

FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY II

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° 4

FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY II

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 4

Índice

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

FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY II

Estados Contables Fiduciarios

Correspondientes al ejercicio económico iniciado el 1 de enero y finalizado el 31 de diciembre de 2019
Ejercicio Económico N°4

<u>OBJETO DEL FIDEICOMISO:</u>	El objeto del Fideicomiso es viabilizar la participación de inversores en inmuebles ("Inmuebles") a construir en el radio urbano definido de la Ciudad de Córdoba, Pcia.del mismo nombre, y en la Ciudad de Rosario, Pcia.de Santa Fe, a subdividir en propiedad horizontal ("Edificios", 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 Empeñamiento que es un anexo del Contrato Suplementario de Fideicomiso.
<u>FECHA Y NÚMERO DE LAS RESOLUCIONES DE LA APROBACIÓN POR LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES DEL PROGRAMA GLOBAL:</u>	Resolución N° 17.179 del 28 de agosto de 2013 y la ampliación de su monto por Resolución N° 17.241 del 5 de diciembre de 2013
<u>FECHA DE LA AUTORIZACIÓN DE LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES PARA LA OFERTA PÚBLICA:</u>	2 de septiembre de 2016
<u>FECHA DE CIERRE DEL EJERCICIO:</u>	31 de diciembre de cada año
<u>PLAZO DE DURACIÓN DEL FIDEICOMISO:</u>	25 años desde la Fecha de Emisión Inicial (Nota 1.3)
<u>INFORMACIÓN DEL FIDUCIARIO:</u>	Denominación: PILAY S.A. Domicilio: San Martín 1878, Ciudad de Santa Fe, Provincia de Santa Fe. Administración de Inmuebles y Sistemas de Consorcios. Actividad Principal: 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 informe de fecha 28 de febrero de 2020

FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY II

**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
<u>Activo corriente</u>			
Caja y Bancos	3.1, 5 y Anexo G	35.642.246	6.381.373
Inversiones	3.2 y Anexo D	70.208.445	151.117.036
Otros Créditos	3.3, 6 y 12	922.621	1.607.965
Total de activo corriente		106.773.312	159.106.375
<u>Activo no corriente</u>			
Otros Créditos	3,3, 6 y 12	62.077.426	61.653.445
Inversión en Obras	3.4 y 7	435.638.305	272.471.743
Activos Intangibles	3.5 y Anexo B	123.297	246.593
Total de activo no corriente		497.839.027	334.371.782
TOTAL DEL ACTIVO		604.612.340	493.478.156



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 informe de fecha 28 de febrero de 2020.

FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY II

**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

PASIVO	Notas	31.12.2019	31.12.2018
<u>Pasivo corriente</u>			
Deudas Comerciales	3.3, 8 y 12	13.051.726	16.015.049
Cargas Fiscales	3.3, 9 y 12	232.541	493.618
Valores de Deuda Fiduciaria	3.6, 10 y 12	2.242.153	3.493.188
Total de pasivo corriente		15.526.420	20.001.855
<u>Pasivo no corriente</u>			
Valores de Deuda Fiduciaria	3.6, 10 y 12	2.376.987	5.409.396
Total de pasivo no corriente		2.376.987	5.409.396
TOTAL DEL PASIVO		17.903.407	25.411.251
PATRIMONIO NETO (S/ESTADO RESPECTIVO)		586.708.933	468.066.905
TOTAL DE PASIVO MAS PATRIMONIO NETO		604.612.340	493.478.156



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 informe de fecha 28 de febrero de 2020.

FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY II

**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		0	0
Gastos de Administración (Anexo H)	Anexo H	(27.020.602)	(27.530.789)
Gastos de Comercialización (Anexo H)	Anexo H	(19.422.428)	(32.700.526)
Resultado Operativo		(46.443.030)	(60.231.315)
Resultados Financieros y por Tenencia		6.892.579	14.548.371
<u>Generados por Activos</u>		6.953.293	14.696.196
Diferencia de Cambio		71.946	153.255
Resultados por tenencia Fondos Comunes de Inversión		6.881.346	14.542.941
<u>Generados por Pasivos</u>		(60.714)	(147.826)
Intereses Valores de Deuda Fiduciaria		(56.644)	(136.817)
Prima de Emisión VDF Devengada		(4.070)	(11.008)
RECPAM	11	(49.451.815)	(42.146.128)
Resultado Ordinario antes de Impuestos		(89.002.265)	(87.829.072)
Resultados Extraordinarios	3.7	0	(2.264.003)
Resultado del ejercicio antes de Impuestos		(89.002.265)	(90.093.075)
Impuesto a las Ganancias	3.7	0	0
Resultado del ejercicio		(89.002.265)	(90.093.075)



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 informe de fecha 28 de febrero de 2020.

FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY II
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONOMICO 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				
Saldos al Inicio del ejercicio	2.191.000	1.000	3.482.063	683.082.634	303.936	689.060.632	(220.993.727)	468.066.905	341.002.882
Certificados de Participación suscriptos en el ejercicio	124.000		33.908			157.908		157.908	395.226
Readquisición de Certificados de Participación y Aportes Adicionales del Ejercicio (Nota 1.5)	(2.000)	2.000		(377.696)	377.696	0	(596.274)	(596.274)	(336.216)
Aportes Adicionales del ejercicio				208.082.659		208.082.659		208.082.659	217.098.089
Resultado del ejercicio (S/ Estado Respectivo)							(89.002.265)	(89.002.265)	(90.093.075)
Saldos al cierre del período	<u>2.313.000</u>	<u>3.000</u>	<u>3.515.971</u>	<u>890.787.596</u>	<u>681.632</u>	<u>897.301.199</u>	<u>(310.592.266)</u>	<u>586.708.933</u>	<u>468.066.905</u>



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



Jorgelina Ceconi
 Contador Público
 Matrícula 5195 - 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 informe de fecha 28 de febrero de 2020.

FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY II

**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
<u>Variaciones de efectivo</u>		
Efectivo al inicio del ejercicio	6.381.373	19.389.131
Efectivo al cierre del ejercicio (Nota 5)	35.642.246	6.381.373
Aumento / (disminución) neta de efectivo	29.260.873	(13.007.758)
<u>Causas de variaciones en el efectivo</u>		
<u>Actividades operativas:</u>		
Suscripción de certificados de participación	147.952	637.230
Aportes adicionales cobrados	202.380.462	222.858.755
Derecho de admisión al fideicomiso cobrados	3.447.090	8.222.983
Readquisición certificados de participación + aportes adicionales	(535.647)	(170.849)
Retenciones por cobranzas soportadas	(590.768)	(3.061.916)
Inversión en obras pagada	(161.355.698)	(123.412.979)
IVA crédito fiscal por inversión en obra pagada	(14.775.343)	(8.469.134)
Remuneración fiduciaria pagada	(22.755.547)	(23.173.669)
Honorarios y servicios de terceros pagados	(9.308.926)	(5.442.420)
Papelaría y otros gastos administración pagados	(461.031)	(402.194)
Gastos pagados por adelantado/Anticipo proveedores	(27.042)	0
Comunicaciones y envíos pagados	(70.870)	(206.150)
Publicidad y marketing pagados	(12.191.419)	(26.509.788)
Gastos de movilidad pagados	(42.418)	(18.715)
Gastos bancarios e Imp a los débitos y créditos pagados	(5.586.407)	(5.763.461)
Aranceles, gastos y comisiones colocación pagados	(323.579)	(208.294)
Impuestos a la actividad retenidos	(179.354)	185.216
Recupero de gastos de terceros	0	(101.328)
Otros gastos pagados	37.983	(2.923)
RECPAM generado por actividades operativas y el efectivo y sus equivalentes	(6.033.540)	(40.692.591)
Flujo neto de efectivo generado por las actividades operativas	(28.224.103)	(5.732.226)
<u>Actividades de inversión:</u>		
Inversión en fondos comunes de inversión	12.723.675	(43.592.317)
Renta en fondos comunes de inversión cobrada	68.894.500	27.527.505
Constitución plazo fijo	0	1.141.558
Diferencia de cotización	(578.150)	2.703.755
RECPAM generado por actividades de inversión	(20.639.434)	8.685.755
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de inversión	60.400.592	(3.533.743)
<u>Actividades de financiación:</u>		
Pago amortización valores de Deuda Fiduciaria	(3.878.939)	(5.041.594)
RECPAM generado por actividades de financiación	963.323	1.299.805
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de financiación	(2.915.616)	(3.741.789)
Aumento / (disminución) neta de efectivo	29.260.873	(13.007.758)



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 informe de fecha 28 de febrero de 2020.

FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY II
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 II

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.

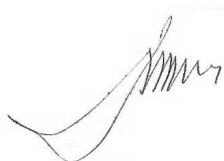
Con fecha 27 de abril de 2016, el Directorio de Pilay S.A. resolvió la participación de la sociedad como Fiduciaria en el Fideicomiso Financiero PILAY II, previéndose en el contrato suplementario de Fideicomiso la emisión de Valores Fiduciarios por hasta V/N \$20.000.000, distribuidos del siguiente modo: Valores de Deuda Fiduciaria V/N \$5.000.000 y Certificados de Participación V/N \$15.000.000.

En fecha 11 de agosto de 2016, el Directorio de la CNV autorizó la constitución del Fideicomiso Financiero "PILAY II" 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. 1027/2016. Los mismos fueron levantados en fecha 2 de septiembre de 2016, fecha en la cual la CNV efectuó las notificaciones de oferta pública al Mercado Argentino de Valores S.A.

El fideicomiso se constituyó como un fideicomiso financiero, organizado como un "fondo de inversión directa", cuya denominación es "Fideicomiso Financiero PILAY II", y se integra con (a) las Integraciones pagadas por los Fiduciantes en su carácter de suscriptores de los Valores de Deuda Fiduciaria, y (b) las Integraciones y las Cuotas pagadas por los Fiduciantes en su carácter de suscriptores de los Certificados de Participación y en concepto de Aportes Adicionales.

1.2 Objeto

El objeto del Fideicomiso es viabilizar la participación de inversores en inmuebles ("Inmuebles") a construir en el radio urbano de las ciudades de Córdoba, Pcia. del mismo nombre, y Rosario, Pcia. de Santa Fe, 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.



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 informe de fecha 28 de febrero de 2020

FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY II
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 II (Cont.)

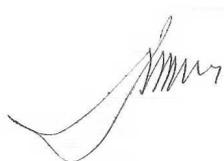
1.3 Perfeccionamiento del Contrato. Vigencia

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 25 de octubre de 2016, y a partir de allí tiene un plazo máximo de veinticinco (25) años – sin perjuicio de su extensión de pleno derecho durante el proceso de liquidación -, el cual puede ser (a) reducido como consecuencia de la precancelación total de los Valores Fiduciarios; o (b) prorrogado por acuerdo adoptado por una Mayoría de Beneficiarios, debiendo dicha decisión de prórroga ser adoptada con una anticipación no inferior a un (1) año a la fecha de vencimiento del plazo respectivo. El plazo máximo del Fideicomiso Financiero en ningún caso se extenderá más allá del plazo permitido por la normativa.

1.4 Bienes Fideicomitados

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

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



PILAY S.A. en carácter de Fiduciario
Dr. 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 informe de fecha 28 de febrero de 2020

FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY II
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 II (Cont.)

1.5 Clases de Valores Fiduciarios

Valores de Deuda Fiduciaria (VDF)

Los VDF vencen el último Día Hábil del mes en que se cumplan 54 meses desde la Fecha de Emisión, es decir, el 30 de abril de 2021 (el “Vencimiento Teórico”) o, en el caso de insuficiencia de fondos fideicomitidos o por incumplimiento de los compromisos constructivos previstos para el año de que se trate, el último Día Hábil del mes en que se cumplan 300 (trescientos) meses desde la Fecha de Emisión (el “Vencimiento Final”), es decir, el 31 de octubre de 2041.

Los VDF pagan un interés equivalente a una tasa variable equivalente a la Tasa de Referencia, más 800 puntos básicos anuales, con un máximo del 40 % (cuarenta por ciento) nominal anual sobre saldos de capital. El primer Servicio de intereses será pagado el último Día Hábil del mes en que se cumplan 18 (dieciocho) meses desde la Fecha de Emisión, es decir, el 30 de abril de 2018, y los siguientes servicios de intereses, se pagarán el último Día Hábil del mes en que se cumpla cada período subsiguiente de 12 (doce) meses desde la fecha del primer Servicio de interés sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo VI.5 apartado II in fine. Los intereses se devengan: (a) para el primer Servicio, desde la Fecha de Emisión (inclusive) hasta la fecha de pago del primer Servicio de intereses (exclusive) y (b) para los siguientes Servicios, desde la fecha de pago del Servicio de intereses anterior (inclusive) hasta la fecha de pago del Servicio de intereses de que se trate (exclusive) (cada uno un “Período de Devengamiento”). Se calculan considerando los días efectivamente transcurridos, sobre la base de un año de 365 días.

