



PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS

DE PERÍODO INTERMEDIO CORRESPONDIENTES

AL PERÍODO DE TRES MESES FINALIZADO

EL 31 DE MARZO DE 2024

(PRESENTADO EN FORMA COMPARATIVA),

INFORME SOBRE REVISIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

CONDENSADOS DE PERÍODO INTERMEDIO

Y DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA.

ÍNDICE DE DOCUMENTACIÓN

| | |
|--|---|
| ESTADOS FINANCIEROS, INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE Y DE LA COMISION FISCALIZADORA..... | 3 |
|--|---|

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

Estados financieros condensados de período intermedio correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2024, juntamente con el Informe sobre Revisión de estados financieros condensados de período intermedio e Informe de la Comisión Fiscalizadora

INFORME SOBRE REVISIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS DE PERÍODO INTERMEDIO

A los Señores Socios de
PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

CUIT: 30-65594238-2

Domicilio legal: Alem 855, Piso 16, Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

I. Informe sobre los estados financieros

Introducción

1. Hemos revisado los estados financieros condensados de período intermedio adjuntos de PLAZA LOGÍSTICA S.R.L. ("la Sociedad"), que comprenden: (a) el estado de situación financiera al 31 de marzo de 2024, (b) el estado de resultado integral por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2024, y los estados de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de tres meses finalizado en esa misma fecha, y (c) notas explicativas seleccionadas.

Responsabilidad de la Gerencia de la Sociedad en relación con los estados financieros

2. La Gerencia de la Sociedad es responsable por la preparación y presentación de los estados financieros de la Sociedad de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), adoptadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas como normas contables profesionales e incorporadas por la Comisión Nacional de Valores (CNV) a su normativa, tal como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por su sigla en inglés) y, por lo tanto, es responsable por la preparación y presentación de los estados financieros mencionados en el párrafo 1 de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 "Información Financiera Intermedia" (NIC 34). La Gerencia de la Sociedad es también responsable del control interno que considere necesario para permitir la preparación de información financiera de períodos intermedios libre de distorsiones significativas, ya sea debido a errores o irregularidades.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre los estados financieros mencionados en el párrafo 1 basada en nuestra revisión, la cual fue realizada de conformidad con la Norma Internacional sobre Encargos de Revisión 2410 "Revisión de información financiera de períodos intermedios realizada por el auditor independiente de la entidad", emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento ("IAASB" por sus siglas en inglés). Dicha norma requiere que el auditor cumpla con los requisitos éticos pertinentes a la auditoría de los estados financieros anuales de la Sociedad.

Una revisión de información financiera de períodos intermedios consiste en realizar indagaciones, principalmente a las personas responsables de las cuestiones contables y financieras, y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. El alcance de una revisión es sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, y, por consiguiente, no nos permite obtener seguridad de que tomaremos conocimiento de todas las cuestiones significativas que podrían identificarse en una auditoría. Por lo tanto, no expresamos una opinión de auditoría.



Conclusión

4. Sobre la base de nuestra revisión, nada llamó nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados financieros mencionados en el párrafo 1 no están preparados, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con la NIC 34.

II. Informe sobre otros requerimientos legales y regulatorios

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos que:

