBLES**  
**CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONÓMICO INICIADO EL 1 DE ENERO Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**  
**CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS CONSTANTES DEL 31.12.2019**

Anexo B

Rubros	Valor al Comienzo del Ejercicio	Altas y Bajas	Valor al Cierre del Ejercicio	Amortizaciones					Valor Neto al 31.12.2019	Valor Neto al 31.12.2018
				Acumuladas al Comienzo Del ejercicio	Bajas del Ejercicio	Del ejercicio		Acumuladas al Cierre Del ejercicio		
						Alicuota	Monto			
Gastos de Organización y Pre Operativos (Nota 3.5)	\$ 421.257		\$ 421.257	\$ 421.257	\$ -		\$ -	\$ 421.257	\$ 0	\$ 0
Saldos al cierre del ejercicio	\$ 421.257	\$ -	\$ 421.257	\$ 421.257	\$ -		\$ -	\$ 421.257	\$ 0	\$ 0
Saldos al cierre del ejercicio anterior	\$ 421.257	\$ -	\$ 421.257	\$ 337.006	\$ -	20%	\$ 84.251	\$ 421.257	\$ 0	

  
**PILAY S.A.** en carácter de Fiduciario  
**Dr. JAVIER VIGO**  
 PRESIDENTE

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

Las notas y anexos forman parte de estos estados.  
 Firmado al solo efecto de su identificación.  
 Ver mi dictamen de fecha 28 de febrero de 2020.

**FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY I**

**INVERSIONES**

**CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONÓMICO INICIADO EL 1 DE ENERO Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS CONSTANTES DEL 31.12.2019

**Anexo D**

31

CONCEPTO	Cantidad de cuotas parte	Cotización	Totales al 31.12.2019	Totales al 31.12.2018
<b>INVERSIONES CORRIENTES</b>				
Fondo Común de Inversión Pionero Pesos (Nota 3.2)	4.219.995	\$ 7,109013	\$ 30.000.000	\$ -
Fondo Común de Inversión FBA Renta Pesos (Nota 3.2)		\$ -	\$ -	\$ 4.903.919
Fondo Común de Inversión GAINVEST RF Protección Plus (Nota 3.2)		\$ -	\$ -	\$ 11.523.651
<b>TOTALES</b>			\$ 30.000.000	\$ 16.427.570



**PILAY S.A.** en carácter de Fiduciario  
**Dr. JAVIER VIGO**  
PRESIDENTE



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

Las notas y anexos forman parte de estos estados.  
Firmado al solo efecto de su identificación.  
Ver mi dictamen de fecha 28 de febrero de 2020.

**FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY I**

**ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA  
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONÓMICO INICIADO EL 1 DE ENERO Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019  
INFORMACIÓN REQUERIDA POR EL ART. 65 INC II PTO. F) DE LA LEY 19.550 y SUS MODIFICATORIAS**

CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS CONSTANTES DEL 31.12.2019

**Anexo G**

32

CONCEPTO	Monto y clase de moneda extranjera	Tipo de cambio	Totales al 31.12.2019	Monto y clase de moneda extranjera	Totales al 31.12.2018
<b>ACTIVOS</b>					
BBVA Bco Frances Cta. Cte. U\$\$	U\$\$ 163.371	58,00	\$ 9.475.516	U\$\$ 1.555	\$ 88.011
<b>PASIVOS</b>					
No existen					
<b>TOTALES</b>			<b>\$ 9.475.516</b>		<b>\$ 88.011</b>



**PILAY S.A.** en carácter de Fiduciario  
**Dr. JAVIER VIGO**  
PRESIDENTE



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

Las notas y anexos forman parte de estos estados.  
Firmado al solo efecto de su identificación.  
Ver mi dictamen de fecha 28 de febrero de 2020.

**FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY I**

**INFORMACION REQUERIDA POR EL ART. 64 INC. "B" DEL DECRETO - LEY 19.550/72 y SUS MODIFICATORIAS  
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONÓMICO INICIADO EL 1 DE ENERO Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS CONSTANTES DEL 31.12.2019

Anexo H

<u>Rubros</u>	<b>Totales al 31.12.2019</b>	<b>Gastos Administración</b>	<b>Gastos Comercialización</b>	<b>Totales al 31.12.2018</b>
Remuneración Fiduciario	\$ 28.743.922	\$ 28.743.922	\$ -	\$ 29.377.913
Promoción y difusión	\$ 15.794.548	\$ -	\$ 15.794.548	\$ 19.867.845
Publicidad y Marketing	\$ 8.910.955	\$ -	\$ 8.910.955	\$ 18.391.072
Comisiones, Gastos Bancarios e Impuesto a los débitos y créditos	\$ 6.540.218	\$ 6.540.218	\$ -	\$ 7.387.592
Honorarios Profesionales	\$ 2.413.997	\$ 2.413.997	\$ -	\$ 2.070.306
Otros Gastos	\$ 501.881	\$ 501.881	\$ -	\$ 362.805
Papelería y Otros Gastos Administración	\$ 295.693	\$ 295.693	\$ -	\$ 464.635
Movilidad y Viáticos	\$ 251.418	\$ 251.418	\$ -	\$ 437.330
Estudios de factibilidad	\$ 208.240	\$ 208.240	\$ -	\$ -
Impuestos, Tasas y Contribuciones	\$ 159.957	\$ 159.957	\$ -	\$ 235.986
Comunicaciones y envíos	\$ 109.291	\$ 109.291	\$ -	\$ 275.066
Aranceles, Gastos y Comisiones Colocación	\$ 95.827	\$ -	\$ 95.827	\$ 167.790
Seguros	\$ 4.659	\$ 4.659	\$ -	\$ 8.765
Bonificaciones Cuotas Espera Sección 5.1 Plan Emprendimiento	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 101.333
Amortizaciones Intangibles (Anexo B)	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 84.251
Reparaciones	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 14.728
<b>TOTALES EJERCICIO ACTUAL</b>	<b>\$ 64.030.606</b>	<b>\$ 39.229.276</b>	<b>\$ 24.801.330</b>	<b>\$ 79.247.416</b>
<b>TOTALES EJERCICIO ANTERIOR</b>	<b>\$ 79.247.416</b>	<b>\$ 40.719.376</b>	<b>\$ 38.528.040</b>	

83



**PILAY S.A.** en carácter de Fiduciario  
**Dr. JAVIER VIGO**  
PRESIDENTE



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

Las notas y anexos forman parte de estos estados.  
Firmado al solo efecto de su identificación.  
Ver mi dictamen de fecha 28 de febrero de 2020.

## INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Señores Directores de  
**PILAY S.A.**  
CUIT 30-57381925-6  
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

He auditado los estados contables adjuntos del Fideicomiso Financiero Pilay I, que comprenden el estado de situación patrimonial al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, el estado de resultados, el estado de evolución del patrimonio neto y el estado de flujo de efectivo correspondientes a los ejercicios económicos finalizados en dichas fechas, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa incluidas en las notas 1 a 13 y en los anexos B, D, G y H.

A continuación se presentan las cifras resumidas de los Estados de Situación Patrimonial y de Resultados mencionados en el primer párrafo:

	<u><b>31-12-2019</b></u>	<u><b>31-12-2018</b></u>
<b>Activo</b>	\$ 950.627.253	\$ 774.191.211
<b>Pasivo</b>	\$ 16.904.807	\$ 9.668.366
<b>Patrimonio Neto</b>	<u>\$ 933.722.446</u>	<u>\$ 764.522.845</u>
	<u><b>31-12-2019</b></u>	<u><b>31-12-2018</b></u>
<b>Pérdida del ejercicio</b>	\$ 112.412.267	\$ 126.274.109

### Responsabilidad del directorio en relación con los estados contables

La dirección de la fiduciaria 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 del auditor

Mi responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los estados contables adjuntos basada en mi auditoría. He llevado a cabo mi examen de conformidad con las normas de auditoría establecidas en la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas. Dichas normas exigen que cumpla los requerimientos de ética, así como que planifique y ejecute la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que los estados contables están libres de incorrecciones significativas.