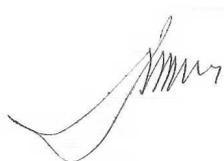
Los VDF se amortizarán en cuatro cuotas anuales, por los porcentajes máximos que se indican:

- a) el último Día Hábil del mes en que se cumplan 42 (cuarenta y dos) meses desde la Fecha de Emisión, el veinticinco por ciento (25%);
- b) el último Día Hábil del mes en que se cumplan 54 (cincuenta y cuatro) meses desde la Fecha de Emisión, el cincuenta por ciento (50%).

Certificados de Participación Sub Clases A-1 y B-1

Los CP Sub-Clase A-1 dan derecho a sus titulares – conforme a lo establecido en el respectivo Plan del Emprendimiento - a la construcción y adjudicación de un departamento de un dormitorio en un radio determinado de la Ciudad de Córdoba, en tanto el titular cumpla con su obligación de pagar los Aportes

Adicionales correspondientes. Los CP Sub-Clase B-1 dan derecho a sus titulares – conforme a lo establecido en el respectivo Plan del Emprendimiento - a la construcción y adjudicación de un



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 informe de fecha 28 de febrero de 2020

FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY II
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 II (Cont.)

1.5 Clases de Valores Fiduciarios (Cont.)

departamento de un dormitorio en un radio determinado de la Ciudad de Rosario, si el titular cumple con su obligación de pagar los Aportes Adicionales.

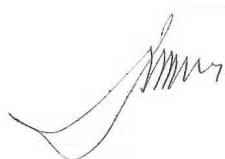
Certificados de Participación Sub Clases A-2 y B-2

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 Córdoba, en tanto el titular cumpla con su obligación de pagar los Aportes

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

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	5.000.000	\$ 1,00	\$ 0,8814	\$ 4.407.000,00
Certificados de Participación Clase A, Sub Clase A-1	635	\$ 1.000,00	\$ 1.000,00	\$ 635.000,00
Certificados de Participación Clase A, Sub Clase A-2	300	\$ 1.000,00	\$ 1.000,00	\$ 300.000,00
Certificados de Participación Clase B, Sub Clase B-1	677	\$ 1.000,00	\$ 1.000,00	\$ 677.000,00
Certificados de Participación Clase B, Sub Clase B-2	701	\$ 1.000,00	\$ 1.000,00	\$ 701.000,00
Certificados de Participación Clase B, Sub Clase A-1 en Cartera	1	\$ 1.000,00	\$ 1.000,00	\$1.000,00
Certificados de Participación Clase B, Sub Clase B-1 en Cartera	1	\$ 1.000,00	\$ 1.000,00	\$1.000,00
Certificados de Participación Clase B, Sub Clase B-2 en Cartera	1	\$ 1.000,00	\$ 1.000,00	\$1.000,00



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 informe de fecha 28 de febrero de 2020

FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY II
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 II (Cont.)

1.5 Clases de Valores Fiduciarios(Cont.)

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

1.6 Riesgo de los bienes fideicomitidos

La inversión en los Valores Fiduciarios importa la asunción de los riesgos asociados a la actividad inmobiliaria y de construcción. 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 1687 del Código Civil y Comercial. En consecuencia, existe la posibilidad de pérdidas, total o parcial, del capital de las inversiones.

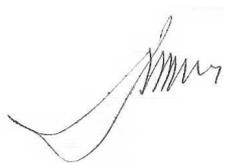
El Fideicomiso desarrolla su objeto en base a lo estipulado en el contrato Suplementario de Fideicomiso y el Plan del Emprendimiento que es su anexo. La ejecución del Plan del Emprendimiento – relativo a la ejecución de las obras correspondientes a los Edificios - está a cargo del Fiduciario. El cumplimiento del Plan del Emprendimiento depende de la habilidad, experiencia y profesionalidad del Fiduciario para llevar a cabo las tareas de administración, desarrollo, adquisición y construcción de forma eficiente de los Departamentos.

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

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

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

Con relación a los Valores de Deuda Fiduciaria, a pesar de que los mismos tienen negociación en el 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.



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 informe de fecha 28 de febrero de 2020

FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY II
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)

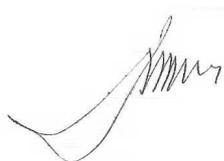
NOTA 1: CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY II (Cont.)

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 ejercicio 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 fideicomitado 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.



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 informe de fecha 28 de febrero de 2020

FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY II
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 II (Cont.)

1.6 Riesgo de los bienes fideicomitidos (Cont.)

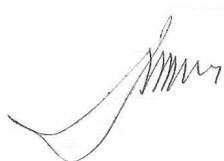
Los Edificios contarán con cocheras en la medida que las ordenanzas municipales así lo exijan. En el supuesto caso que no fueran obligatorias, el Fiduciario analizará la conveniencia o no de construirlas, de acuerdo a las características técnicas del proyecto y al valor agregado que las mismas puedan darle a la inversión y en su caso 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, adquieran una porción indivisa del Inmueble de que se trate y construyan las cocheras, afrontando todos los costos que dicha obra importe

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

No obstante, en el Convenio con el propietario de las Cocheras se convendrá que el mismo (a) renuncia al derecho de solicitar la división por un plazo de diez años (término éste que excede el plazo de construcción del Edificio)(conf. art. 2000 Cód. cit.), (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



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 informe de fecha 28 de febrero de 2020

FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY II
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 II (Cont.)

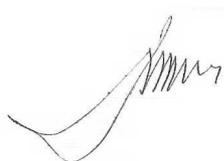
1.6 Riesgo de los bienes fideicomitidos (Cont.)

o accionistas titulares de más del 10% del capital de una u otro; (b) los accionistas titulares de más del 10% del capital, directores, miembros del órgano de fiscalización y miembros del cuerpo gerencial del Fiduciario.

