

RESEÑA INFORMATIVA

I. Actividades durante el ejercicio 2023 y situaciones relevantes posteriores al cierre del ejercicio

Plaza Logística S.R.L. (en adelante “la Sociedad” o “PLSRL”) es una de las empresas líderes en el desarrollo de infraestructura logística triple A en Argentina en términos de metros cuadrados totales de centros de distribución en parques logísticos multicliente y en términos de landbank (metros cuadrados potenciales a ser desarrollados en inmuebles propiedad de la Sociedad o sobre los que posee derechos de explotación). La Sociedad lleva a cabo sus actividades bajo el actual control accionario desde el año 2009 y es un desarrollador totalmente integrado a excepción de lo que se refiere a la construcción de los depósitos logísticos, para los que contrata en el marco de exigentes procesos de licitación competitivos, la construcción llave en mano (“turn-key”) con las principales empresas constructoras de la Argentina (Hormetal, Bautech, Tecnipisos, GCDI entre otras). La Sociedad se dedica principalmente a adquirir (o ser la concesionaria de) los terrenos, supervisar el diseño, la planificación y la construcción de sus parques logísticos multicliente, administrar los servicios comunes de dichos parques (que incluyen la seguridad patrimonial, limpieza y mantenimiento, facility management, entre otros) y a alquilar espacio de almacenamiento y/o centros de distribución triple A que incluyen en algunos casos espacios de oficina a clientes corporativos industriales, de consumo masivo, e-commerce y operadores logísticos (“3PLs”) nacionales e internacionales, entre otros.

La Sociedad cuenta en la actualidad con 463.700 metros cuadrados de superficie de depósito alquilable y con 115.470 metros cuadrados disponibles como tierra para futuros desarrollos “landbank” (para más detalle, ver el cuadro “Datos Estadísticos” perteneciente a la presente Reseña Informativa). La Sociedad está finalizando su plan de inversión, que incluye obras en sus diferentes parques: una nave en su parque Tortugas con obras iniciadas en julio 2022, dos nuevas naves en su parque Pacheco con obras iniciadas en noviembre de 2022 y febrero de 2023, y dos nuevas naves en su parque de Esteban Echeverría con obras iniciadas en noviembre de 2022 y febrero de 2023. Durante el año 2023, la Sociedad finalizó las construcciones de una nave en su parque Tortugas, una nave en su parque Echeverría y una nave en su parque Pacheco. Asimismo, estima finalizar sus otras dos naves en construcción a principios del año 2024 que llevarán la superficie alquilable a 517.100 metros cuadrados y desarrollará, adicionalmente su primer Depósito Urbano de Última Milla (“Infill”) en la concesión del espacio bajo autopista ubicado en la intersección de la calle Maza y la Autopista 25 de Mayo en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

El 24 de agosto de 2023, el Sr. Eduardo Bastitta Harriet ha dejado de desempeñarse como Gerente General, permaneciendo en la Sociedad como miembro titular de la Gerencia. Y se ha nombrado al Sr. Ramiro Molina, quien se desempeñó desde el año 2014 como Director Financiero de la Sociedad, como nuevo Gerente General.

Con relación a los contratos y novedades comerciales durante el año 2023:

- El 28 de marzo de 2023, ABB S.A.U., notificó a la Sociedad su intención de rescindir anticipadamente el contrato de alquiler en el Parque Echeverría con efecto el 31 de diciembre de 2023, manteniendo todas las obligaciones contractuales hasta esa fecha.
- El 21 de abril de 2023 se firmó una adenda al contrato de locación con Natura Cosméticos S.A., actual locatario en el Parque Tortugas, que extendió el plazo por tres años, finalizando en diciembre de 2025.

Plaza Logística S.R.L.

- El 23 de junio de 2023 se firmaron dos contratos de locación con EMSA por los cuales se establece la ocupación del Parque Tortugas por un plazo inicial de seis meses (originalmente tres meses) y posteriormente mudanza al Parque Pacheco por un plazo adicional de dos años para ocupar un espacio de 9.663 metros cuadrados.
- El 30 de junio de 2023 se firmó un contrato de locación a cinco años con Robert Bosch Argentina en el Parque Tortugas para ocupar un espacio de 12.162 metros cuadrados.
- El 16 de agosto de 2023 se firmó una adenda al contrato de locación con Topper Argentina S.A., actual locatario en el Parque Pacheco, mediante el cual se extendió el plazo por tres años, finalizando en diciembre de 2026.
- El 23 de agosto de 2023 se firmó una oferta modificatoria al contrato de locación con DHL Supply Chain (Argentina) S.A., actual locatario en el Parque Ciudad, mediante el cual se extendió el plazo por cinco años, finalizando en agosto de 2028.
- El 10 de octubre de 2023 se firmó un contrato de locación a dos años con Volkswagen Argentina S.A. en el Parque Pacheco para ocupar un espacio de 18.360 metros cuadrados, finalizando en octubre de 2025.
- El 6 de diciembre de 2023 se firmó un contrato de locación a tres años con Area 54 S.A. en el Parque Echeverría para ocupar un espacio de 5.720 metros cuadrados, finalizando en diciembre de 2026.
- El 14 de diciembre de 2023 se firmó una adenda al contrato de locación con Mirgor SACIFA, actual locatario en el parque Tortugas, mediante la cual se incorporaron temporalmente 3.000 metros cuadrados adicionales a su espacio.

