

ACTA DE DIRECTORIO N° 82:

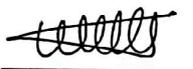
En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a 9 días del mes de abril de 2025, siendo las 12:15 horas, se reúnen en la actual sede social de Playas Ferroviarias de Buenos Aires S.A. (en adelante referida indistintamente como "Sociedad" o "PFBA") sito en la Av. Dr. José María Ramos Mejía 1302, Primer Piso CABA, el Lic. Juan Nicolás Potente, en su carácter de Presidente y Director Titular, la Sra. Tania Alejandra Yedro, en su carácter de Directora por la ausencia del Lic. Nicolas Alberto Pakgojz informada mediante NO-2025-35258303-APN-AABE#JGM, y el Dr. Guido Agustín Gallino, en su carácter de Director por la ausencia de la Dra. Paula González Silvestrin informada mediante NO-2025-00000903-PFBA-DIR#PFBA. Se encuentra también presente el integrante de la Comisión Fiscalizadora, Dr. Javier Rodrigo Siferiz. Toma la palabra el Sr. Presidente quien, luego de constatar la existencia de quórum, declara válidamente constituida la presente reunión. A continuación, se pasa a tratar el primer punto del orden del día: **1) Reglamentación del Comité de Auditoría:** Continúa en uso de la palabra el Sr. Presidente, quien manifiesta que mediante reunión de Directorio de fecha 26 de febrero de 2025, fue aprobada la conformación del Comité de Auditoría, en virtud de lo establecido en los artículos 6° y 17° de la Resolución N° 206/2022 de la Sindicatura General de la Nación. En virtud de dicha conformación y lo establecido en el artículo 13° de la Resolución mencionada, se procedió a elaborar el Reglamento del Comité de Auditoría acompañado a la Convocatoria de la presente reunión, para que, en caso de que el órgano de administración lo considere, apruebe el contenido del mismo. Oído lo cual y luego de debatir, el Directorio **RESUELVE POR UNANIMIDAD:** i) Aprobar el Reglamento del Comité de Auditoría de Playas Ferroviarias de Buenos Aires S.A. Se pone a consideración el segundo punto del Orden del Día. **2) Renuncia de Director Suplente:** El Sr. Presidente informa que a fecha 28 de febrero de 2024, la Sra. Carolina BUTUS, quien fue designada en el cargo de Directora Suplente mediante Acta de Asamblea N° 27 de fecha 19 de enero de 2024 y aceptado su cargo mediante Acta de Directorio N° 74 de fecha 31 de mayo de 2024, remitió su carta de renuncia a la Sociedad para su consideración por parte del Directorio. Se deja constancia que la misma no resulta dolosa ni intempestiva, ni afecta el normal desenvolvimiento del órgano de administración de la Sociedad. Oído lo cual, el Directorio **RESUELVE POR UNANIMIDAD:** i) Aceptar la renuncia al cargo de Directora Suplente presentada por la Sra. Carolina BUTUS. Se procede a poner a consideración el siguiente punto del orden del día. **3) Regulación de Honorarios de Directora Titular:** El Sr. Presidente informa que mediante reunión de Asamblea N° 28 celebrada a fecha 31 de mayo de 2024, se consideraron los anticipos de honorarios de la Directora Titular, Dra. Paula Gonzalez Silvestrin, y la Asamblea General Ordinaria de Accionistas resolvió por unanimidad delegar en el Directorio la forma de proceder al pago de los mismos. En virtud de lo manifestado, se autorizó el pago de los anticipos de honorarios relacionados por la suma de \$36.000.000 (pesos treinta y seis millones), efectuado en pagos mensuales de \$3.000.000 (pesos tres millones). Así las cosas, por medio de la presente, se trae a consideración del Directorio el pago de los anticipos de honorarios realizados desde el mes de julio de 2024 y aquellos restantes hasta la próxima Asamblea General Ordinaria de Accionistas que trate los Estados Contables 2024 y apruebe los respectivos honorarios de Directores vinculados a ese mismo ejercicio. Oído lo cual, el Directorio **RESUELVE POR UNANIMIDAD:** Aprobar el pago de los anticipos de honorarios de la Directora Titular Dra. Paula Gonzalez Silvestrin, en la forma descripta precedentemente. Se trata el siguiente orden del día. **4) Adjudicación de Licitación Pública N° 6:** Al respecto, el Presidente manifiesta que acorde a lo estipulado por el Reglamento de Compras y Contrataciones de la Sociedad corresponde someter a consideración de este Directorio la adjudicación de la Licitación Pública N° 6, tramitado por Expediente N° EX-2025-00000255- -PFBA-GLAYC#PFBA, el cual tiene por objeto la contratación de un "Servicio de Subastas Online" incluyendo las tareas de organización, gestión y ejecución de la subasta de los bienes inmuebles propiedad de la Sociedad en tiempo real (online). Manifiesta el Sr. Presidente, que se instruyó mediante IF-2025-00000097-PFBA-DE#PFBA a la Gerencia Legal, Administrativa y Contable a confeccionar el correspondiente Pliego de Bases y Condiciones en miras de realizar una contratación de un "Servicio de Subastas Online". Que, luego de las intervenciones de las correspondientes áreas, cuyos informes se encuentran incorporados al Expediente, obra el Informe