La construcción de los Edificios bajo el Fideicomiso se caracteriza por una mediana y alta complejidad. Se emplearán métodos constructivos conocidos y probados en el mercado, lo cual contribuye a la predecibilidad de sus costos, así como al cumplimiento de los plazos de ejecución. Pero eventos no previstos, incluyendo la falta de abastecimiento de equipos, materiales y mano de obra, así como demoras, conflictos laborales y gremiales, accidentes, variaciones de precios, costos e impuestos, supuestos de caso fortuito y fuerza mayor, catástrofes naturales extremas, factores climáticos, incumplimientos de proveedores y contratistas, y otras circunstancias no previstas, pueden alterar las inversiones comprometidas y demorar la finalización de los trabajos. Dichas circunstancias pueden alterar el desarrollo y/o flujo de fondos de cada emprendimiento bajo el Fideicomiso, alterando la inversión de los Beneficiarios. Tratándose de los Certificados de Participación, las circunstancias apuntadas podrán determinar un atraso en la entrega de la vivienda a que tienen derecho. En supuestos muy graves – que por la experiencia del Fiduciario entiende que su probabilidad de ocurrencia es bajísima – podría llegarse a provocar la cesación de pago del Fideicomiso.

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

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



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 informe de fecha 28 de febrero de 2020

FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY II
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 II (Cont.)

1.6 Riesgo de los bienes fideicomitidos (Cont.)

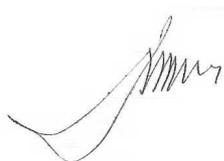
Todos los fiduciantes/beneficiarios titulares de CP contribuyen a sufragar el objeto del Fideicomiso, para lo cual se obligan a integrar Aportes Adicionales en un número fijo de cuotas mensuales. Siendo que los contratos de obra se celebrarán bajo la modalidad de "economía y administración", deben asumirse los incrementos en el costo de los materiales y mano de obra y en el precio de los terrenos, que sufragan los fiduciantes/beneficiarios. El importe de cada Cuota de los Aportes Adicionales se redetermina en función del alza de los costos de construcción siempre que se hubieran verificado incrementos de acuerdo a la variación informada por la Cámara Argentina de la Construcción, conforme su índice de variación de costos para un edificio tipo, Capital Federal, actualmente publicado en su página de Internet <http://www.camarco.org.ar/>. Para el caso de comprobarse, mediante informe debidamente auditado por Auditor del Fideicomiso, que los incrementos operados en el costo de la construcción en el correspondiente período son superiores a los informados por la Cámara Argentina de la Construcción, el Fiduciario podrá redeterminar las cuotas según los resultados que arroje la fórmula paramétrica definida en el Plan del Emprendimiento. Las redeterminaciones que se practiquen sobre el monto original de las cuotas, que no dependen de la discrecionalidad del Fiduciario, tienden a mantener su valor constante a lo largo del plazo contractual a fin de contar con los recursos necesarios para afrontar los costos apuntados.

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

El Fiduciario queda investido de mandato legal suficiente e irrevocable por el plazo de duración del fideicomiso para transferir a terceros los Certificados de Participación y Aportes Adicionales correspondientes a los Fiduciantes CP -cualquiera fuese la categoría en que revistan- que se aparten del

Fideicomiso por exclusión o renuncia de acuerdo a lo establecido en sección 7 del Plan del Emprendimiento.

Bajo la normativa ambiental vigente el propietario de los inmuebles o el administrador de los mismos puede ser responsabilizado por los costos de recomposición del ambiente más los daños y perjuicios ocasionados a terceros en su persona o bienes por casos de contaminación ocurridos en su propiedad. El dueño o guardián del inmueble responderá por los daños que puedan resultar de dicho inmueble, 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



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 informe de fecha 28 de febrero de 2020

FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY II
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 II (Cont.)

1.6 Riesgo de los bienes fideicomitidos (Cont.)

diligencia – por ej. al tomar medidas de saneamiento se generan nuevos daños o se agravan los existentes -. Por otra parte, en caso que la propiedad se vea afectada por un evento de contaminación la misma podrá sufrir una pérdida de valor significativa.

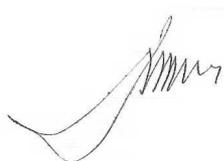
El gobierno puede por razones de política gubernamental expropiar inmuebles propiedad del Fideicomiso y ofrecer una compensación de un valor menor al de mercado, pudiendo en consecuencia el valor de los Bienes Fideicomitidos verse afectado.

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

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

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



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 informe de fecha 28 de febrero de 2020

FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY II
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 II (Cont.)

1.6 Riesgo de los bienes fideicomitidos (Cont.)

La suma total de (a) los Endeudamientos Adicionales del Fideicomiso Financiero y (b) de los pasivos de dicho Fideicomiso con terceros distintos de los titulares de CP y de los titulares de VDF, no podrá exceder el 40% (cuarenta por ciento) de los Activos Netos, salvo autorización de una Mayoría de Beneficiarios.

Conforme a lo dispuesto en el artículo X.4 del Contrato Marco, el Fiduciario podrá en cualquier momento, con la autorización de la CNV, sin requerir el consentimiento de los Beneficiarios, realizar las modificaciones que resulten necesarias a un Contrato Suplementario, para permitir la emisión o contratación de Endeudamiento Adicional, con arreglo a lo dispuesto en la cláusula IV.5.I del Contrato Suplementario, el que tendrá por exclusivo fin anticipar el ritmo constructivo, sin demandar a los Fiduciantes CP aportes adicionales.

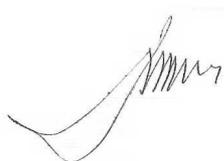
La Provincia de Misiones ha reclamado con relación a distintos fideicomisos financieros el pago de una supuesta deuda en concepto de impuesto de sellos, con fundamento en que los respectivos contratos de fideicomiso, en tanto implican la colocación por oferta pública de los valores fiduciarios, pueden tener efectos en dicha provincia, sobre la base de presumir que al estar las ofertas dirigidas a los inversores de cualquier parte del país se incluye a los habitantes de aquélla. Determina así una deuda equivalente al 1% sobre el 2,66% del monto de cada fideicomiso (porcentaje éste en el que participaría la población misionera sobre el total de la población del país), con más intereses y multa.

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

Los fiduciarios de los fideicomisos financieros afectados – entre los que no se encuentra Pilay SA – interpusieron el 24 de agosto de 2010 una acción declarativa de certeza ante la Corte Suprema de 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.

En el mes de marzo de 2015 la Procuradora General de la Nación presentó dictamen ante la Corte opinando que corresponde hacer lugar a la demanda. La causa quedó para recibir sentencia definitiva.