Con relación a litigios durante del año 2023:

- De acuerdo con lo mencionado en nota 14 a los estados financieros, la Sociedad apeló la sentencia de primera instancia referente al caso del terreno de Tigre, y con fecha 28 de abril de 2023, la Cámara Civil emitió su fallo de segunda instancia (la "Sentencia de Cámara") por el cual dispuso (i) revocar la sentencia de primera instancia, (ii) hacer lugar a la demanda entablada por la Sociedad ordenando restituir el Pago Inicial (con ciertas deducciones menores) en dólares estadounidenses, y (iii) declarar resuelto el Acuerdo de Compraventa, todo ello con costas a cargo de la demandada vencida (de los vendedores). Contra la Sentencia de Cámara, la parte demandada interpuso recurso extraordinario que fue rechazado por la Cámara, y ante el rechazo interpuso la demandada recurso de queja ante la Corte Suprema de Justicia de la Nación, el cual, a la fecha, no ha sido tratado por el máximo tribunal. El recurso de queja -mientras no sea admitido- no tiene efectos suspensivos de la Sentencia de Cámara, por lo cual dicha sentencia se encuentra operativa y con efectos, habiendo iniciado la Sociedad los trámites necesarios para su ejecución.

Con relación a los financiamientos del año 2023:

- El 18 de enero y el 16 de febrero de 2023, la Sociedad recompró en el MAV los restantes dos pagarés bursátiles emitidos el 5 de septiembre de 2022, pagando por ellos 258.415 y 270.583 respectivamente por un valor nominal total de 698.902.
- El 31 de enero de 2023, la Sociedad libró dos pagarés bursátiles en pesos en el MAV con las siguientes condiciones: valor nominal total de 240.000 con una tasa fija del 74% de interés nominal anual y vencimiento el 2 de mayo de 2023. El monto neto recibido por la Sociedad totalizó 201.942.
- El 1 de marzo de 2023, la Sociedad libró cuatro pagarés bursátiles en pesos en el MAV con las siguientes condiciones: valor nominal total de 675.444 con una tasa fija ponderada del 73,93%

Plaza Logística S.R.L.

de interés nominal anual y vencimiento el 31 de mayo de 2023. El monto neto recibido por la Sociedad totalizó 568.640.

- El 13 de abril de 2023, la Sociedad libró cuatro pagarés bursátiles en pesos en el MAV con las siguientes condiciones: valor nominal total de 723.218 con una tasa fija del 80,43% de interés nominal anual y vencimiento el 31 de mayo de 2023. El monto neto recibido por la Sociedad totalizó 651.306. Se trató de una refinanciación de los cuatro pagarés bursátiles emitidos por la Sociedad el 17 de noviembre de 2022.
- El 2 de mayo de 2023, la Sociedad canceló al vencimiento los pagarés bursátiles que había librado el 31 de enero de 2023 por un valor nominal de 240.000.
- El 31 de mayo de 2023, la Sociedad procedió a colocar la ON Clase 9 de acuerdo con las siguientes condiciones: valor nominal 3.674.350, tasa variable de interés BADLAR más un margen del 3%, con amortización de intereses trimestral y con pago de capital en una sola cuota en la fecha de vencimiento el 1° de junio de 2024. Por otro lado, la ON Clase 8 fue declarada desierta según se indicó en el Aviso de Resultados del 30 de mayo de 2023.
- El 5 de junio de 2023, la Sociedad procedió a cancelar en tiempo y forma la ON Clase 5 emitida el 4 de diciembre de 2020.
- El 27 de julio de 2023, la Sociedad procedió a colocar la ON Clase 10 de acuerdo con las siguientes condiciones: valor nominal USD20.000.000, dólar linked, colocadas sobre la par al 106,25% tasa de interés 0% y con pago de capital en una sola cuota en la fecha de vencimiento el 27 de julio de 2026.

Situaciones relevantes posteriores al cierre del ejercicio

Con relación a los contratos y novedades comerciales:

- El 30 de enero de 2024, EMSA notificó a la Sociedad la ejecución de su cláusula de rescisión anticipada de sus contratos de alquiler, en el parque Pacheco con efecto el 31 de enero de 2024.

Con relación a los financiamientos:

- El 8 de febrero de 2024, la Sociedad procedió a colocar la ON Clase 11 de acuerdo con las siguientes condiciones: valor nominal 3.994.444, BADLAR menos un margen del 0,98%, colocadas a la par, amortización de interés trimestral y con pago de capital en una sola cuota en la fecha de vencimiento el 8 de febrero de 2025.
- El 6 de febrero de 2024 se firmó extensión a la línea de crédito (línea comprometida) firmada el 19 de octubre de 2023.
- El 6 de marzo de 2024 la Sociedad publicó el Aviso de Resultados de la emisión de su ON Clase 12. Según ése Aviso la Sociedad procederá a emitir VN de 13.288.056 UVAs (equivalente a 9.036.941).