- a) Sobre la base de nuestra revisión, nada llamó nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados financieros mencionados en el párrafo 1 no están preparados, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con las normas pertinentes de la Ley General de Sociedades y de la CNV.
- b) Los estados financieros condensados mencionados en el párrafo 1, surgen de registros contables llevados, en sus aspectos formales, de conformidad con las normas legales vigentes.
- c) La información contenida en el punto II de la "Reseña informativa por los períodos intermedios finalizados el 31 de marzo de 2024, 2023, 2022, 2021 y 2020", presentada por la Sociedad juntamente con los estados financieros para cumplimentar las normas de la CNV, surge de los correspondientes estados financieros condensados de período intermedio de la Sociedad al 31 de marzo de 2024 adjuntos y al 31 de marzo de 2023, 2022, 2021 y 2020, que no se incluyen en el documento adjunto y sobre los cuales emitimos nuestros informes de revisión limitada de fechas 10 de mayo de 2023, 11 de mayo de 2022, 12 de mayo de 2021 y 14 de mayo 2020, respectivamente, a los cuales nos remitimos y que deben ser leídos juntamente con este informe, reexpresados a moneda de poder adquisitivo de la fecha de cierre del presente período.
- d) Al 31 de marzo de 2024, la deuda devengada en concepto de aportes y contribuciones con destino al Sistema Integrado Previsional Argentino, que surge de los registros contables de PLAZA LOGÍSTICA S.R.L., asciende a \$17.900.587, no siendo exigible a esa fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires,
9 de mayo de 2024

PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13



JAVIER E. LEONE
Socio

Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 - F° 49

- 1 -
PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

EJERCICIO ECONÓMICO N° 33 INICIADO EL 1 DE ENERO DE 2024
ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS DE PERÍODO INTERMEDIO CORRESPONDIENTES
AL PERÍODO DE TRES MESES FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2024

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

Domicilio legal: Av. Leandro N. Alem 855, Piso 16, Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Actividad principal: Operaciones inmobiliarias, alquiler de depósitos y construcción de inmuebles

Fecha de inscripción en el Registro Público de Comercio:

- Del contrato social: 28 de agosto de 1992
- De la última modificación del estatuto: 19 de octubre de 2022

Número de inscripción en la Inspección General de Justicia ("IGJ"): 8.038

Fecha de vencimiento del contrato social: 27 de agosto de 2091


Clave Única de Identificación Tributaria: ("CUIT") 30-65594238-2

Sociedad controlante (Nota 1):


- Denominación: Arnay Investments S.L.
- Domicilio legal: Calle Pau Claris 165, Planta 3, Barcelona, España
- Participación sobre el patrimonio y los votos al 31 de marzo de 2024: 99,63%

COMPOSICIÓN DEL CAPITAL SOCIAL AL 31 DE MARZO DE 2024
(Nota 19)

| <u>Cantidad de cuotas</u> | <u>Valor nominal de cada cuota</u> | <u>N° de votos que otorga cada cuota</u> | <u>Capital suscrito, emitido, integrado e inscripto</u> |
|---------------------------|------------------------------------|--|---|
| 4.630.787.640 | 1 | 1 | 4.630.788 |
| <u>4.630.787.640</u> | | | <u>4.630.788</u> |


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-05-2024
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


JAVIER E. LEONE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49


RAMIRO MÓLINA
Gerente


PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
ESTADOS DEL RESULTADO INTEGRAL CORRESPONDIENTES A LOS PERÍODOS DE
TRES MESES FINALIZADOS EL 31 DE MARZO DE 2024 y 2023
 (Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

| | Nota/ Anexo | 3 meses | |
|---|----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| | | 01-01-2024 al 31-03-2024 | 01-01-2023 al 31-03-2023 |
| Ingresos por alquileres | 3 | 6.938.565 | 7.324.394 |
| Ingresos por servicios | 3 | 1.805.519 | 1.895.103 |
| Costos de servicios | B | (1.528.385) | (1.554.800) |
| Ganancia bruta | | 7.215.699 | 7.664.697 |
| Otros ingresos operativos | 4 | 115.165 | 463.642 |
| Gastos de comercialización | B | (540.672) | (556.379) |
| Gastos de administración | B | (741.300) | (880.588) |
| Otros gastos operativos | 5 | (137.023) | (55.024) |
| Ganancia operativa antes del resultado por revalúo de propiedades de inversión | | 5.911.869 | 6.636.348 |
| Pérdida por revalúo de propiedades de inversión - terminadas | 10 | (141.938.733) | (7.333.058) |
| Pérdida por revalúo de propiedades de inversión - en construcción | 10 | (58.426) | (788.715) |
| Pérdida por revalúo de propiedades de inversión - terrenos para futuros desarrollos | 10 | (2.874.621) | (210.947) |
| Pérdida neta de propiedades de inversión | | (144.871.780) | (8.332.720) |
| Pérdida operativa | | (138.959.911) | (1.696.372) |
| Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda | | 39.635.358 | 12.411.385 |
| Ingresos financieros | 6 | 2.082.261 | 2.159.333 |
| Costos financieros | 7 | (16.459.502) | (13.193.102) |
| Pérdida antes del impuesto a las ganancias | | (113.701.794) | (318.756) |
| Impuesto a las ganancias del período | 8 | 39.581.629 | 1.317.494 |
| (Pérdida) ganancia neta del período | | (74.120.165) | 998.738 |