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

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

Considero que los elementos de juicio que he obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para mi opinión de auditoría.

### **Opinión**

En mi opinión, los estados contables adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación patrimonial del Fideicomiso Financiero Pilay I al 31 de diciembre de 2019 y 2018, así como sus resultados, la evolución de su patrimonio neto y el flujo de su efectivo correspondientes a los ejercicios económicos terminados en esas fechas, de conformidad con las normas contables profesionales argentinas.

### **Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

- a) Las cifras de los estados contables del Fideicomiso Financiero Pilay I concuerdan con los registros de la entidad, los que han sido llevados de conformidad con las disposiciones vigentes.
- b) Según surge de los registros contables de la entidad, no existe pasivo devengado al 31 de diciembre de 2019 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales.
- c) He aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos de origen delictivo y financiación del terrorismo, previstos en la Resolución N° 420/11 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas.
- d) Al 31 de diciembre de 2019, 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, 28 de febrero de 2020

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



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

01734877/00634730

Rosario, 04/03/2020

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

INSCRIPTO/A EN LA MATRÍCULA DE CONTADOR PUBLICO Nº 8195 Y QUE SE  
HAN CUMPLIDO CON LAS LEYES NRO. 6854 y 12135.  
LEGALIZACIÓN Nº 742

2433742

C.P.C.E. SANTA FE LEY 8738 Y 12135 CP TOMASINI, YANINA VANESA



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 de FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY I al 31 de Diciembre de 2019.
- b. Estado de resultados de FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY I por el período de 12 meses finalizado el 31 de Diciembre de 2019.
- c. Estado de evolución del patrimonio neto de FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY I por el período de 12 meses finalizado el 31 de Diciembre de 2019.
- d. Estado de flujo de efectivo de FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY I por el período de 12 meses finalizado el 31 de Diciembre de 2019.
- e. Notas y anexos al 31 de Diciembre de 2019.

Las cifras y otra información correspondientes al ejercicio económico terminado el 31 de Diciembre de 2018 son parte integrante de los estados contables mencionados precedentemente y se las presenta con el propósito de que se interpreten exclusivamente en relación con las cifras y con la información del período intermedio actual.

### **RESPONSABILIDAD DE LA DIRECCIÓN EN RELACIÓN CON LOS ESTADOS CONTABLES**

La dirección es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados contables adjuntos de conformidad con las normas contables profesionales argentinas, y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados contables libres de incorrecciones significativas.

## **RESPONSABILIDAD DE LOS SÍNDICOS**

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

Para realizar la tarea profesional sobre los documentos detallados precedentemente, hemos revisado el informe de auditoría efectuado por el auditor externo C.P. Jorgelina Ceconi emitido en fecha 28 de Febrero de 2020 de acuerdo con las normas de auditoría vigentes. Dicha revisión incluyó la verificación de la planificación del trabajo, de la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos aplicados y de los resultados de la auditoría efectuada por dicho profesional. El profesional mencionado ha llevado a cabo su examen de conformidad con las normas de auditoría establecidas en la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas. Dichas normas exigen que se cumplan los requerimientos de ética, así como que se planifique y ejecute la revisión con el fin de obtener una seguridad razonable de que los estados contables están libres de incorrecciones significativas.

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

auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección de la entidad, así como la evaluación de la presentación de los estados contables en su conjunto.

Dado que no es responsabilidad 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.

Consideramos que los elementos de juicio obtenidos proporcionan una base suficiente y adecuada para la opinión de auditoría.

### **CONCLUSIÓN**

Sobre la base del examen realizado, con el alcance que se expresa en el párrafo anterior, nada nos llamó la atención que hiciera pensar que los estados contables adjuntos de FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY I al 31 de Diciembre de 2019 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, 6 de Marzo de 2020.*

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