II. Síntesis de los estados financieros al 31 de diciembre de 2023, 2022, 2021, 2020 y 2019

a) Estructura patrimonial comparativa con los ejercicios 2022, 2021, 2020 y 2019 (en miles de pesos argentinos):

	31-12-2023	31-12-2022	31-12-2021	31-12-2020	31-12-2019
		(*)	(*)	(*)	(*)
Activo corriente	8.295.052	12.809.474	32.314.657	17.153.391	20.197.961
Activo no corriente	317.969.934	190.764.217	204.291.258	249.008.845	267.609.901
Total del activo	326.264.986	203.573.691	236.605.915	266.162.236	287.807.862
Pasivo corriente	40.491.996	23.596.088	24.316.055	17.860.388	45.857.071
Pasivo no corriente	108.695.631	70.962.175	108.287.628	104.216.922	89.987.576
Total del pasivo	149.187.627	94.558.263	132.603.683	122.077.310	135.844.647
Patrimonio neto total	177.077.359	109.015.428	104.002.232	144.084.926	151.963.215

(*) Información reexpresada en moneda homogénea al 31 de diciembre de 2023.

La disminución del activo corriente del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 con respecto al ejercicio anterior por 4.514 millones está dada principalmente por: un menor saldo de inversiones transitorias por 8.935 millones y por menor saldo de créditos por ventas por 301 millones, parcialmente compensado por un mayor saldo de otros activos por 4.533 millones, mayor saldo de créditos fiscales por 106 millones, mayor saldo de efectivo y equivalentes por 47 millones y por un mayor saldo de depósitos en garantía por 36 millones.

La disminución del activo corriente del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 con respecto al ejercicio anterior por 19.505 millones está dada principalmente por: un menor saldo de inversiones transitorias por 19.508 millones, menor saldo de efectivo y equivalentes por 443 millones, menor saldo de depósitos en garantía por 74 millones, menor saldo de otros activos por 34 millones, parcialmente compensado por un mayor saldo de créditos fiscales por 463 millones y de créditos por ventas por 91 millones.

El incremento del activo corriente del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 con respecto al ejercicio anterior por 15.161 millones está dado principalmente por: un mayor saldo de inversiones transitorias por 23.092 millones, mayor saldo de créditos por ventas por 380 millones, mayor saldo de depósitos en garantía por 134 millones, parcialmente compensado por menor saldo de otros activos por 5.308 millones, menor saldo de créditos fiscales por 2.154 millones y por un menor saldo de efectivo y equivalentes por 983 millones.

La disminución del activo corriente del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 con respecto al ejercicio anterior por 3.045 millones está dada principalmente por: un menor saldo de inversiones transitorias por 9.071 millones, menor saldo de créditos fiscales por 338 millones, menor saldo de créditos por ventas por 19 millones, parcialmente compensado por un mayor saldo de otros activos por 5.286 millones y por un mayor saldo de efectivo y equivalentes por 1.097 millones.

El incremento del activo no corriente del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 con respecto al ejercicio anterior por 127.206 millones está dado principalmente por: un aumento de

Plaza Logística S.R.L.

129.515 millones de las propiedades de inversión y por mayor saldo de depósito en garantía por 766 millones, parcialmente compensado por un menor saldo de otros activos por 2.822 millones, menores saldos de propiedad, planta y equipo y de activos intangibles por 201 millones y por menores créditos fiscales por 52 millones.

La disminución del activo no corriente del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 con respecto al ejercicio anterior por 13.527 millones está dada principalmente por: una disminución de 12.835 millones de las propiedades de inversión, menor saldo de depósito en garantía por 288 millones, menor saldo de otros activos por 258 millones, menores créditos fiscales por 78 millones, y por menores saldos de propiedad, planta y equipo y de activos intangibles por 68 millones.

La disminución del activo no corriente del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 con respecto al ejercicio anterior por 44.718 millones está dada principalmente por: una disminución de 44.060 millones de las propiedades de inversión, menor saldo de otros activos por 1.570 millones, menor saldo de propiedad, planta y equipo y de activos intangibles por 153 millones y menores créditos fiscales por 20 millones, parcialmente compensado por mayores saldos de depósito en garantía por 1.085 millones.

La disminución del activo no corriente del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 con respecto al ejercicio anterior por 18.601 millones está dada principalmente por: una disminución de 17.428 millones de las propiedades de inversión y por menores créditos fiscales por 1.471 millones, parcialmente compensado por el incremento neto en propiedad, planta y equipo y activos intangibles por 143 millones, mayores saldos de depósito en garantía por 116 millones y por el incremento de otros activos de 39 millones.

El incremento del pasivo del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 con respecto al ejercicio anterior por 54.629 millones está dado principalmente por: un mayor saldo de impuesto diferido por 30.383 millones, aumento de deudas financieras por 16.205 millones, mayor saldo de deudas con partes relacionadas por 6.314 millones, mayor saldo de depósitos y anticipos de clientes por 971 millones, mayor saldo de deudas comerciales y otras cuentas por pagar por 945 millones, mayor saldo de previsión para contingencias por 388 millones, parcialmente compensado por una menor deuda por remuneraciones y cargas sociales por 378 millones, y por un menor saldo de cargas fiscales por 199 millones.

La disminución del pasivo del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 con respecto al ejercicio anterior por 38.045 millones está dada principalmente por: la disminución de deudas financieras por 25.761 millones como consecuencia principalmente del pago voluntario anticipado de la ON Clase 7 por 12.790 millones y por la cancelación total al vencimiento de la ON Clase 4 por 8.582 millones, menor saldo de impuesto diferido por 12.789 millones, menor saldo de deudas con partes relacionadas por 638 millones, menor saldo de depósitos y anticipos de clientes por 229 millones, menor saldo de cargas fiscales por 178 millones, parcialmente compensado por mayor saldo de previsión para contingencias por 821 millones, mayor deuda por remuneraciones y cargas sociales por 370 millones, y por un mayor saldo de deudas comerciales y otras cuentas por pagar por 359 millones.