Las Notas 1 a 24 y los Anexos A, B, C y D que se acompañan forman parte integral de los presentes estados financieros condensados de período intermedio.


PABLO MURRAY
 Comisión fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 09-05-2024
 PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


JAVIER E. LEONE
 Socio
 Contador Público U.B.A.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49


RAMIRO MOLINA
 Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE MARZO DE 2024 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

| | Nota/ Anexo | 31-03-2024 (No auditado) | 31-12-2023 (Auditado) |
|--|----------------|-----------------------------|--------------------------|
| Activo | | | |
| Activo No Corriente | | | |
| Propiedades de inversión - terminadas | 10 | 326.043.433 | 414.703.421 |
| Propiedades de inversión - en construcción | 10 | 3.936.181 | 51.375.144 |
| Propiedades de inversión - terrenos para futuros desarrollos | 10 | 6.839.976 | 11.191.437 |
| Activos intangibles | 11 | 47.181 | 49.619 |
| Propiedad, planta y equipo | A | 580.035 | 674.054 |
| Depósitos en garantía | 13.3.1.2 | 2.524.920 | 3.745.719 |
| Créditos fiscales | 12 | 210.733 | 46.650 |
| Otros activos | 14 | 115.720 | 325.993 |
| Total Activo No Corriente | | 340.298.179 | 482.112.037 |
| Activo Corriente | | | |
| Créditos fiscales | 12 | 1.069.494 | 2.130.561 |
| Otros activos | 14 | 5.439.443 | 6.993.465 |
| Créditos por ventas | 13.1 | 3.046.642 | 1.761.229 |
| Depósito en garantía | 13.3.1.2 | 150.577 | 144.307 |
| Inversiones transitorias | 15.1 | 4.358.190 | 1.365.340 |
| Efectivo y equivalentes | 17 | 115.461 | 182.214 |
| Total Activo Corriente | | 14.179.807 | 12.577.116 |
| Total Activo | | 354.477.986 | 494.689.153 |
| Patrimonio Neto y Pasivo | | | |
| Patrimonio Neto | | | |
| Capital | 19 | 4.630.788 | 4.630.788 |
| Ajuste al capital | | 150.974.639 | 150.974.639 |
| Reserva facultativa | | 7.151.742 | 7.151.742 |
| Reserva legal | | 376.407 | 376.407 |
| Otras reservas | 18 | 335.148 | 332.079 |
| Resultados no asignados | | 30.902.228 | 105.022.393 |
| Total Patrimonio Neto | | 194.370.952 | 268.488.048 |
| Pasivo No Corriente | | | |
| Deudas financieras | 13.3 | 53.952.934 | 63.263.461 |
| Depósitos y anticipos de clientes | 9 | 2.843.779 | 3.402.995 |
| Previsión para contingencias | D | 310.867 | 450.120 |
| Pasivo por impuesto diferido | 8 | 58.108.169 | 97.689.798 |
| Total Pasivo No Corriente | | 115.215.749 | 164.806.374 |
| Pasivo Corriente | | | |
| Deudas financieras | 13.3 | 22.584.173 | 30.623.990 |
| Deudas con partes relacionadas | 20.1 | 16.800.543 | 23.520.677 |
| Depósitos y anticipos de clientes | 9 | 804.464 | 1.191.901 |
| Previsión para contingencias | D | 1.229.173 | 1.758.995 |
| Deudas comerciales y otras cuentas por pagar | 13.4 | 2.005.679 | 2.579.955 |
| Cargas fiscales | 16 | 220.709 | 251.102 |
| Otros pasivos | 13.2 | 544.036 | 776.385 |
| Remuneraciones y cargas sociales | 18 | 702.508 | 691.726 |
| Total Pasivo Corriente | | 44.891.285 | 61.394.731 |
| Total Pasivo | | 160.107.034 | 226.201.105 |
| Total Patrimonio Neto y Pasivo | | 354.477.986 | 494.689.153 |