IF-2025-00000265-PFBA-DE#PFBA, mediante el cual se aprobó la Convocatoria mediante procedimiento de Licitación Pública N° 6 y se aprobó el Pliego de Bases y Condiciones Particulares identificado como IF-2025-00000260-PFBA-GLAYC#PFBA. Luego de la debida publicación y difusión de la Licitación Pública N° 6 por los medios correspondientes, se incorporaron al Expediente el acta de recepción de ofertas identificada como IF-2025-00000370-PFBA-GLAYC#PFBA, y la Escritura Número VEINTIOCHO, correspondiente al Acta Notarial de apertura de sobres identificado como IF-2025-00000527-PFBA-GLAYC#PFBA. Se procedió a digitalizar y subir al expediente las ofertas recibidas, quedando materializado mediante los IF-2025-00000371-PFBA-GLAYC#PFBA correspondiente a la oferta presentada por el Banco de la Ciudad de Buenos Aires, y mediante IF-2025-00000526-PFBA-GLAYC#PFBA, correspondiente a la oferta de SBN Subastas S.A. En virtud de las ofertas presentadas, la Comisión Evaluadora en uso de sus facultades, solicitó a los oferentes la subsanación de dichas ofertas mediante IF-2025-00000534-PFBA-GLAYC#PFBA (solicitada al Banco de la Ciudad de Buenos Aires) e IF-2025-00000536-PFBA-GLAYC#PFBA (solicitada a SBN Subastas S.A). Luego de un detallado análisis, la Comisión Evaluadora emitió el Dictamen de Evaluación de Ofertas N° IF-2025-00000567-PFBA-GLAYC#PFBA, en el cual se detallan los antecedentes, contenido de las ofertas y fueron realizadas las correspondientes evaluaciones, tanto técnicas como económicas y jurídicas, del cual la Comisión concluyó, respecto de la oferta presentada por el Banco de la Ciudad de Buenos Aires que: *"...tal como se ha solicitado en el Pliego de Bases y Condiciones como requisito técnico, el oferente debía acreditar al menos diez (10) años de experiencia en subastas online. El Banco de la Ciudad de Buenos Aires no cumple con lo establecido, (...) Por todo lo expuesto, se concluye que la oferta presentada por el Banco de la Ciudad de Buenos Aires será desestimada, en primer lugar, por resultar económicamente superior a la propuesta de SBN Subastas S.A. y en segundo término, por no acreditar los 10 años de experiencia en subastas online exigidos..."