El incremento del pasivo del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 con respecto al ejercicio anterior por 10.526 millones está dado principalmente por: el incremento neto de deudas financieras por 7.014 millones generado principalmente por la emisión de las ONs Clase 6 en febrero de 2021 y por el pago de la primera cuota de capital de las ONs privadas con DFC,

Plaza Logística S.R.L.

mayor saldo de impuesto diferido por 8.747 millones, mayor saldo de cargas fiscales por 426 millones, parcialmente compensado por menor saldo de deudas con partes relacionadas por 4.851 millones, menor saldo de depósitos y anticipos de clientes por 476 millones, menor deuda por remuneraciones y cargas sociales por 195 millones, menor saldo de previsión para contingencias por 71 millones y por un menor saldo de deudas comerciales y otras cuentas por pagar por 68 millones.

La disminución del pasivo del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 con respecto al ejercicio anterior por 13.767 millones está dada principalmente por: la disminución neta de deudas financieras por 9.849 millones generada principalmente por el pago de las ONs Clase 1 y 2 y por la cancelación anticipada y voluntaria del préstamo sindicado en UVAs realizada en julio de 2020 compensado por la emisión de las ONs Clase 4 emitidas en ese mismo mes de 2020, disminución de deudas comerciales y otras cuentas por pagar de 2.167 millones, disminución del saldo de impuesto diferido por 2.027 millones, menor deuda por remuneraciones y cargas sociales por 915 millones, menor saldo de cargas fiscales por 63 millones, parcialmente compensado por un mayor saldo de deudas con partes relacionadas por 615 millones, mayor saldo de depósitos y anticipos de clientes por 319 millones y por un mayor saldo de previsión para contingencias por 320 millones.

El patrimonio neto del ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2023 se incrementó en 68.062 millones con respecto al ejercicio anterior debido a la ganancia del ejercicio de 69.266 millones parcialmente compensado por la disminución neta de la reserva por compensación a empleados por pagos basados en acciones por 1.204 millones. Adicionalmente se distribuyó el resultado acumulado al 31 de diciembre de 2022, incrementando la reserva facultativa en 4.717 millones y la reserva legal en 248 millones.

El patrimonio neto del ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2022 se incrementó en 5.013 millones con respecto al ejercicio anterior debido a la ganancia del ejercicio de 4.965 millones y a la constitución de la reserva por compensación a empleados por pagos basados en acciones por 48 millones. Adicionalmente se absorbió el resultado acumulado al 31 de diciembre de 2021 disminuyendo la totalidad del saldo de la reserva facultativa por 31.212 millones, de la prima y ajuste a la prima de emisión por 933 millones y de la reserva legal por 3.244 millones; y por el remanente de 4.843 millones se disminuyó parcialmente el saldo del ajuste al capital.

El patrimonio neto del ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2021 disminuyó en 40.083 millones con respecto al ejercicio anterior debido a la pérdida del ejercicio de 40.232 millones, parcialmente compensado por la constitución de la reserva por compensación a empleados por pagos basados en acciones por 149 millones. Adicionalmente, se absorbió el resultado acumulado al 31 de diciembre de 2020 disminuyendo la reserva facultativa en 7.963 millones.

El patrimonio neto del ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2020 disminuyó en 7.878 millones con respecto al ejercicio anterior debido a la pérdida del ejercicio de 7.963 millones compensada por la constitución de la reserva por compensación a empleados por pagos basados en acciones por 85 millones. Adicionalmente se distribuyó el resultado acumulado al 31 de diciembre de 2019, incrementando la reserva facultativa en 4.005 millones y la reserva legal en 212 millones.

b) Estructura de resultados comparativa con los ejercicios 2022, 2021, 2020 y 2019 (en miles de pesos argentinos):

	Por el ejercicio finalizado el				
	31-12-2023	31-12-2022	31-12-2021	31-12-2020	31-12-2019
		(*)	(*)	(*)	(*)
Ganancia (pérdida) operativa	114.211.475	(6.996.885)	(28.815.129)	(2.816.068)	16.017.833
RECPAM	53.648.197	28.021.446	22.411.583	19.666.325	30.207.063
Resultados financieros	(68.211.124)	(28.847.669)	(25.080.926)	(26.839.207)	(38.612.567)
Impuesto a las ganancias del ejercicio	(30.382.570)	12.788.189	(8.747.160)	2.026.881	(3.398.086)
Resultado neto del ejercicio – Ganancia (pérdida)	69.265.978	4.965.081	(40.231.632)	(7.962.069)	4.214.243

(*) Información reexpresada en moneda homogénea al 31 de diciembre de 2023.

El resultado operativo del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 se incrementó en 121.208 millones respecto al ejercicio anterior producto de: una mayor ganancia por revalúo de propiedades de inversión de 121.488 millones, disminución en otros gastos operativos netos de 1.092 millones, parcialmente compensado por una menor ganancia bruta por 1.227 millones, mayores gastos de administración por 103 millones y de comercialización por 42 millones.