Las Notas 1 a 24 y los Anexos A, B, C y D que se acompañan forman parte integral de los presentes estados financieros condensados de período intermedio.


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-05-2024
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 11 - F° 13


JAVIER E. LEONE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 - F° 49


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
CORRESPONDIENTES A LOS PERÍODOS DE TRES MESES FINALIZADOS EL 31 DE MARZO DE 2024 Y 2023
 (Cifras expresadas en miles de pesos - Nota 2.1.2)

| | Capital | Ajuste al capital | Reserva facultativa | Reserva legal | Otras reservas | Resultados no asignados | Total |
|--|------------------|--------------------|---------------------|----------------|------------------|-------------------------|---------------------|
| Saldos al 31 de diciembre de 2022 (Auditado) | 4.630.788 | 150.974.639 | - | - | 2.157.680 | 7.528.149 | 165.291.256 |
| Ganancia del período | - | - | - | - | - | 998.738 | 998.738 |
| Resultado integral del período, neto de impuestos | - | - | - | - | - | 998.738 | 998.738 |
| Reserva por compensación a empleados (Nota 18) | - | - | - | - | 11.904 | - | 11.904 |
| Saldos al 31 de marzo de 2023 (No auditado) | 4.630.788 | 150.974.639 | - | - | 2.169.584 | 8.526.887 | 166.301.898 |
| Saldos al 31 de diciembre de 2023 (Auditado) | 4.630.788 | 150.974.639 | 7.151.742 | 376.407 | 332.079 | 105.022.393 | 268.488.048 |
| Pérdida del período | - | - | - | - | - | (74.120.165) | (74.120.165) |
| Resultado integral del período, neto de impuestos | - | - | - | - | - | (74.120.165) | (74.120.165) |
| Reserva por compensación a empleados (Nota 18) | - | - | - | - | 3.069 | - | 3.069 |
| Saldos al 31 de marzo de 2024 (No auditado) | 4.630.788 | 150.974.639 | 7.151.742 | 376.407 | 335.148 | 30.902.228 | 194.370.952 |

Las Notas 1 a 24 y los Anexos A, B, C y D que se acompañan forman parte integral de los presentes estados financieros condensados de período intermedio.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 09-05-2024
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13


PABLO MURRAY
 Comisión fiscalizadora


RAMIRO MOLINA
 Gerente


JAVIER E. LEONE
 Socio
 Contador Público U.B.A.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 - F° 49


PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
CORRESPONDIENTES A LOS PERÍODOS DE TRES MESES FINALIZADOS EL
31 DE MARZO DE 2024 Y 2023
 (Cifras expresadas en miles de pesos Nota 2.1.2)