*. Así las cosas, respecto de la oferta presentada por SBN Subastas S.A, la Comisión manifestó que: *"...entre los requerimientos formulados para su debida subsanación — a saber: la suscripción de determinadas secciones de la oferta, la presentación de la Declaración Jurada de Intereses conforme al Decreto 202/2017 en calidad de persona humana y la aclaración respecto de si las omisiones observadas en el contrato de la licencia de la plataforma se encontraban amparadas por cláusulas de confidencialidad—, todos ellos fueron oportunamente subsanados y debidamente aclarados."* Finalmente, concluyeron que: *"...se recomienda al Director Ejecutivo, la adjudicación del renglón N° 1 a la oferta presentada por SBN Subastas S.A. Dicha propuesta cumple con los requisitos establecidos, con las subsanaciones solicitadas y resulta más conveniente en términos económicos..."*. El Gerente Legal, Administrativo y Contable confeccionó su DICTAMEN JURÍDICO, FINANCIERO Y CONTABLE identificado como IF-2025-00000574-PFBA-GLAYC#PFBA en el cual manifestó que: *"... si el Director Ejecutivo considera suficiente los informes producidos, así como también que existen suficientes razones de oportunidad, mérito y conveniencia al efecto, propondrá en forma fundada al Directorio la adjudicación de SBN Subastas S.A. para la organización, gestión y ejecución de la subastas de los bienes inmuebles propiedad de la sociedad en tiempo real (online), a cuyo fin esta Gerencia no tiene objeciones."* Finalmente, obra intervención del Director Ejecutivo a través del informe identificado como IF-2025-00000580-PFBA-DE#PFBA, considerando adecuado lo expresado por las áreas de la Sociedad y elevando al Directorio de la Sociedad la adjudicación del Renglón N° 1 a la oferta presentada por SBN Subastas S.A por resultar la oferta que cumple con los requisitos establecidos, con las subsanaciones solicitadas y aquella que resulta más conveniente en términos económico. Toma la palabra el Dr. Javier Rodrigo Siñeriz en su carácter de miembro de la Comisión Fiscalizadora de SIGEN y manifiesta que toma conocimiento de los antecedentes documentales ofrecidos para el tratamiento del presente tema por parte del Directorio de la Sociedad. Oído lo cual, el Directorio **RESUELVE POR UNANIMIDAD:** i) Adjudicar el Renglón N° 1 a la oferta presentada por SBN Subastas S.A. Asimismo, se instruye al Director Ejecutivo de la Sociedad o a dos Apoderados "A" para el caso que el Director Ejecutivo no pueda hacerlo, a suscribir el respectivo contrato. 5) **Aprobación del Plan Anual de Compras (PAC) 2025:** Continúa en uso de la palabra el Sr. Presidente quien manifiesta que la Gerencia Legal, Administrativa y Contable ha elaborado el Plan Anual de Compras 2025 identificado como IF-