La pérdida operativa del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 disminuyó en 21.818 millones respecto al ejercicio anterior producto de: una menor pérdida por revalúo de propiedades de inversión de 25.243 millones, menores gastos de administración por 257 millones y de comercialización por 139 millones, parcialmente compensado por el incremento en otros gastos operativos netos de 1.683 millones, menores ingresos por alquileres y servicios por 1.893 millones y por mayores costos de servicios por 245 millones.

La pérdida operativa del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 se incrementó en 25.999 millones respecto al ejercicio anterior producto de: una mayor pérdida por revalúo de propiedades de inversión de 26.934 millones, mayores gastos de administración por 857 millones, mayores gastos de comercialización por 183 millones, incremento en otros gastos operativos netos de 69 millones, parcialmente compensado por mayores ingresos por alquileres y servicios por 2.009 millones y por menores costos de servicios por 35 millones.

El resultado operativo del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 disminuyó en 18.834 millones respecto al ejercicio anterior producto de: una mayor pérdida por revalúo de propiedades de inversión de 23.438 millones, mayores costos de servicios por 717 millones, mayores gastos de comercialización por 189 millones, incremento en otros gastos operativos netos de 557 millones, parcialmente compensado por mayores ingresos por alquileres y servicios por 5.230 millones y por menores gastos de administración por 837 millones.

Plaza Logística S.R.L.

El resultado por exposición a la inflación (ganancia) del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 fue 25.627 millones superior al ejercicio anterior producto principalmente de la mayor inflación durante este ejercicio en comparación con el anterior (211,41% vs. 94,79%).

El resultado por exposición a la inflación (ganancia) del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 fue 5.610 millones superior al ejercicio anterior producto principalmente de la mayor inflación durante este ejercicio en comparación con el anterior (94,79% vs. 50,94%).

El resultado por exposición a la inflación (ganancia) del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 fue 2.745 millones superior al ejercicio anterior producto principalmente de la mayor inflación durante este ejercicio en comparación con el anterior (50,94% vs. 36,14%).

El resultado por exposición a la inflación (ganancia) del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 fue 10.541 millones inferior al ejercicio anterior producto principalmente de la menor inflación durante este ejercicio en comparación con el anterior (36,14% vs. 53,83%).

La pérdida neta por resultados financieros del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 en comparación con el ejercicio anterior se incrementó 39.363 millones principalmente como consecuencia de: una mayor pérdida por diferencia de cambio por 36.015 millones, menor ganancia por operaciones con inversiones transitorias por 4.815 millones, mayor pérdida por intereses sobre préstamos bancarios, ONs y amortización de gastos diferidos por 1.748 millones, mayor pérdida por el ajuste a valor razonable de créditos fiscales y depósitos en garantía por 809 millones, menor ganancia por operaciones con ON propias por 647 millones y por una mayor pérdida por Comisión por mantenimiento de fondos no desembolsados por 32 millones, parcialmente compensado por menor pérdida por la revaluación de las deudas financieras en UVAs por 4.404 millones, una menor pérdida neta por honorarios profesionales y otros costos financieros netos por 141 millones, mayor ganancia por intereses ganados por 102 millones, menor pérdida por otros impuestos por 45 millones, y por una menor pérdida por intereses por préstamos con partes relacionadas por 11 millones.

La pérdida neta por resultados financieros del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 en comparación con el ejercicio anterior se incrementó 3.767 millones principalmente como consecuencia de: mayor pérdida por diferencia de cambio por 7.424 millones, mayor pérdida por revaluación de UVAs por 1.921 millones, mayor pérdida por el ajuste a valor razonable de créditos fiscales y depósitos en garantía por 794 millones, mayores intereses sobre préstamos bancarios, ONs y amortización de gastos diferidos por 324 millones, menor ganancia neta por intereses por operaciones con ONs propias por 72 millones y una mayor pérdida por otros impuestos por 56 millones, parcialmente compensado por mayor ganancia neta por operaciones con inversiones transitorias por 2.725 millones, menor pérdida por resultado por venta de bonos por 2.672 millones, mayor ganancia por operaciones de ONs propias por 648 millones, menores intereses por préstamos con partes relacionadas por 551 millones, mayor ganancia por intereses ganados por 97 millones, menor pérdida por honorarios profesionales por 75 millones y por una menor pérdida por otros costos financieros por 56 millones.

La pérdida neta por resultados financieros del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 en comparación con el ejercicio anterior disminuyó 1.758 millones principalmente como consecuencia de: menor pérdida por diferencia de cambio por 8.574 millones, mayor ganancia neta por inversiones transitorias por 1.759 millones, menores intereses sobre préstamos bancarios, ONs y amortización de gastos diferidos por 729 millones, menores intereses por préstamos con partes relacionadas por 358 millones, menor pérdida por derivados por 262

Plaza Logística S.R.L.

millones, menor pérdida por honorarios profesionales por 171 millones y una menor pérdida por otros impuestos y por comisión por mantenimiento de fondos no desembolsados por 103 millones, parcialmente compensado por mayor pérdida por revaluación de UVAs por 7.819 millones, mayor pérdida por el ajuste a valor razonable de créditos fiscales y depósitos en garantía por 1.682 millones, menor ganancia por intereses ganados y plazos fijos por 333 millones, menor ganancia neta por operaciones con ON propias por 199 millones y por una mayor pérdida por otros costos financieros por 165 millones.