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 informe de fecha 28 de febrero de 2020

FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY II
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)

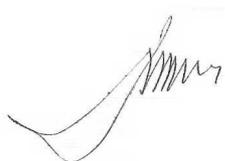
NOTA 1: CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY II (Cont.)

1.6 Riesgo de los bienes fideicomitidos (Cont.)

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

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

Con fecha 8 de agosto de 1996 la Inspección General de Justicia ("IGJ"), compartiendo el dictamen de fecha 28 de junio de 1996, se declaró incompetente para controlar la actividad desarrollada por Pilay S.A. Fundó su incompetencia en que la promoción y administración de "consorcios de condóminos a largo plazo...cuya finalidad es la construcción de una obra proyectada y su ulterior afectación al régimen de propiedad horizontal", quedan, conforme art. 93 de la ley 11.672, excluidos del contralor y reglamentación de la IGJ por estar expresamente comprendidos en leyes nacionales específicas, concretamente en el Régimen de Prehorizontalidad. No obstante ello, siete años después la IGJ, sin revocar el acto anterior ni prever indemnización (art 17 y 18 ley 19.549) dictó en fecha 12 de noviembre de 2003 la Resolución IGJ 1459/2003 (la "Resolución IGJ"), declarándose competente para supervisar la citada actividad empresaria impidiendo la celebración de nuevos contratos, no afectando a las operaciones anteriores al dictado de la Resolución IGJ. Dejó a salvo la buena fe de Pilay S.A., aclarando que en virtud del carácter atípico del negocio administrado "las entidades tanto como los adherentes pudieron tener dudas sobre la naturaleza de la operatoria". Contra la Resolución IGJ Pilay S.A. interpuso recurso jerárquico, suspendiendo el Ministerio de Justicia y Derechos Humanos los efectos de la resolución 1459/03 mientras se tramitaba el recurso. En fecha 3 de 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 re analizara 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



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 informe de fecha 28 de febrero de 2020

FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY II
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 II (Cont.)

1.6 Riesgo de los bienes fideicomitidos (Cont.)

que el cumplimiento de sus requisitos por los interesados excluirá la competencia de la Inspección General de Justicia". Pilay S.A. alegó haber cumplido con tal régimen siguiendo el procedimiento previsto en el art. 1º inc. a de la ley 20.276, que posibilita dejar de inscribir los boletos cuando la escritura se realiza dejando constancia que la compra se efectúa para quienes en definitiva resultarán los beneficiarios y con dinero de éstos. En fecha 21 de julio de 2005, la Dra Mirian Ivanega envió nota de consulta al Registro General de Santa Fe, como órgano de aplicación del régimen de prehorizontalidad. En fecha 5 de mayo de 2006, su entonces Director General, Dr. José E. Parma dijo que "el suscripto no advierte ni la utilidad práctica ni el beneficio adicional que se podría derivar para los inversores del sistema administrado por la firma recurrente en el supuesto de que esta optara por el

procedimiento normado por la ley nacional 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.

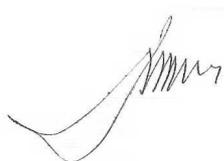
Es decir no se alcanza a apreciar de que manera podría sustentarse la asignación de un eventual mayor grado de seguridad jurídica al titular de un boleto privado de compraventa con inscripción registral con respecto a la que en la actualidad el sistema en vigencia confiere al titular de derechos resultantes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

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



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 informe de fecha 28 de febrero de 2020

FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY II
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 II (Cont.)

1.6 Riesgo de los bienes fideicomitidos (Cont.)

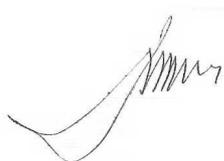
específicas” y que la actividad desarrollada por la demandada se encuentra comprendida dentro del régimen de prehorizontalidad (ley 19.724) correspondería se archiven las presentes actuaciones atento a que la actividad realizada se encuentra fuera de la competencia de este organismo”.

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 prevé la emisión de títulos de deuda ni la oferta pública a través del mercado de capitales, ni recurren a la figura del fideicomiso.

No puede asegurarse que el dictado de reglamentación por parte de la IGJ modifique las actividades de Pilay S.A. y que eventualmente pueda afectar a los Beneficiarios. Los efectos de las resoluciones relacionadas son ex nunc, no afectando a los inversores del Sistema Pilay que ingresaron a éste antes de 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



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 informe de fecha 28 de febrero de 2020

FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY II
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 II (Cont.)

1.6 Riesgo de los bienes fideicomitidos (Cont.)

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 sólo resguarda el control estatal y el ahorro público, sino que concede al inversor una protección mayor que el ahorro previo donde los inversores son meros acreedores quirografarios careciendo de la protección de un patrimonio fiduciario. El presente fideicomiso le permite a Pilay S.A. adecuar su producto a una de las alternativas concedidas por el régimen legal vigente.

1.7 Aplicación de los recursos del fideicomiso

I. En la Fecha de Emisión, con los fondos del producido de la colocación se aplicaron de la siguiente manera:

- (a) al pago de los Gastos de Estructuración,
- (b) a la Cuenta Fiduciaria.

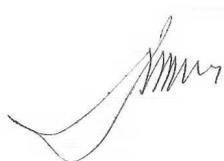
II. Durante la vigencia del Fideicomiso, con los activos del Fideicomiso Financiero, mientras no se produzca una causal de liquidación del Fideicomiso conforme al artículo X.1 se aplican de la siguiente manera:

- (a) a la atención de los Gastos del Fideicomiso, a medida que se vayan devengando,
- (b) mientras exista saldo de los VDF por cancelar, a la constitución de la reserva establecida en el apartado III del art. VI.5 hasta el límite del próximo Pago de Servicios,
- (c) a la adquisición de terrenos,
- (d) a las Inversiones en Obras, de acuerdo a lo establecido en el Plan de Emprendimiento,
- (e) y a la realización de Inversiones Elegibles con los Fondos Líquidos.