| | Nota/ Anexo | 3 meses finalizados el | |
|--|----------------|------------------------|--------------------|
| | | 31-03-2024 | 31-03-2023 |
| Actividades operativas | | | |
| (Pérdida) ganancia neta del período | | (74.120.165) | 998.738 |
| Ajustes para conciliar la (pérdida) ganancia neta del período con los flujos netos de efectivo: | | | |
| Impuesto a las ganancias | 8 | (39.581.629) | (1.317.494) |
| Depreciación de propiedad, planta y equipo y amortización de activos intangibles | B | 100.729 | 112.494 |
| Deudores incobrables | B | 3.626 | - |
| Pérdida neta de propiedades de inversión | | 144.871.780 | 8.332.720 |
| Ingresos financieros | 6 | (2.082.261) | (2.159.333) |
| Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda | | (39.635.358) | (12.411.385) |
| Costos financieros | 7 | 16.459.502 | 13.193.102 |
| Incremento (recupero) neto en previsión para contingencias | D | 83.050 | (461.648) |
| Cargo neto por beneficios a empleados | 18 | 1.841 | 4.643 |
| Cambios en los activos y pasivos operativos: | | | |
| En créditos por venta, otros activos, créditos fiscales y otros créditos | | (1.126.055) | (1.102.471) |
| En deudas comerciales y otras cuentas por pagar, cargas fiscales, provisión de beneficios a empleados, depósitos y anticipos de clientes y otros pasivos | | 1.501.860 | 646.747 |
| Flujo neto de efectivo procedente de las actividades de operación | | 6.476.920 | 5.836.113 |
| Actividades de inversión | | | |
| (Colocaciones) cobros netos de inversiones transitorias | | (2.927.230) | 3.426.877 |
| Pagos por compras de propiedad, planta y equipo | A | (4.272) | (34.606) |
| Pagos por adquisiciones de activos intangibles | 11 | - | (2.040) |
| Pagos por adquisiciones/construcciones de propiedades de inversión y pagos de concesiones | | (5.157.703) | (8.283.384) |
| Flujo neto de efectivo aplicado en las actividades de inversión | | (8.089.205) | (4.893.153) |
| Actividades de financiación | | | |
| Obtención de préstamos | | 13.336.949 | 3.111.913 |
| Pago voluntario anticipado de préstamos | | (8.715.503) | (2.258.117) |
| Pago de préstamos | | (1.019.800) | (882.527) |
| Disminución de depósito en garantía | | 47.358 | 12.978 |
| Pagos por arrendamientos | | (95.490) | (60.540) |
| Pago de intereses y gastos de préstamos | | (1.959.555) | (652.986) |
| Flujo neto de efectivo procedente de (aplicado en) las actividades de financiación | | 1.593.959 | (729.279) |
| (Disminución) aumento neto del efectivo | | (18.326) | 213.681 |
| Diferencia de cambio y otros resultados financieros del efectivo | | 6.826 | 7.458 |
| Resultado por cambios en el poder adquisitivo de la moneda del efectivo | | (55.253) | (68.595) |
| Efectivo al 1 de enero | | 182.214 | 111.251 |
| Efectivo al 31 de marzo | | 115.461 | 263.795 |

Las Notas 1 a 24 y los Anexos A, B, C y D que se acompañan forman parte integral de los presentes estados financieros condensados de período intermedio.

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 09-05-2024
 PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


 PABLO MURRAY
 Comisión fiscalizadora


 JAVIER E. LEONE
 Socio
 Contador Público U.B.A.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49


 RAMIRO MOLINA
 Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2024

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

1. INFORMACIÓN SOBRE LA SOCIEDAD Y CONTEXTO ECONÓMICO Y MERCADO CAMBIARIO

Plaza Logística S.R.L. (en adelante, "PLSRL" o "la Sociedad"), una Sociedad de Responsabilidad Limitada, fue constituida en Argentina el 28 de agosto de 1992 en virtud de la legislación de Argentina y continuará vigente hasta el 27 de agosto de 2091. El número de inscripción de la Sociedad en la Inspección General de Justicia ("IGJ") es 8.038. La sede social de la Sociedad se encuentra en Av. Leandro N. Alem 855, Piso 16, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina.