La pérdida neta por resultados financieros del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 en comparación con el ejercicio anterior disminuyó 11.773 millones principalmente como consecuencia de: menor pérdida por diferencia de cambio por 6.460 millones, menor pérdida por revaluación de UVAs por 3.918 millones, mayor ganancia neta por inversiones transitorias por 2.251 millones, menor pérdida por el ajuste a valor razonable de créditos fiscales y depósitos en garantía por 1.439 millones, mayor ganancia por intereses por 364 millones, mayor ganancia por recompra de ONs Clase 1 por 159 millones, menores costos por comisión por mantenimiento de fondos no desembolsados por 72 millones, una menor pérdida por otros costos financieros por 31 millones, parcialmente compensado por mayores intereses por préstamos con partes relacionadas por 1.373 millones, mayores intereses sobre préstamos bancarios, ONs y amortización de gastos diferidos por 1.152 millones, mayor pérdida por derivados por 262 millones, y mayor pérdida por honorarios profesionales y otros impuestos por 134 millones.

El impuesto a las ganancias del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 se incrementó en 43.171 millones con respecto al ejercicio anterior principalmente como consecuencia del efecto de las variaciones en las diferencias temporarias del impuesto diferido.

El impuesto a las ganancias del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 disminuyó en 21.535 millones con respecto al ejercicio anterior principalmente como consecuencia del efecto de las variaciones en las diferencias temporarias del impuesto diferido.

El impuesto a las ganancias del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 se incrementó en 10.774 millones con respecto al ejercicio anterior principalmente como consecuencia del efecto de las valuaciones de las propiedades de inversión en el impuesto diferido.

El impuesto a las ganancias del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 disminuyó en 5.425 millones con respecto al ejercicio anterior principalmente como consecuencia del efecto de las valuaciones de las propiedades de inversión en el impuesto diferido.

Plaza Logística S.R.L.

c) Estructura del flujo de efectivo comparativa con los ejercicios 2022, 2021, 2020 y 2019 (en miles de pesos argentinos):

	Por el ejercicio finalizado el				
	31-12-2023	31-12-2022	31-12-2021	31-12-2020	31-12-2019
		(*)	(*)	(*)	(*)
Fondos generados por las actividades operativas	14.604.149	14.487.482	18.644.876	10.711.590	3.940.189
Fondos (aplicados a) generados por / las actividades de inversión	(19.627.927)	9.241.718	(25.460.714)	2.198.642	(39.897.915)
Fondos generados por (aplicados a) / las actividades de financiación	5.226.378	(23.785.235)	6.183.939	(11.054.875)	27.762.447
Total de fondos generados (aplicados) durante el ejercicio	202.600	(56.035)	(631.899)	1.855.357	(8.195.279)

(*) Información reexpresada en moneda homogénea al 31 de diciembre de 2023.

Los fondos generados por las actividades operativas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 comparado con el ejercicio anterior presentan un incremento de 117 millones, explicado principalmente por: (a) el mayor aumento de pasivos operativos por 2.984 millones (compuesto por el mayor aumento de 2.823 en deudas comerciales y otras cuentas por pagar, mayor aumento de 741 millones en depósitos y anticipos de clientes y por el mayor aumento de 383 millones en otros pasivos, parcialmente compensado por la mayor disminución de 566 millones en otras reservas, mayor aumento de 282 millones en remuneraciones y cargas sociales y por una mayor disminución de 115 millones en cargas fiscales), parcialmente compensado por (b) la variación negativa de 1.705 millones entre ambos resultados netos de las partidas que no representan movimientos de fondos (impuesto a las ganancias, depreciaciones, resultados de revalúo de propiedades de inversión, ingresos y costos financieros, entre otros) y por (c) el mayor aumento en los activos operativos por 1.162 millones (compuesta por el mayor aumento de 1.448 millones en créditos por ventas y de 53 millones en créditos fiscales, parcialmente compensado por la mayor disminución de 339 millones en otros activos).

Los fondos generados por las actividades operativas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 comparado con el ejercicio anterior presentan una disminución de 4.157 millones, explicado principalmente por: (a) la variación negativa de 1.775 millones entre ambos resultados netos de las partidas que no representan movimientos de fondos (impuesto a las ganancias, depreciaciones, resultados de revalúo de propiedades de inversión, ingresos y costos financieros, entre otros), (b) el mayor aumento en los activos operativos por 3.136 millones (compuesta por el mayor aumento de 3.647 millones en créditos fiscales parcialmente compensado por la mayor disminución de 486 millones en otros activos y por el menor aumento de 25 millones en créditos por ventas) compensado por (c) el mayor aumento de pasivos operativos por 754 millones (compuesto por el mayor aumento de 794 millones en

Plaza Logística S.R.L.

remuneraciones y cargas sociales, mayor aumento de 196 millones en deudas con partes relacionadas y por un mayor aumento de 178 millones en depósitos y anticipos de clientes, parcialmente compensado por el menor aumento de 414 millones en cargas fiscales).

Los fondos generados por las actividades operativas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 comparado con el ejercicio anterior presentan un incremento de 7.933 millones, explicado principalmente por: (a) la variación positiva de 986 millones entre ambos resultados netos de las partidas que no representan movimientos de fondos (impuesto a las ganancias, depreciaciones, resultados de revalúo de propiedades de inversión, ingresos y costos financieros, entre otros), (b) la mayor disminución en los activos operativos por 4.204 millones (compuesta por un menor aumento de 5.282 millones en otros activos, parcialmente compensado por un mayor aumento de 891 millones en créditos por ventas, y la menor disminución de 187 millones en créditos fiscales), (c) el mayor aumento de pasivos operativos por 2.743 millones (compuesto por la menor disminución de 1.619 millones en deudas con partes relacionadas, el mayor aumento de 523 millones en cargas fiscales, la menor disminución de 327 millones en remuneraciones y cargas sociales y la menor disminución de 274 millones en deudas comerciales y otras cuentas por pagar).