III. Durante la vigencia del Fideicomiso Financiero, con los activos del Fideicomiso Financiero, mientras no se produzca una causal de liquidación del Fideicomiso conforme al artículo X.1, en cada Fecha de Pago de Servicios correspondiente se aplicarán de la siguiente manera:

- (a) a la atención de los Gastos del Fideicomiso, a medida que se vayan devengando,
- (b) al pago de interés pagadero y exigible bajo los VDF en cada Fecha de Pago de Servicios, siempre que el mismo exceda la reserva constituida de acuerdo a el apartado III del art. VI.5,
- (c) al pago amortización pagadero y exigible bajo los VDF en cada Fecha de Pago de Servicios, siempre que el mismo exceda la reserva constituida de acuerdo a el apartado III del art. VI.5,
- (d) a la adquisición de terrenos,
- (e) a las Inversiones en Obra, de acuerdo a lo establecido en el Plan de Emprendimiento,
- (f) y a la realización de Inversiones Elegibles con los Fondos Líquidos.

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



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 informe de fecha 28 de febrero de 2020

FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY II
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 II (Cont.)

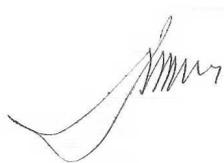
1.8. Fondos reservados

Según lo estipulado en el Art. VI.5 punto III del Contrato Suplementario, el fiduciario reservará todos los meses un 15% de los Aportes Adicionales efectivizados por los Beneficiarios de los CP a fin de asegurar el pago de los servicios de los VDF. Al 31 de diciembre de 2019, los fondos reservados ascienden a \$2.754.109,59 y se encuentran incluidos en los Fondos Comunes de Inversión Premier CP Renta Pesos (Clase A) detallados en el ANEXO D de estos Estados Contables.

1.9. Registros contables y cierre de ejercicio

Los registros contables del patrimonio fideicomitado son llevados por el Fiduciario mediante hojas móviles, separadas de los libros correspondientes a su propio patrimonio. La autorización para llevar el libro diario con hojas móviles fue otorgada mediante la Resolución 2 Folio 124 Tomo 01 de fecha 8 de febrero de 2017.

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 informe de fecha 28 de febrero de 2020

FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY II
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.

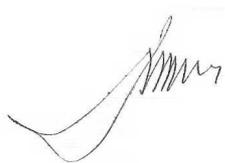
La declaración de que nos encontramos en un contexto de inflación en Argentina (en los términos de la sección 3.1 de la RT N° 17) a partir del 01/07/2018 (inclusive) implica que los estados contables correspondientes a ejercicios anuales o de períodos intermedios cuyo cierre haya ocurrido a partir del 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 ejercicio. 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 informe de fecha 28 de febrero de 2020

FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY II
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 ejercicio.

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.

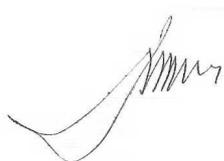
Se contabilizaron altas de activos intangibles que cumplen con las disposiciones referidas a las condiciones de reconocimiento de los mismos expuestas en la Resolución Técnica 17(FACPCE) punto 5.13.1, en especial las condiciones establecidas para costos de organización y pre operativos.

Durante el período no se han verificado indicios internos o externos de desvalorización de estos bienes.

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

3.6. Pasivos financieros

Los Valores de Deuda Fiduciaria emitidos han sido valuados al valor recibido más la porción devengada de la diferencia entre este valor y la suma de los importes a pagar a su vencimiento determinada al momento de la medición inicial sobre la base de ésta y las condiciones oportunamente pactadas, calculada exponencialmente con la tasa oportunamente pactada. Esta medición está en consonancia con los criterios de la Resolución Técnica 17 (FACPCE), punto 4.5.7.



PILAY S.A. en carácter de Fiduciario
Dr. 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 informe de fecha 28 de febrero de 2020

FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY II
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 (Cont.)

3.7. 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.

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

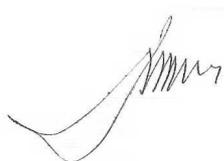
- No contabilizar provisión del Impuesto a las Ganancias del ejercicio; atento que los Certificados de Participación y Títulos de Deuda que emitió y emite se colocan por Oferta Pública con autorización de la Comisión Nacional de Valores y no se prevé la realización de inversiones en el exterior.
- Revertir 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 \$2.264.003.
- 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.

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:

Activos por impuesto diferido

	31.12.2019	31.12.2018
Quebranto computable ejercicio 2016	5.300.137	8.153.327
Quebranto computable ejercicio 2017	13.551.910	20.847.229
Subtotal de quebrantos computables	18.852.047	29.000.556
Total de activos por impuesto diferido	18.852.047	29.000.556



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 informe de fecha 28 de febrero de 2020

FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY II
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)

b) Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta

Los fideicomisos financieros no son sujetos pasivos del Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta en virtud de lo dispuesto por el inciso f del artículo 2 de la Ley del Gravamen.

3.8. Patrimonio Neto Fiduciario

El Patrimonio Neto Fiduciario se conforma por los Certificados de Participación emitidos y los Aportes Adicionales efectuados, los que han sido valuados a su valor reexpresado al cierre del ejercicio.

3.9. Resultados Fiduciarios del período

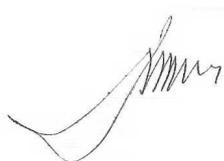
Los resultados del período se exponen a su valor reexpresado al cierre del ejercicio, incluyendo los resultados devengados, con independencia de que se haya efectivizado su cobro o pago.

3.10. Estado de Flujo de Efectivo Fiduciario

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

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

Debido a que ningún fiduciante CP ha finalizado de pagar la totalidad de los aportes adicionales el fideicomiso no ha comenzado a generar ingresos provenientes de la actividad principal. A su vez, por el 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 suficientes para afrontar los pagos 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 informe de fecha 28 de febrero de 2020

FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY II

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ECONÓMICO INICIADO EL 1 DE ENERO Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE 2019

CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS CONSTANTES DEL 31.12.2019

NOTA 5	CAJA Y BANCOS	31.12.2019	31.12.2018
Corriente:			
	Banco Supervielle Cta. Cte.	1.379.466	2.013.082
	Banco Macro Cta. Cte.	1.929.191	647.956
	Banco BICA Cta. Cte.	1.665.733	645.196
	Banco Coinag Cuenta Corriente	76.158	137.157
	Banco Galicia Cuenta Corriente	20.711	3.858
	Banco Supervielle Cta. Cte. u\$s (Anexo G)	161.318	186.692
	Banco Macro Cta. Cte. u\$s (Anexo G)	29.840.433	2.744.142
	Fondo Fijo	3.077	3.290
	Valores a Depositar	566.158	0
	Total	35.642.246	6.381.373

