

ACTA DE DIRECTORIO 646: En la ciudad de Santa Fe, siendo las 09:00 hs., del día 9 de noviembre de 2022, se reúne el directorio de PILAY S.A, con la presencia de sus directores Javier Vigo, Luis Raúl Trento, María de los Ángeles Luciana Dichino Trento, Ticiano Bianconi, Fernando Vorobiof y Gonzalo Crespi, y los miembros de la Comisión Fiscalizadora suscribiendo la presente acta en su representación el CPN Jorge Manzanero. El Dr. Javier Vigo en ejercicio de sus funciones expresa que la reunión ha sido convocada para tratar el siguiente orden del día: **1) Lectura y ratificación del acta anterior. 2) Consideración de los Estados Contables de PILAY S.A. por el período intermedio iniciado el 1 de julio de 2022 y finalizado al 30 de septiembre de 2022. Estado de Situación Patrimonial, Estado de Resultados, Estado de Evolución del Patrimonio Neto, Estado de Flujo de Efectivo, Notas y anexos correspondientes a citado período. 3) Consideración de los Estados Contables del FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY I por el período intermedio iniciado el 1 de enero de 2022 y finalizado al 30 de septiembre de 2022. Estado de Situación Patrimonial, Estado de Resultados, Estado de Evolución del Patrimonio Neto, Estado de Flujo de Efectivo, Notas y anexos correspondientes a citado período. 4) Consideración de los Estados Contables del FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY II por el período intermedio iniciado el 1 de enero de 2022 y finalizado al 30 de septiembre de 2022. Estado de Situación Patrimonial, Estado de Resultados, Estado de Evolución del Patrimonio Neto, Estado de Flujo de Efectivo, Notas y anexos correspondientes a citado período. 1) Lectura y ratificación del acta anterior, los señores directores aprueban por unanimidad. 2) Consideración de los Estados Contables de PILAY S.A. por el período intermedio iniciado el 1 de julio de 2022 y finalizado al 30 de septiembre de 2022. Estado de Situación Patrimonial, Estado de Resultados, Estado de Evolución del Patrimonio Neto, Estado de Flujo de Efectivo, Notas y**

anexos correspondientes a citado período. Puesto a consideración el Dr. Vigo Javier informa que los señores directores han tenido en su poder para su análisis los Estados Contables de referencia y surge que el resultado después de impuesto a las ganancias en los tres primeros meses del ejercicio 2022-2023 arrojó una pérdida de \$18.902.441 revirtiendo la tendencia del resultado de igual período del ejercicio anterior, medido en moneda homogénea (ganancia de \$7.759.422). Ello se explica por una pérdida operativa originada en la puesta en marcha del proyecto Los Domingos, que generaron gastos no activables por \$54.692.228. Por su parte, los ingresos operativos de Pilay SA disminuyeron un 2% en términos reales, alcanzando a \$233.015.744. Los gastos de comercialización y administración (\$242.561.314) aumentaron un 44% en términos reales, en el período analizado, por lo expuesto en el párrafo anterior. Sin considerar los gastos de Los Domingos, el incremento de gastos reales es del 11%, donde Sueldos y Cargas Sociales y en menor medida, Gastos Inmobiliaria, explican el mayor incremento respecto del primer trimestre del ejercicio anterior. Por otra parte, los resultados financieros y por tenencia netos arrojaron una pérdida de \$4.983.177, menor a la de igual trimestre del año anterior, originados por los pasivos ajustables por CAC e intereses de préstamos que crecieron por sobre la tasa de inflación del período. A su vez, el RECPAM del período resultó en una pérdida de sólo \$4.375.570, menor a la del primer trimestre del ejercicio 2021, que fue de \$33.829.001. Esto es producto de la composición de los activos y pasivos monetarios netos y de la tasa de ajuste de los rubros no monetarios, como tenencia de moneda extranjera e Inversiones corrientes. El activo total al cierre del período fue de \$3.982.288.470 resultando un 31% corriente y el pasivo de \$2.335.223.929, con un 11% corriente. En consecuencia, el patrimonio neto resultó en \$1.647.064.541, siendo muy superior al exigido actualmente por la CNV. El mismo se somete a consideración y luego de un amplio intercambio de opiniones se aprueban por