2025-00000832-PFBA-GLAYC#PFBA con el objeto de detallar las erogaciones que llevará a cabo la Sociedad durante el año 2025, en cumplimiento con lo establecido en el Reglamento de Compras y Contrataciones de la Sociedad. Así las cosas, se acompañan al documento mencionado, los Anexos en los cuales se detallan los gastos que se proyectan tanto para la Gerencia Legal, Administrativa y Contable así como para la Gerencia de Proyectos. Posteriormente, obra intervención del Director Ejecutivo mediante informe identificado como IF-2025-00000859-PFBA-DE#PFBA mediante el cual manifiesta que: "...se eleva al Directorio el Plan Anual de Compras (PAC) para el periodo 2025 a los fines de que, en caso de considerarlo, aprueben el contenido del mismo.". Oído lo cual, y luego de un breve intercambio de ideas, el Directorio **RESUELVE POR UNANIMIDAD:** i) Aprobar el Plan Anual de Compras (PAC) 2025 identificado como IF-2025-00000832-PFBA-GLAYC#PFBA. 6) **Aprobación del Plan Estratégico:** El Sr. Presidente informa que se elaboró el correspondiente Plan Estratégico 2024-2027 mediante el cual se establecieron metas específicas para el periodo 2024-2027, destacando la integración urbana de 78 hectáreas y la creación de nuevos espacios de uso mixto, desarrollando parcelas edificables mediante la delimitación y mensura de terrenos, optimizando el uso del suelo para actividades residenciales, comerciales y de esparcimiento; financiar y ejecutar proyectos de infraestructura pública, alcanzando una gran efectividad en la integración y desarrollo urbano de los predios. En virtud de lo expuesto, se caratuló el Expediente identificado como EX-2025-00000849--PFBA-GP#PFBA, se agregó el Plan Estratégico mediante IF-2025-00000852-PFBA-GP#PFBA, y se acompañó el informe de la Gerente de Proyectos identificado como IF-2025-00000854-PFBA-GP#PFBA mediante el cual informó que: "...El presente Plan Estratégico detalla las inversiones previstas para el desarrollo integral y final de la totalidad de los predios; se establecen proyecciones de crecimiento urbano y económico para cada playón; desarrolla la planificación territorial, las gestiones ambientales y la construcción del espacio público. Respecto de cada playón perteneciente a la Sociedad, se realiza en primer término un diagnóstico de cada predio, y posteriormente se establece una planificación, desarrollando los proyectos que se prevén junto con sus etapas, flujo de fondos y normativa urbanística aplicable, en caso de corresponder. En conclusión, el Plan Estratégico se configura como un plan de acción que establece objetivos a largo plazo y detalla los procedimientos necesarios para ejecutar los proyectos. Este enfoque permite una gestión eficiente, facilitando tanto el abordaje de las tareas a realizar como el seguimiento de los resultados esperados. Al definir claramente las metas y los pasos a seguir, el Plan Estratégico garantiza una dirección coherente y un monitoreo constante, asegurando que los proyectos se lleven a cabo de manera efectiva y alineada con los objetivos organizacionales.". En virtud de lo cual, el Directorio **RESUELVE POR UNANIMIDAD:** i) Aprobar el Plan Estratégico 2024-2027 identificado como IF-2025-00000852-PFBA-GP#PFBA. Se procede a tratar el siguiente orden del día. 7) **Aprobación de Adenda al Convenio con Administración General de Puertos (AGP):** Respecto de este punto, el Sr. Presidente informa que se elaboró la correspondiente Adenda al Convenio con la Administración General de Puertos en virtud de una negociación respecto a la baja del cánón. Cabe señalar que a fecha 8 de junio de 2023 fue celebrado el correspondiente Convenio Interadministrativo entre AGP y Playas Ferroviarias. Al respecto, se advirtió la existencia de pasivos ambientales en la superficie de Isla Demarchi ocupada por AGP, que requiere costos adicionales que implicarán las acciones necesarias para remediar la situación ambiental y garantizar el cumplimiento de las normativas ambientales vigentes. La Gerencia de Proyectos elaboró su informe identificado como IF-2025-00000902-PFBA-GP#PFBA. en el cual manifestó que: "...el Informe sobre el "Proyecto Isla Demarchi" llevado a cabo por la AGP, responde a la solicitud relacionada con el Convenio firmado entre AGP y Playas Ferroviarias de Buenos Aires S.A. para la administración y uso de Isla Demarchi. El informe presenta una evaluación de la situación ambiental de la Isla basada en un relevamiento de campo realizado que incluyó observaciones de la zona y sus alrededores. (...) Aunque el informe describe diversos problemas ambientales, como la gestión de materiales en desuso y residuos peligrosos, no aborda directamente los "pasivos ambientales", que se refieren a los daños de actividades abandonadas que suponen un riesgo ambiental. El informe subraya que, para poder definir riesgos y establecer medidas correctivas, es necesario realizar un estudio ambiental detallado sobre el suelo, subsuelo y agua subterránea, que sirva como base para