NOTA 6	OTROS CRÉDITOS	31.12.2019	31.12.2018
Corriente:			
	Cobranzas pendientes de rendición bancaria	866.518	1.332.472
	Otros Créditos	46.103	129.352
	Gastos pagados por adelantado	0	146.141
	Certificados de participación colocados a rendir	10.000	0
	Total	922.621	1.607.965

No Corriente:			
	IVA Saldo de Libre Disponibilidad	629.345	786.960
	Saldo a Favor Ingresos Brutos Santa Fe	3.203.124	4.237.612
	Saldo a Favor Impuesto a las Ganancias	57.616	88.632
	Retenciones Impuesto a las Ganancias	135.918	156.382
	Crédito Fiscal por Imp a los débitos y créditos bancarios	305.076	469.305
	IVA Saldo Técnico a Favor	38.894.301	26.913.999
	Activo por Impuesto Diferido (Nota 3.7)	18.852.047	29.000.556
	Total	62.077.426	61.653.445

NOTA 7	INVERSIÓN EN OBRAS	31.12.2019	31.12.2018
No Corriente:			
	Anticipos inversión en obra (a)	8.384.343	4.520.838
	Inversión en obras en ejecución (b)	427.253.961	267.950.905
	Total	435.638.305	272.471.743

(a) Anticipos inversión en obra (*)			
	Anticipo Obra Lamadrid 128 - Córdoba - SJ 80	2.938.807	4.520.838
	Anticipo Obra Corrientes 1374/76 - Rosario - B 131	800.000	0
	Anticipo Obra Corrientes 1148/50 - Rosario - B 134	4.645.536	0
	Total	8.384.343	4.520.838

(*) Los "Anticipos de Inversión en Obra" están cubiertos con seguros de caución "Anticipo Financiero de Obra Privada" póliza n° 11.112.805, n° 1.128.907 y n° 1.131.518, tomados con la compañía "Aseguradores de Cauciones S.A." por \$2.938.807, \$2.000.000 y \$5.000.000 respectivamente y con seguro de caución "Garantía de Anticipo en Contrataciones de Suministros y/o Servicios" poliza n° 495.913, tomado con la compañía "Afianzadora Latinoamericana Cía. de Seguros S.A" por \$4.645.536

(b) Inversión en obras en ejecución			
	Obra Corrientes 1374/76 - Rosario - B 131	180.901.200	119.097.771
	Obra Corrientes 1148/50 - Rosario - B 134	121.310.244	78.018.203
	Obra Lamadrid 128 - Córdoba - SJ 80	92.900.290	39.506.548
	Obra Jerónimo L. de Cabrera 195/197 - Córdoba - SJ 92	32.142.227	31.328.383
	Total	427.253.961	267.950.905



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 informe de fecha 28 de febrero de 2020.

FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY II

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ECONÓMICO INICIADO EL 1 DE ENERO Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE 2019

CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS CONSTANTES DEL 31.12.2019

NOTA 8	DEUDAS COMERCIALES	31.12.2019	31.12.2018
Corriente:			
	Proveedores	5.607.467	6.112.280
	Retribución Fiduciario a Pagar	1.816.396	1.840.670
	Cheques de pago Diferido a Pagar	0	347.815
	Otras Deudas	6.811	11.044
	Provisión de Gastos a Pagar	99.674	308.081
	Provisión de obras a Pagar	5.521.378	7.395.159
	Total	13.051.726	16.015.049
NOTA 9			
CARGAS FISCALES			
Corriente:			
	Retenciones de Ganancias a Pagar	118.073	493.618
	Retenciones SUSS a Pagar	114.468	0
	Total	232.541	493.618
NOTA 10			
VALORES DE DEUDA FIDUCIARIA			
Corriente:			
	Valor Nominal	1.250.000	1.538.324
	Intereses Devengados a Pagar	1.010.959	1.993.921
	Prima Emisión bajo la par a Devengar	-18.806	-39.057
	Total	2.242.153	3.493.188
No Corriente:			
	Valor Nominal	2.500.000	5.768.715
	Prima Emisión bajo la par a Devengar	-123.013	-359.319
	Total	2.376.987	5.409.396
NOTA 11			
RECPAM			
	Cargos por ingresos y gastos	7.948.209	10.921.367
	Cargos por inversión en obra	121.067.451	59.277.462
	Cargos por activos intangibles	86.293	62.493
	Cargos por otros activos financieros	25.425.849	41.053.968
	Cargos por otros pasivos financieros	-1.686.846	-2.815.310
	Cargos por colocaciones de CP y aportes adicionales netos de devoluciones	-202.292.772	-150.646.107
	Total	-49.451.815	-42.146.128



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



Jorgelina Ceconi
 Contador Público
 Matrícula 8135 - Ley 8738
 C.P.C.E. - Santa Fe

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

FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY II

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ECONÓMICO INICIADO EL 1 DE ENERO Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE 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 la siguiente:

<u>A vencer</u>	<u>Otros Créditos</u>	<u>Valores de Deuda Fiduciaria</u>	<u>Deudas Comerciales</u>	<u>Cargas Fiscales</u>
1º Trimestre	922.621		13.051.726	232.541
2º Trimestre				
3º Trimestre				
4º Trimestre		2.242.153		
A más de un año	62.077.426	2.376.987		0
Subtotal	63.000.047	4.619.140	13.051.726	232.541
De plazo vencido				
Sin plazo establecido				
Total al 31.12.2019	63.000.047	4.619.140	13.051.726	232.541
Que no devenga interés	63.000.047	1.010.959	13.051.726	232.541
A tasa variable		3.608.181		
A tasa fija				
Total al 31.12.2019	63.000.047	4.619.140	13.051.726	232.541

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 II 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	635.000		
Certificados de Participación Subclase A-2	300.000	3.514.082	5.827.082
Certificados de Participación Subclase B-1	677.000		
Certificados de Participación Subclase B-2	701.000		
Certificados de Participación Subclase A-1 en Cartera	1.000		
Certificados de Participación Subclase A-2 en Cartera	0	1.889	4.889
Certificados de Participación Subclase B-1 en Cartera	1.000		
Certificados de Participación Subclase B-2 en Cartera	1.000		
<u>Aportes Adicionales</u>			
Cuotas Esperas	343.544.801		
Cuotas Adelantadas	20.635.162	395.701.517	
Cuotas Aguinaldos	54.782.660		
Cuotas Pack Mejoras	17.391.142		
Derecho de Admisión al Fideicomiso	24.896.883	31.330.082	
Cuotas Esperas en Cartera	315.105		891.469.228
Cuotas Tenencias en Cartera	0	245.631	
Cuotas Aguinaldos en Cartera	54.351		
Cuotas Pack Mejoras en Cartera	15.371		
Derecho de Admisión al Fideicomiso en Cartera	32.022	19.153	
Cuotas Depositadas Pendientes de Imputación (*)	1.383.755	1.121.595	
	465.367.251	431.933.947	897.301.199

(*) 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 informe de fecha 28 de febrero de 2020.

FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY II
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		
						Alícuota	Monto			
Gastos de Organización y Pre Operativos (Nota 3.5)	\$ 616.484	\$ -	\$ 616.484	\$ 369.890	\$ -	60 meses	\$ 123.297	\$ 493.187	\$ 123.297	\$ 246.593
Saldos al cierre del ejercicio	\$ 616.484	\$ -	\$ 616.484	\$ 369.890	\$ -		\$ 123.297	\$ 493.187	\$ 123.297	\$ 246.593
Saldos al cierre del ejercicio anterior	\$ 616.484	\$ -	\$ 616.484	\$ 246.593	\$ -	60 meses	\$ 123.297	\$ 369.890	\$ 246.593	

30



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 informe de fecha 28 de febrero de 2020.

FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY II

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

CONCEPTO	Cantidad de cuotas parte	Cotización	Totales al 31.12.2019	Totales al 31.12.2018
INVERSIONES CORRIENTES				
Fondo Común de Inversión Premier CP - Renta Pesos- Clase A (Nota 1.8 y 3.2)	5.602.617	\$ 12,531367	\$ 70.208.445,35	\$ -
Fondo Común de Inversión Gainvest RF Protección Plus (Nota 1.8 y 3.2)	0	\$ -	\$ -	\$ 58.236.247
Fondo Común de Inversión Megainver Renta Fija Cobertura (Nota 1.8 y 3.2)	0	\$ -	\$ -	\$ 57.103.666
Fondo Común de Inversión Gainvest Pesos Única (Nota 1.8 y 3.2)	0	\$ -	\$ -	\$ 35.777.123
TOTALES			\$ 70.208.445	\$ 151.117.036

31



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



Jorgelina Ceconi
 Contador Público
 Matrícula 5195 - 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 informe de fecha 28 de febrero de 2020.

FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY II

**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

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
ACTIVOS					
<u>Caja y Bancos</u>					
Banco Supervielle c/c U\$S 3245306-2	U\$S 2.781	\$ 58,00	\$ 161.318	U\$S 3.298	\$ 186.692
Banco Macro c/c U\$S 0949022250-9	U\$S 514.490	\$ 58,00	\$ 29.840.433	U\$S 48.474	\$ 2.744.142
PASIVOS					
No existen					
TOTALES			\$ 30.001.752		\$ 2.930.835

32



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 informe de fecha 28 de febrero de 2020.

FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY II

**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

33

<u>Rubros</u>	Totales al 31.12.2019	Gastos Administración	Gastos Comercialización	Totales al 31.12.2018
Remuneración Fiduciario	\$ 19.960.855	\$ 19.960.855	\$ -	\$ 20.157.470
Publicidad y Marketing	\$ 10.023.481	\$ -	\$ 10.023.481	\$ 23.812.803
Promoción y Difusión	\$ 6.361.033	\$ -	\$ 6.361.033	\$ 3.983.635
Comisiones, Gastos Bancarios e Impuesto a los débitos y créditos	\$ 5.228.941	\$ 5.228.941	\$ -	\$ 5.293.883
Bonificaciones Cuotas Espera Sección 5.1 Plan Emprendimiento	\$ 2.754.474	\$ -	\$ 2.754.474	\$ 4.647.216
Honorarios Profesionales	\$ 1.102.802	\$ 1.102.802	\$ -	\$ 1.281.634
Aranceles, Gastos y Comisiones Colocación	\$ 283.439	\$ -	\$ 283.439	\$ 256.872
Papelería y Otros Gastos Administración	\$ 253.995	\$ 253.995	\$ -	\$ 234.605
Energía, Teléfono, Gas y otros servicios	\$ 153.078	\$ 153.078	\$ -	\$ 113.280
Amortizaciones Intangibles (Anexo B)	\$ 123.297	\$ 123.297	\$ -	\$ 123.297
Impuestos, Tasas y Contribuciones	\$ 90.695	\$ 90.695	\$ -	\$ 180.995
Comunicaciones y envíos	\$ 66.490	\$ 66.490	\$ -	\$ 161.945
Movilidad y Viáticos	\$ 40.450	\$ 40.450	\$ -	\$ 18.712
Informática y Gastos de Computación	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 6.271
TOTALES EJERCICIO ACTUAL	\$ 46.443.030	\$ 27.020.602	\$ 19.422.428	\$ 60.231.315
TOTALES EJERCICIO ANTERIOR	\$ 60.231.315	\$ 27.530.789	\$ 32.700.526	



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



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

Las notas y anexos forman parte de estos estados.
Firmado al solo efecto de su identificación.
Ver mi informe 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 II**
CUIT 30-71534951-1
San Martin 1878
Santa Fe, provincia de Santa Fe

Informe sobre los estados contables

He auditado los estados contables adjuntos del Fideicomiso Financiero Pilay II, 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>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Activo	\$ 604.612.340	\$ 493.478.156
Pasivo	\$ 17.903.407	\$ 25.411.251
Patrimonio Neto	\$ 586.708.933	\$ 468.066.905
	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Pérdida del ejercicio	\$ 89.002.265	\$ 90.093.075

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 II al 31 de diciembre de 2019 y 2018, así como sus resultados, la evolución de su patrimonio 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 II 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

01734878/00634731

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 JORGELINA

INSCRIPTO/A EN LA MATRÍCULA DE
HAN CUMPLIDO CON

CONTADOR PUBLICO Nº 8195 Y QUE SE
LEYES NRO. 6854 Y 12135.

LEGALIZACIÓN Nº

02433731

2433731

C.P.C.E. SANTA FE LEY 8938 Y 12135

Dra. 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 II al 31 de Diciembre de 2019.
- b. Estado de resultados de FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY II por el período de 12 meses finalizado el 31 de Diciembre de 2019.
- c. Estado de evolución del patrimonio neto de FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY II por el período de 12 meses finalizado el 31 de Diciembre de 2019.
- d. Estado de flujo de efectivo de FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY II 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 II 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
--	--	--