Al cierre del período la Sociedad se encuentra controlada en un 99,63% por Arnay Investments S.L. (una subsidiaria totalmente controlada de Plaza Logística Argentina II LLC ("PLAII LLC")) y el restante 0,37% es propiedad de PLAII LLC en forma directa. La sede social de Arnay Investments S.L. se encuentra ubicada en Calle Pau Claris 165, Planta 3, Barcelona, España.

Al 31 de marzo de 2024, la Sociedad es titular de o tiene derechos sobre seis parques logísticos: Parque Pacheco, Parque Pilar, Parque Tortugas, Parque Esteban Echeverría, Parque Mercado Central, Parque Ciudad y sobre un futuro depósito urbano de última milla denominado "Infill Maza".

La Sociedad es un proveedor de espacio de almacenamiento triple A con sede en la Ciudad de Buenos Aires, Argentina y posee 84,2 hectáreas de terreno propio en cuatro parques logísticos con 401.100 m² de naves alquilables. Además, PLSRL tiene más de 28,5 hectáreas de terrenos concesionados en dos parques logísticos con 116.000 m² de naves alquilables. El terreno bajo autopista concesionado para depósito urbano tendrá aproximadamente 3.800 m² alquilables.

Al 31 de marzo de 2024, la Sociedad presenta activos corrientes inferiores a los pasivos corrientes en 30.711.478 (dicho monto se reduce a 13.910.935 si se excluye el pasivo corriente con partes relacionadas que se encuentra subordinado al pago del préstamo con DFC). La Gerencia monitorea continuamente los vencimientos y considera esta situación como parte de su planificación financiera de corto y mediano plazo, manteniendo su calificación crediticia y acceso a fuentes de financiamiento incluyendo mercado de capitales y bancos comerciales.


Contexto económico y mercado cambiario


El 10 de diciembre de 2023 asumieron nuevas autoridades del gobierno nacional argentino y se adoptó una serie de medidas de emergencia a efectos de enfrentar la crítica situación económica. Entre los principales objetivos de las medidas se destacan la flexibilización normativa para el desarrollo económico, reducción de distintos gastos con el objetivo de reducir el déficit fiscal, reducción de subsidios, etc. En el contexto del cambio de gobierno, se produjo una devaluación significativa del peso argentino que se vio en el tipo de cambio oficial.

En cuanto al nivel de endeudamiento del Estado argentino existen compromisos significativos para los próximos años, así como la necesidad de obtener refinanciamientos durante el año 2024, tanto en moneda local como en moneda extranjera. Adicionalmente, se observan otros indicadores macroeconómicos críticos como el déficit fiscal, las reservas del Banco Central de la República Argentina ("BCRA") y, los indicadores de inflación publicados por el Instituto Nacional de Estadística y Censos ("INDEC"), con una inflación minorista acumulada de 211% para el año 2023.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-05-2024
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


JAVIER E. LEONE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2024

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

1. INFORMACIÓN SOBRE LA SOCIEDAD Y CONTEXTO ECONÓMICO Y MERCADO CAMBIARIO (Cont.)

Por otro lado, la administración del gobierno nacional anterior estableció el impuesto PAIS (Impuesto para una Argentina Inclusiva y Solidaria), que será mantenido para las importaciones de bienes y servicios de fletes y otros servicios de transporte e incrementado a partir del 13 de diciembre de 2023 a un 17,5% aplicado al tipo de cambio oficial (antes era del 7,5%), conservando ciertas excepciones (canasta básica, combustibles, bienes vinculados a generación de energía). Asimismo, se mantiene la obligación de ingresar el 90% del impuesto PAIS en forma anticipada como pago a cuenta del mismo impuesto. Las tasas que resultan aplicables para pagos de servicios en general e importación de bienes suntuarios se mantienen sin cambios en un 25% y 30% respectivamente. Es relevante también el reemplazo del sistema de importaciones de bienes SIRA y de servicios SIRASE por un sistema estadístico y de información de importaciones que no requerirá de la aprobación previa de permisos. De todos modos, el acceso al mercado de cambios para cursar los pagos de las importaciones de bienes o servicios continúa sujeto a ciertas restricciones y condiciones previstas en la normativa cambiaria.