unanimidad el Estado de Situación Patrimonial, Estado de Resultados, Estado de Evolución del Patrimonio Neto, Estado de Flujo de Efectivo, Notas y demás cuadros anexos por el período intermedio iniciado el 01 de julio de 2022 y finalizado el 30 de septiembre de 2022. **3) Consideración de los Estados Contables del FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY I por el período intermedio iniciado el 1 de enero de 2022 y finalizado al 30 de septiembre de 2022. Estado de Situación Patrimonial, Estado de Resultados, Estado de Evolución del Patrimonio Neto, Estado de Flujo de Efectivo, Notas y anexos correspondientes a citado período.** Puesto a consideración el Dr. Vigo Javier informa que los señores directores han tenido en su poder para su análisis los Estados Contables de referencia y surge que el resultado de los nueve primeros meses del Fideicomiso Financiero Pilay I del período finalizado el 30 de septiembre de 2022 arrojó un resultado de (\$-335.427.549), habiendo aumentado un 13% en términos reales, respecto de la pérdida de igual periodo del ejercicio 2021. Dicho incremento se explica por el aumento del RECPAM, ya que los gastos operativos incurridos durante el período (\$183.666.835) fueron un 9% menores en términos reales respecto al mismo período del ejercicio 2021. La disminución de los gastos operativos se explica por un menor valor de las remuneraciones fiduciarias percibidas en el período (\$85.790.469), medido a moneda constante, así como menor valor de rubro Publicidad y marketing, (\$59.508.395). La pérdida originada por RECPAM (\$157.872.022) se incrementó un 45%, por la composición de los activos y pasivos monetarios, la menor variación del dólar MEP respecto de la inflación (53% vs 66%) y la mayor tasa de inflación del período analizado (66% vs 37% en el período, y 83% anual). Por último, Otros ingresos y egresos aportaron \$6.111.308, para absorber parcialmente los gastos del período. El activo total ascendió a \$5.100.661.429, al 30 de septiembre de 2022, medido en moneda homogénea. La Inversión en Obra, que creció un 11% en el período analizado, representa

un 86% del activo total, y se compone de 7 edificios terminados y 4 en construcción en este período. El Pasivo total alcanzó \$70.846.675, siendo 85% de corto plazo, mientras que el patrimonio neto del Fideicomiso Financiero PILAY I ascendió a \$5.029.814.754, al cierre del período analizado (30 de septiembre de 2022). El mismo se somete a consideración y luego de un amplio intercambio de opiniones se aprueban por unanimidad el Estado de Situación Patrimonial, Estado de Resultados, Estado de Evolución del Patrimonio Neto, Estado de Flujo de Efectivo, Notas y demás cuadros anexos por el período intermedio iniciado el 01 de enero de 2022 y finalizado el 30 de septiembre de 2022.

4) Consideración de los Estados Contables del FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY II por el período intermedio iniciado el 1 de enero de 2022 y finalizado al 30 de septiembre de 2022. Estado de Situación Patrimonial, Estado de Resultados, Estado de Evolución del Patrimonio Neto, Estado de Flujo de Efectivo, Notas y anexos correspondientes a citado período.

Puesto a consideración el Dr. Vigo Javier informa que los señores directores han tenido en su poder para su análisis los Estados Contables de referencia y surge que el resultado de los nueve primeros meses del Fideicomiso Financiero PILAY II, finalizado el 30 de septiembre de 2022, fue de -\$271.593.804, siendo un 4% mayor, en términos reales, respecto del mismo período del ejercicio anterior. Esto se justifica por un incremento en el RECPAM. El total de gastos de administración y comercialización, tuvo una disminución en términos reales, del 2% llegando a \$155.966.335. El rubro que explica la disminución es Gastos de Promoción, difusión y Marketing. El resultado por exposición a la inflación se incrementó un 23% respecto del mismo período del ejercicio anterior, generando una pérdida de \$125.602.214. Esto se justifica en una mayor tasa de inflación del período 2022 contra 2021, lo que origina una mayor exposición de rubros monetarios netos y de los activos no monetarios que ajustaron a una tasa menor que el incremento del IPC del período, como

los fondos comunes de inversión. Las operaciones de compra de moneda extranjera efectuadas entre abril y agosto 2022, generaron un resultado por tenencia positivo (\$6.127.132) que contribuyó a la disminución de la pérdida del período. El activo total ascendió a \$3.629.033.802, de los cuales el 78% lo compone en Inversión en obra, representada en 3 edificios en construcción y 3 terminados. Caja y Bancos ascendió a \$407.345.941, representando el 11% del total del activo.

El pasivo total ascendió a \$100.678.111, de los cuales el 44% era corriente; el no corriente está representado por el Fondo de Garantía de Fiduciarios CP Tenedores. Por último, el patrimonio neto al 30 de septiembre de 2022 alcanzó \$3.528.355.691, incrementándose un 12 % en términos reales, respecto de diciembre 2021. El mismo se somete a consideración y luego de un amplio intercambio de opiniones se aprueban por unanimidad el Estado de Situación Patrimonial, Estado de Resultados, Estado de Evolución del Patrimonio Neto, Estado de Flujo de Efectivo, Notas y demás cuadros anexos por el período intermedio iniciado el 01 de enero de 2022 y finalizado el 30 de septiembre de 2022. No siendo para más, se da por finalizada la reunión siendo las 10:30 horas del día de la fecha. FDO: JAVIER VIGO, LUIS RAÚL TRENTA, MARÍA DE LOS ÁNGELES LUCIANA DICHINO TRENTA, TICIANO BIANCONI, FERNANDO VOROBIOF, GONZALO CRESPI, JORGE MANZANERO, LEANDRO WENETZ Y MAXIMILIANO SIMEZ.