decisiones de gestión ambiental y posibles acciones de reparación del daño. Dado lo indicado en el informe sobre la situación ambiental del predio, que destaca la presencia de diversas problemáticas, como la gestión de materiales en desuso y residuos peligrosos, y la necesidad de realizar un estudio ambiental detallado para definir riesgos y medidas correctivas, AGP sugiere una revisión y posible reducción del canon establecido en el Convenio firmado.”. Así las cosas, el Gerente Legal, Administrativo y Contable elaboró su informe identificado como IF-2025-00000906-PFBA-GLAYC#PFBA mediante el cual expuso que: “ el aumento de la cotización del dólar oficial, el que se vió incrementado desde el momento de la suscripción del acta de tenencia a la fecha, produjo un importante descalce económico y financiero para la AGP. Ante esto PFBA manifestó su voluntad de evitar cualquier frustración del objeto del Convenio, incluyendo la posibilidad del mencionado descalce económico y financiero, ya que las partes verosímilmente entendieron que las obras encomendadas a la AGP eran factibles de realización. En virtud de todo lo expuesto y teniendo en cuenta los principios de buena fe y sacrificio compartido, y con el objeto de evitar la frustración de la finalidad del Convenio, PFBA propuso efectuar una readecuación del canon tomando en cuenta la cotización actual del dólar oficial. Todo ello en beneficioso para ambas partes, y con el objetivo de darle mayor estabilidad jurídica (...) Que si bien esta nueva adenda trae aparejado una baja considerable en el canon que percibiría PFBA, también trae aparejado un ventaja importante en cuanto al ahorro de los costos de remediación de toda la superficie de la Isla Demarchi, los que son absorbidos por el actual ocupante del terreno..”. Finalmente, el Director Ejecutivo mediante su informe identificado como IF-2025-00000910-PFBA-DE#PFBA propuso elevar a consideración del Directorio la reducción del cánón del Convenio Interadministrativo mediante la suscripción de la Adenda identificada como IF-2025-00000853-PFBA-GLAYC#PFBA. Oído lo cual y luego de un breve debate, el Directorio **RESUELVE POR UNANIMIDAD:** i) Aprobar la Adenda al Convenio Interadministrativo con AGP identificado como IF-2025-00000853-PFBA-GLAYC#PFBA. **8) Toma de conocimiento respecto de asuntos inherentes a la Sociedad.** El Presidente del Directorio manifiesta que las áreas de la Sociedad elaboraron el correspondiente Informe de Gestión identificado como IF-2025-00000826-PFBA-DE#PFBA mediante el cual se detallan algunas cuestiones relativas al funcionamiento de la Sociedad, así como también temas vinculadas a la administración de los fondos, la elaboración y actualización de determinados Reglamentos y Manuales; se detalla la evolución del flujo de fondo operativo; se desarrollan las inversiones financieras; se informa la regulación de deudas; y se desarrollan los proyectos respecto de los playones pertenecientes a la Sociedad, entre otros. Por otro lado, el Sr. Presidente informa que en virtud a la falta de respuesta a la Nota de fecha 14 de noviembre de 2024 identificada como NO-2024-00003461-PFBA-PTE#PFBA por parte de la Auditoría General de la Nación, respecto de la posibilidad de dicho organismo de: “...practicar la auditoría sobre los Estados Contables correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 de Playas Ferroviarias de Buenos Aires S.A (Decreto 1.723/12)...”, las áreas de la Sociedad elaboraron el Pliego de Bases y Condiciones Particulares identificado como IF-2025-00000393-PFBA-GLAYC#PFBA y mediante Informe N° IF-2025-00000799-PFBA-DE#PFBA fue aprobada la adjudicación del proveedor Becher y Asociados S.R.L., en el marco del procedimiento de Contratación Directa por Compulsa Abreviada N° 2 que tiene por objeto la contratación de servicios de auditoría externa de los Estados Contables de Playas Ferroviarias de Buenos Aires S.A. correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31/12/2024 y la emisión del Informe de Auditor Independiente. Concluida la información, el Sr. Guido Gallino solicita que la consideración de la contratación del Auditor Externo Independiente sea incorporada en el Orden del Día de la próxima Asamblea de Accionistas a celebrarse. En tal sentido, el Directorio y los miembros de la Comisión Fiscalizadora de SIGEN proceden a tomar conocimiento de lo informado. Se procede a tratar el último punto del orden del día. **9) Convocatoria a Asamblea General Ordinaria de Accionistas:** Manifiesta el Sr. Presidente que, en virtud de la aprobación prevista en el artículo 234, artículo 1° de la LGS correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023, corresponde convocar a Asamblea General de Accionistas. En este sentido, el Sr. Presidente informa que toda la documentación contable mencionada se encuentra a disposición de los Sres. Accionistas en la sede social, pudiendo ser retirada con la debida anticipación de conformidad a lo establecido en el artículo 67