Por otra parte, el decreto 28/2023 del 13 de diciembre de 2023 fijó una nueva relación para la liquidación de exportaciones, por la cual los exportadores podrán liquidar divisas al tipo de cambio oficial en un 80% y el 20% restante a través de operaciones de compraventa con valores negociables adquiridos con liquidación en moneda extranjera y vendidos con liquidación en moneda local.

El programa integral del gobierno incluye reformas en la economía, justicia, relaciones exteriores, infraestructura y otras. Algunas de las medidas necesarias para llevar adelante el plan serán implementadas mediante uno o más decretos de necesidad y urgencia (DNU) y otras medidas requerirán de leyes específicas que deberá tratar el Congreso de la Nación. El 20 de diciembre de 2023 se emitió el primero de dichos decretos, el DNU 70/2023, que ha propuesto una cantidad significativa de reformas. A pesar de que dicho Decreto entró en vigencia y se encuentra produciendo efectos a la fecha (con excepción de todo su capítulo IV), todavía está pendiente de ser aprobado por el Congreso de la Nación. Posteriormente, el gobierno nacional tiene intenciones de complementar dicha normativa con un paquete de leyes que serán enviadas al Congreso Nacional para su tratamiento legislativo.

Restricciones de acceso al Mercado Único y Libre de Cambios


El bajo nivel de reservas en el BCRA ha llevado al Gobierno Nacional a instrumentar un control de cambios muy restrictivo para la compra de divisas en el Mercado Único y Libre de Cambios (el "MULC"). Sin embargo, desde la asunción de Javier Milei como presidente de la República Argentina, se ha comenzado a observar un lento proceso de derogación de dichas restricciones. Algunas de las recientes medidas en relación con el acceso al MULC son las siguientes:

- a) Por Resolución General Conjunta 5466/2023 de fecha 22 de diciembre de 2023, la Administración Federal de Ingresos Públicos ("AFIP") y la Secretaría de Comercio derogaron la resolución conjunta 5271/2022 por la que dichos organismos habían establecido el Sistema de Importaciones de la República Argentina (SIRA) y el Sistema de Importaciones de la República Argentina y Pagos de Servicios al Exterior (SIRASE) como sistemas de información previos a las operaciones de importación de bienes y servicios, respectivamente.

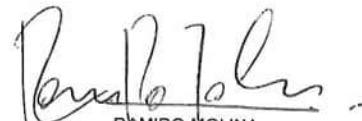
Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-05-2024
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13



PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora



JAVIER E. LEONE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49



RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2024

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

1. INFORMACIÓN SOBRE LA SOCIEDAD Y CONTEXTO ECONÓMICO Y MERCADO CAMBIARIO (Cont.)

Con motivo de lo anterior, ya no se requiere la aprobación de permisos previos bajo dichos sistemas para poder acceder al MULC a efectos de pagar importaciones de bienes o de servicios al exterior con fecha de oficialización anterior al 13 de diciembre de 2023.

Asimismo, toda solicitud realizada al amparo del SIRASE que no se encuentre en estado "APROBADA" al 27 de diciembre de 2023 quedará sin efecto.


- b) Se mantiene, como condición de acceso al MULC, la declaración jurada de quien solicita el acceso respecto a que la totalidad de sus tenencias de moneda extranjera en el país se encuentren depositadas en cuentas en entidades financieras y que no posee, al inicio del día en que solicita el acceso al mercado, certificados de depósitos argentinos representativos de acciones extranjeras (CEDEARs) y/o activos externos líquidos disponibles que conjuntamente tengan un valor superior al equivalente de USD 100.000 (cien mil dólares estadounidenses), con ciertas excepciones.

