

ACTA DE DIRECTORIO 665: En la ciudad de Santa Fe, siendo las 10:00 horas, del 10 de Mayo de 2023, 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, reunión que se realiza de manera presencial y a distancia, por vía electrónica, tomando los recaudos legales pertinentes. Expresa el señor Presidente Dr. Javier Vigo que la reunión ha sido convocada para tratar el siguiente orden del día: **1) Consideración del acta anterior. 2) Consideración de los Estados Contables de PILAY SA por el período intermedio iniciado el 1 de Julio de 2022 y finalizado al 31 de Marzo de 2022. Estado de Situación Patrimonial, Estado de Resultados, Estado de Evolución del Patrimonio Neto, Estado de Flujo de Efectivo, Notas y anexos correspondientes al citado período. 3) Consideración de los Estados Contables del FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY I por el período intermedio iniciado el 1 de enero de 2023 y finalizado al 31 de marzo de 2023. 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 2023 y finalizado al 31 de marzo de 2023. 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) Consideración del acta anterior.** Se da lectura y se aprueba. **2) Consideración de los Estados Contables de PILAY SA por el período intermedio iniciado el 1 de Julio de 2022 y finalizado al 31 de Marzo de 2023. Estado de Situación Patrimonial, Estado de Resultados, Estado de Evolución del Patrimonio Neto, Estado de Flujo de Efectivo, Notas y anexos correspondientes al 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 nueve primeros meses del ejercicio 2022-2023 arrojó una ganancia de \$235.585.655, siendo un 30% menor al resultado de igual período del ejercicio anterior, medido en moneda homogénea (ganancia de \$336.763.401). Ello se explica por un menor resultado operativo, producido por los gastos de nuevos emprendimientos y porque en el periodo actual (a diferencia del ejercicio anterior) no se encuentra aún contabilizado el resultado de la UT "Lote Joven". Por su parte, los ingresos operativos de Pilay SA aumentaron un 3% en términos reales, alcanzando los \$1.111.929.876. Los gastos de comercialización y administración (\$1.075.084.695) aumentaron un 31% en términos reales, por gastos correspondientes al nuevo emprendimiento Los Domingos (\$267.431.994). Sin considerar estos, los gastos reales hubieran disminuido un 1%, respecto de los primeros nueve meses del ejercicio anterior. Por otra parte, los resultados financieros y por tenencia netos arrojaron una pérdida de \$150.030.498, mayor a la de igual período del año anterior, originados por los pasivos ajustables por CAC, y en menor medida por los intereses de préstamos (\$8.131.722) que crecieron por sobre la tasa de inflación del período. A su vez, el RECPAM del período resultó en una ganancia de \$400.648.812, con signo opuesto al mismo período del ejercicio 2022, que fue de (\$136.748.976). 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 \$7.295.542.136 resultando un 28% corriente. Entre los activos no corrientes se destacan los bienes de cambio, que representan el 47,17% del activo total, donde se destacan las inversiones del Lote Santomás Etapa 1 y Loteo Los Domingos. El pasivo fue de \$4.882.615.678, con un 7% corriente. El pasivo no corriente está representado en mayor medida por Acreedores por Contratos de venta futura (\$1.288.081.550) y Anticipos de Clientes Los Domingos (\$2.338.002.150). En consecuencia, el patrimonio neto resultó en \$2.412.926.457, siendo muy superior al exigido actualmente por la CNV. El mismo se somete a consideración y 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 31 de marzo de 2023. **3)**

Consideración de los Estados Contables del FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY I por el período intermedio iniciado el 1 de enero de 2023 y finalizado al 31 de marzo de 2023.

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 tres primeros meses del Fideicomiso Financiero Pilay I del período finalizado el 31 de marzo de 2023 arrojó un resultado de (\$-151.379.555), habiendo disminuido un 26% en términos reales, respecto de la pérdida de igual periodo del ejercicio 2022. Dicho incremento se explica tanto por la disminución del RECPAM como de los gastos operativos incurridos durante el período (\$82.467.651) que fueron un 11% menores en términos reales respecto al mismo período del ejercicio 2022. La disminución de los gastos operativos se explica por un menor valor del rubro Publicidad y marketing (\$26.338.977), y de Otros Gastos (\$1.533.836) que representa menos gastos de custodia y digitalización de archivos y servicios de consultoría en informática. La pérdida originada por RECPAM (\$69.959.382) disminuyó un 38%, por la composición de los activos y pasivos monetarios y la menor variación del dólar MEP respecto de la inflación durante el trimestre bajo análisis (21% vs 22%), a diferencia de lo ocurrido en igual trimestre del 2022. Por último, Otros ingresos y egresos aportaron \$1.047.478, para absorber parcialmente los gastos del período. El activo total ascendió a \$7.704.795.387, al 31 de marzo de 2023, medido en moneda homogénea. La Inversión en Obra, que creció un 6% en el período analizado, representa un 90% del activo total, y se compone de 7 edificios terminados y 5 en construcción en este período. El Pasivo total alcanzó \$128.409.487, siendo 87% de corto plazo, mientras que el patrimonio neto del Fideicomiso Financiero PILAY I ascendió a \$7.576.385.900, al cierre del período analizado (31 de marzo de 2023). El mismo se somete a consideración y 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 2023 y finalizado el 31 de marzo de 2023. **4) Consideración de los Estados Contables del FIDEICOMISO FINANCIERO PILAY II por el período intermedio iniciado el 1 de enero de 2023 y finalizado al 31 de marzo de 2023. 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 tres primeros meses del Fideicomiso Financiero PILAY II, finalizado el 31 de marzo de 2023, fue de (\$120.771.388), siendo un 35% menor, en términos reales, respecto del mismo período del ejercicio anterior. Esto se justifica por una disminución en el RECPAM. El total de gastos de administración y comercialización, tuvo un incremento en términos reales, del 4% llegando a \$68.349.055. El rubro que explica el incremento es Gastos de Promoción, difusión y Marketing, por mayor publicidad en Córdoba durante el trimestre bajo análisis. El resultado por exposición a la inflación disminuyó un 56% respecto del mismo período del ejercicio anterior, generando una pérdida de \$52.495.722. Esto se justifica en que, durante el trimestre bajo análisis, la variación de IPC y dólar MEP fue prácticamente igual (22% vs. 21%), a diferencia de lo ocurrido en igual trimestre del ejercicio 2022. El activo total ascendió a \$5.514.952.341, de los cuales el 77% lo compone en Inversión en obra, representada en 3 edificios en construcción y 3 terminados. Caja y Bancos ascendió a \$530.611.382, representando el 10% del total del activo. El pasivo total ascendió a \$157.041.890, de los cuales el 39% era corriente; el no corriente está representado por el Fondo de Garantía de Fiduciantes CP Tenedores. Por último, el patrimonio neto al 31 de marzo de 2023 alcanzó \$5.357.910.451, incrementándose un 4% en términos reales, respecto de diciembre 2022. El mismo se somete a consideración y 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 2023 y finalizado el 31 de Marzo de 2023. No siendo para más, se da por finalizada la reunión siendo las 10:40 horas del día de la fecha. FDO.: JAVIER VIGO - LUIS RAÚL TRENTO - MARÍA DE LOS ÁNGELES LUCIANA DICHINO TRENTO - TICIANO BIANCONI - FERNANDO VOROBIOF - GONZALO CRESPI – JORGE LUIS MANZANERO – MAXIMILIANO SIMEZ – LEANDRO NICOLAS WENETZ.*****