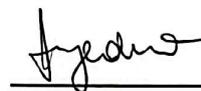
de la LGS. Tras un breve intercambio de ideas, el Directorio **RESUELVE POR UNANIMIDAD:** Convocar a Asamblea General Ordinaria de Accionistas para el día 16 de abril de 2025 a las 12 horas en primera convocatoria y a las 12:30 en segunda convocatoria, a fin de considerar el siguiente orden del día: 1) Designación de accionistas para firmar el acta; 2) Consideración de las razones del tratamiento fuera del término legal de la documentación enumerada en el artículo 234, inciso 1° de la LGS, correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023; 3) Consideración de la documentación enumerada en el artículo 234, inciso 1° de la LGS, correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023; 4) Consideración del resultado del ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023; 5) Consideración de la gestión del Directorio durante el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023; 6) Consideración de la gestión de la Comisión Fiscalizadora durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023; 7) Consideración de la remuneración de los Directores correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023; 8) Consideración de la remuneración de la Comisión Fiscalizadora de SIGEN correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023; 9) Designación de 3 (tres) Síndicos Titulares y 3 (tres) Síndicos Suplentes para integrar la Comisión Fiscalizadora de SIGEN; 10) Ratificación de la contratación de Becher y Asociados S.R.L., como Auditor Externo de la Sociedad para el ejercicio que cierra el 31 de diciembre de 2024 en virtud de la Contratación Directa por Compulsa Abreviada N° 2 tramitada por Expediente N° EX-2025-00000380- -PFBA-GLAYC#PFBA; y 12) Autorizaciones. No habiendo mas temas por tratar, el Presidente da por finalizada la presente reunión de Directorio, previa lectura, aprobación y firma de la presente acta, siendo las 13:15 horas.



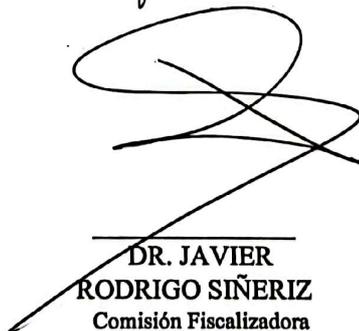
LIC. JUAN
NICOLÁS
POTENTE



DRA. GUIBO
AGUSTÍN GALLINO
Director



Sra. TANIA
ALEJANDRA YEDRO
Directora



DR. JAVIER
RODRIGO SIÑERIZ
Comisión Fiscalizadora



Playas Ferrovias de Buenos Aires S.A.
AÑO DE LA RECONSTRUCCIÓN DE LA NACIÓN ARGENTINA

Hoja Adicional de Firmas
Informe Gráfico

Número:

Referencia: Acta Directorio N°82

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 5 pagina/s.