Los fondos generados por las actividades operativas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 comparado con el ejercicio anterior presentan un incremento de 6.771 millones, explicado principalmente por: (a) la variación positiva de 4.453 millones entre ambos resultados, netos de las partidas que no representan movimientos de fondos (impuesto a las ganancias, depreciaciones, resultados de revalúo de propiedades de inversión, ingresos y costos financieros, entre otros), (b) un menor aumento en los activos operativos por 6.319 millones (compuesto por un mayor incremento de 4.954 millones de créditos fiscales, menor disminución de 1.190 millones de otros activos, menor disminución de 570 millones en créditos por ventas parcialmente compensado por un menor aumento de 395 millones en otros créditos) (c) compensado con la mayor disminución de pasivos operativos por 4.001 millones (compuesto por la mayor disminución de 1.618 millones de otros pasivos, mayor disminución de 1.006 millones en remuneraciones y cargas sociales, mayor aumento de 897 millones en depósitos y anticipos de clientes, mayor disminución de 321 millones en deudas comerciales y otras cuentas por pagar y mayor disminución de 159 millones en cargas fiscales).

Los fondos aplicados a las actividades de inversión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 comparado con el ejercicio anterior presentan un incremento de 28.870 millones explicado por: mayores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por 20.228 millones y por menores cobros netos por inversiones transitorias por 8.913 millones, parcialmente compensado por menores pagos por inversiones en otros activos financieros por 162 millones y por menores pagos por compras de propiedad, planta y equipo y de activos intangibles por 109 millones.

Los fondos generados por las actividades de inversión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 comparado con el ejercicio anterior presentan un incremento de 34.702 millones explicado por: mayores cobros netos por inversiones transitorias por 41.029 millones, parcialmente compensado por mayores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por 6.072 millones, mayores pagos por inversiones en otros activos

Plaza Logística S.R.L.

financieros por 162 millones y por mayores pagos por compras de propiedad, planta y equipo por 93 millones.

Los fondos aplicados a las actividades de inversión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 comparado con el ejercicio anterior presentan un incremento de 27.659 millones explicado por: mayores colocaciones netas por inversiones transitorias por 30.755 millones, parcialmente compensado por menores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por 2.572 millones, menores pagos por compras de propiedad, planta y equipo y activos intangibles por 262 millones, y por menores pagos por operaciones con derivados por 262 millones.

Los fondos generados por las actividades de inversión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 comparado con el ejercicio anterior presentan un incremento de 42.097 millones explicado por: mayores cobros por operaciones de inversiones transitorias por 21.703 millones, menores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por 20.484 millones, menores pagos por compras de propiedad, planta y equipo y activos intangibles por 165 millones, parcialmente compensado por mayores pagos por operaciones con derivados por 255 millones.

Los fondos generados por las actividades de financiación del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 comparado con el ejercicio anterior se incrementaron en 29.012 millones explicado por: mayor obtención de fondos procedentes de préstamos por 19.500 millones, menores pagos de préstamos por 10.620 millones (de los cuales 9.784 millones corresponden a pagos voluntarios anticipados y 836 millones a pagos realizados en las fechas de pago previstas originalmente), disminución en los depósitos en garantía por 19 millones y por menores pagos por arrendamientos de 2 millones, parcialmente compensado por mayores pagos de intereses y gastos de préstamos por 647 millones y por la menor obtención de fondos procedentes de préstamos con partes relacionadas por 482 millones.

Los fondos aplicados a las actividades de financiación del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 comparado con el ejercicio anterior se incrementaron en 29.969 millones explicado por: mayores pagos de préstamos por 24.257 millones (de los cuales 12.790 millones corresponden a pagos voluntarios anticipados y 11.469 millones a pagos realizados en las fechas de pago previstas originalmente), menor obtención de fondos procedentes de préstamos por 11.077 millones y de préstamos con partes relacionadas por 981 millones, parcialmente compensado por menores pagos de préstamos a partes relacionadas por 3.167 millones, disminución en los depósitos en garantía por 1.566 millones, menores pagos de intereses y gastos de préstamos por 1.482 millones y por menores pagos por arrendamientos de 131 millones.

Los fondos generados por las actividades de financiación del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 comparado con el ejercicio anterior se incrementaron en 17.239 millones explicado por: menores pagos de préstamos e intereses netos por 38.125 millones, mayor obtención de préstamos con partes relacionadas por 1.461 millones, parcialmente compensado por la menor obtención de préstamos por 17.520 millones, mayor pago de préstamos con partes relacionadas por 3.167 millones (debido a la cancelación de las ONs privadas Serie 6 en Noviembre de 2021), mayores pagos de depósitos en garantía por 1.473 millones y mayores pagos por arrendamientos por 187 millones.

