

ACTA DE DIRECTORIO 688: En la ciudad de Santa Fe, siendo las 10:00 hs., del día 8 de noviembre 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. 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 2023 y finalizado al 30 de septiembre 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. 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 30 de septiembre 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 30 de septiembre 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) 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 2023 y finalizado al 30 de septiembre 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 después de impuesto a las ganancias en los tres primeros meses del ejercicio 2023-2024 arrojó una ganancia de \$7.035.344, revirtiendo la tendencia del resultado de igual período del ejercicio anterior, medido en moneda homogénea (pérdida de \$45.041.197). Ello se explica principalmente por una mejora en el resultado operativo, producto de menores Gastos en Los Domingos, que se habían originado por el lanzamiento de dicho proyecto en el ejercicio anterior. Por su parte, los ingresos operativos de Pilay SA se mantuvieron prácticamente en los mismos niveles, alcanzando los \$554.046.042. Los gastos de comercialización y administración (\$473.912.106) disminuyeron un 18% en términos reales, en el período analizado, por lo expuesto en el párrafo anterior. A su vez, los gastos no activables del Proyecto Santomás se incrementaron de \$6.228.011 en el ejercicio anterior, a \$25.246.341 en el primer trimestre de este ejercicio. Por otra parte, los resultados financieros y por tenencia netos arrojaron una pérdida de \$108.989.532, superiores a los 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 aportó una ganancia de \$39.679.202, producto de los pasivos monetarios superiores a los activos monetarios. El activo total al cierre del período fue de \$12.667.903.007 resultando un 19,8% corriente y el pasivo de \$8.463.402.830, con un 6% corriente. En consecuencia, el patrimonio neto resultó en \$4.204.500.177, 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 2023 y finalizado el 30 de septiembre 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 30 de septiembre 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 nueve primeros meses del ejercicio 2023, correspondiente al Fideicomiso Financiero Pilay I, finalizado el 30 de septiembre de 2023 arrojó un resultado de \$-689.504.266, habiendo disminuido un 13.7% en términos reales, respecto de la pérdida de igual periodo del ejercicio 2022. Dicha mejora en el resultado, se explica tanto por la disminución del RECPAM como de los gastos operativos incurridos durante el período (\$401.351.116) que fueron un 8,3% menores en términos reales respecto al mismo período del ejercicio 2022. La disminución de los gastos operativos se justifica principalmente por el rubro Publicidad y marketing (\$118.348.122 vs \$141.798.058). Estas tendencias ya se observaron en el trimestre anterior. La pérdida originada por RECPAM (\$313.120.890) disminuyó un 16,7%, respecto de la del 2022 (\$376.181.313) por la composición de los activos y pasivos monetarios y la mayor variación del dólar MEP respecto de la inflación durante el período bajo análisis (114% y 103% respectivamente), que implicó que los activos en moneda extranjera estuvieran más protegidos ante la inflación que en el período anterior. Por último, Otros ingresos y egresos aportaron \$17.903.333 para absorber parcialmente los gastos del período, originados en Resultado escrituración de unidades, recupero de gastos de escritura y mensura, y Comisiones por Gestión

de Transferencias. El activo total ascendió a \$13.484.140.098, al 30 de septiembre de 2023, medido en moneda homogénea. La Inversión en Obra, representa un 96,31% del activo total, y se compone de 7 edificios terminados y 5 en construcción en este período. El Pasivo total alcanzó \$238.103.304, siendo 87% de corto plazo, mientras que el patrimonio neto del Fideicomiso Financiero PILAY I ascendió a \$13.246.036.794, al cierre del período analizado (30 de septiembre de 2023). 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 2023 y finalizado el 30 de septiembre 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 30 de septiembre 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 nueve primeros meses del Fideicomiso Financiero PILAY II, finalizado el 30 de septiembre de 2023, fue de (\$661.002.248), siendo sólo un 2% mayor, en términos reales, respecto del mismo período del ejercicio anterior. De ese total, los gastos operativos acumulados ascendieron a \$420.709.043. Los gastos de comercialización se incrementaron un 28%, originado en comisiones de periodos anteriores que se refacturaron al FFII durante los dos últimos trimestres, por poseer el FF II, margen suficiente. Los gastos de administración, por otra parte, (\$224.096.593) tuvieron un aumento real del 2,7% justificado en mayores gastos de Honorarios Profesionales y Honorarios por Servicios. En el

período se originaron resultados financieros y por tenencia positivos, por \$44.655.024, justificados en la variación de la cotización del dólar MEP por sobre la inflación (114% versus 103% del IPC).

La pérdida por exposición a la inflación disminuyó un 4,2% respecto del mismo período del ejercicio anterior, generando un resultado de -\$286.539.768, originado en parte por el motivo expuesto en el párrafo anterior. El activo total ascendió a \$9.721.774.088, de los cuales el 77% lo compone en Inversión en obra, representada en 3 edificios en construcción y 3 terminados. Inversiones de corto plazo ascendieron a \$1.140.534.383 (11,7% s/total del activo) y Caja y Bancos a \$777.413.732, representando un 8% del total y compuesto principalmente por una tenencia de saldos en moneda extranjera de \$1.083.193. El pasivo total ascendió a \$247.743.380, de los cuales el 41,7% es corriente; el no corriente está representado por el Fondo de Garantía de Fiduciantes CP Tenedores. Por último, el patrimonio neto al 30 de septiembre de 2023 alcanzó \$9.474.030.708, incrementándose un 9,8% en términos reales, respecto de diciembre 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 2023 y finalizado el 30 de septiembre de 2023. No siendo para más, se da por finalizada la reunión siendo las 11:00 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.*****