Los fondos aplicados a las actividades de financiación del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 comparado con el ejercicio anterior se incrementaron en 38.817 millones explicado por:

Plaza Logística S.R.L.

mayores pagos de préstamos, intereses y depósitos en garantía por 18.136 millones, disminución de obtención de préstamos con partes relacionadas por 13.643 millones, disminución de integraciones de capital por 8.318 millones, parcialmente compensado por mayor obtención de préstamos por 1.261 millones y por menores pagos por arrendamientos por 19 millones.

d) Índices comparativos con ejercicios anteriores:

	Por o al cierre el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de				
	2023	2022	2021	2020	2019
Activo corriente/Pasivo corriente	0,20	0,54	1,33	0,96	0,44
Patrimonio neto total/Pasivo total	1,19	1,15	0,78	1,18	1,12
Activo no corriente/Total del Activo	0,97	0,94	0,86	0,94	0,93
Resultado neto del ejercicio (no incluye otros resultados integrales) / Patrimonio neto total promedio	0,48	0,05	(0,32)	(0,05)	0,03

III. Datos estadísticos (en unidades físicas):

Métricas Operativas	Al cierre del ejercicio finalizado el				
	31-12-2023	31-12-2022	31-12-2021	31-12-2020	31-12-2019
Total de hectáreas ⁽¹⁾	113,25	113,25	112,76	112,76	112,76
Metros cuadrados de depósito alquilable	463.700	404.334	403.867	404.609	392.625
Metros cuadrados de depósito en desarrollo ⁽²⁾	57.164	63.123	4.780	-	12.622
Metros cuadrados de Landbank ⁽³⁾	115.470	148.670	219.907	221.707	221.707
Cantidad de localizaciones	7	7	7	6	6
Cantidad de clientes	19	16	16	16	18

(1) Corresponde a la totalidad de tierra de nuestros cuatro Parques Propios y nuestros tres Parques Concesionados.

(2) Al 31 de diciembre de 2023 corresponden al desarrollo de la sexta nave en Pacheco, el desarrollo de la cuarta nave en Echeverría y el depósito urbano Maza. Al 31 de diciembre de 2022 corresponden al depósito urbano Maza, el desarrollo de la tercera nave en Tortugas, el desarrollo de la tercera nave en Echeverría y el desarrollo de la quinta nave en Pacheco. Al 31 de diciembre de 2021, los metros cuadrados corresponden al depósito urbano Maza.

(3) Expresado en metros cuadrados desarrollables.

IV. Breve comentario sobre perspectivas para el siguiente ejercicio

En lo que respecta al plano internacional, el conflicto bélico entre Ucrania y Rusia, el aumento en los precios de los commodities, el incremento de los costos de la energía y la inflación en Estados Unidos, la cual según datos del mes de diciembre de 2023 se encuentra en 3,4% interanual (a diciembre de 2022 era de 6,5%, a marzo de 2023 era del 5%, a junio de 2023 era de 3%, y a septiembre de 2023 era de 3,7%), se trata de una inflación elevada en comparación con los últimos 40 años, sumado a la suba de tasas de interés por parte de la Reserva Federal Estadounidense, que junto al reciente incremento en el conflicto en medio oriente, genera un clima de cierta inestabilidad e incertidumbre macroeconómica a nivel global, del cual la Argentina no es ajena, y que podría afectar en cierta medida a la Sociedad.

A nivel local, tras un año marcado por una elevada incertidumbre debido a la combinación de diversos factores políticos, macroeconómicos y financieros, el 19 de noviembre de 2023, el candidato Javier Milei resultó vencedor en el ballottage presidencial frente al candidato Sergio Massa, marcando así el inicio de la nueva administración que formalmente asumió el 10 de diciembre de 2023.

A pesar de este cambio en el panorama político y económico argentino, persisten los desafíos preexistentes. La incertidumbre respecto al nivel de inflación, la confianza de los inversores, la brecha cambiaria, las disputas entre facciones en el Congreso de la Nación (y su reconfiguración desde el 10 de diciembre de 2023), y los retos del Banco Central de la República Argentina (BCRA) en cuanto al nivel de reservas, siguen siendo significativos. La evolución de estos aspectos, entre otros, dependerá en gran medida del éxito y el consenso político en la implementación de las políticas macroeconómicas adoptadas por la nueva administración, así como de las políticas que se anunciarán en los próximos meses.

Los primeros indicios de la nueva política económica reflejan un fuerte énfasis en alcanzar el déficit cero y en diferentes desregulaciones económicas contempladas en el Decreto de Necesidad de Urgencia 70/2023 publicado en el Boletín Oficial el 21 de diciembre de 2023, así como en la discusión de la Ley Ómnibus en sesiones extraordinarias, cuya aprobación aún se encuentra en debate en la fecha de estos estados contables.

Plaza Logística tiene como objeto un negocio de inversión a largo plazo con lo cual, a pesar de la situación económica que se describe en los párrafos anteriores, la Gerencia de la Sociedad continuará buscando nuevos terrenos en el Gran Buenos Aires para continuar afianzando su presencia como líder en el sector de provisión de infraestructura logística. Asimismo, como se mencionó al principio de esta Reseña, la Sociedad se encuentra en la última etapa de cumplimiento de su plan de inversión, el cual incluye obras en diferentes parques por cerca de 120.000 metros cuadrados (desarrollados y en desarrollo), lo que representa un crecimiento proyectado de su área alquilable de aproximadamente 30%. La Sociedad espera continuar invirtiendo en nuevas obras durante el 2024, para lo cual requerirá nuevos financiamientos que podrá obtener de diferentes fuentes.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 8 de marzo de 2024.