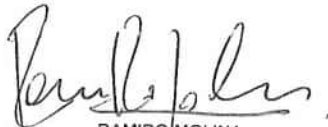
Serán considerados activos externos líquidos, entre otros: las tenencias de billetes y monedas en moneda extranjera, disponibilidades en oro amonedado o en barras de buena entrega, depósitos a la vista en entidades financieras del exterior y otras inversiones que permitan obtener disponibilidad inmediata de moneda extranjera (por ejemplo, inversiones en títulos públicos externos con custodia en el país o en el exterior, fondos en cuentas de inversión en administradores de inversiones radicados en el exterior, criptoactivos, fondos en cuentas de proveedores de servicios de pago, etc.).

- c) Se mantiene, como condición de acceso al MULC, la declaración jurada de quien solicita el acceso respecto a (i) no haber realizado, de manera directa o indirecta o por cuenta y orden de terceros, ciertas operaciones con títulos valores y otros activos en los 180 días anteriores a la fecha en la que se solicita acceso al MULC, tratándose de títulos valores emitidos bajo legislación extranjera, y en los 90 días anteriores a la fecha en la que se solicita acceso al MULC, tratándose de títulos valores emitidos bajo legislación argentina, y (ii) no realizar, de manera directa o indirecta o por cuenta y orden de terceros, idénticas operaciones en los 180 días posteriores a la fecha en la que se solicita acceso al MULC, tratándose de títulos valores emitidos bajo legislación extranjera, y en los 90 días posteriores a la fecha en la que se solicita acceso al MULC, tratándose de títulos valores emitidos bajo legislación argentina.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-05-2024
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


JAVIER E. LEONE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2024

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

1. INFORMACIÓN SOBRE LA SOCIEDAD Y CONTEXTO ECONÓMICO Y MERCADO CAMBIARIO (Cont.)

Con ciertas excepciones, las operaciones en cuestión consisten en (i) concertar ventas en el país de títulos valores con liquidación en moneda extranjera; (ii) realizar canjes de títulos valores emitidos por residentes por activos externos; (iii) realizar transferencias de títulos valores a entidades depositarias del exterior; (iv) adquirir en el país títulos valores emitidos por no residentes con liquidación en pesos; (v) adquirir certificados de depósitos argentinos representativos de acciones extranjeras; (vi) adquirir títulos valores representativos de deuda privada emitida en jurisdicción extranjera; y (vii) entregar fondos en moneda local u otros activos locales (excepto fondos en moneda extranjera depositados en entidades financieras locales) a cualquier persona humana o jurídica, residente o no residente, vinculada o no, recibiendo como contraprestación previa o posterior, de manera directa o indirecta, por sí misma o a través de una entidad vinculada, controlada o controlante, activos externos, criptoactivos o títulos valores depositados en el exterior.

El Texto Ordenado de las Normas de Exterior y Cambios del BCRA incluso limita el acceso al MULC cuando dichas operaciones hayan sido realizadas por parte de los controlantes directos de quienes solicitan el acceso al MULC o de otras personas jurídicas con las que quien solicita el acceso al MULC integra un mismo grupo económico cuando dichas personas hubieran recibido pesos u otros activos locales líquidos de quien solicita el acceso al MULC, sujeto a ciertas excepciones.

Mediante la Comunicación "A" 7593 del 26 de enero de 2024, el BCRA estableció, con ciertos condicionamientos, que los clientes podrán acceder al MULC para suscribir Bonos para la Reconstrucción de una Argentina Libre ("BOPREAL") por hasta el monto de la deuda pendiente de pago por operaciones de importación de servicios prestados o devengados hasta el 13 de diciembre de 2023 en la medida que se cumplan ciertos requisitos previstos en el Texto Ordenado de las Normas de Exterior y Cambios del BCRA, los cuales podrán ser utilizados para pagar dichos servicios a su vencimiento mediante la realización de un canje o arbitraje con los fondos depositados en una cuenta local y originados en cobros de capital e intereses en moneda extranjera de los bonos BOPREAL, y agregó, en dicho sentido, que no deberá tenerse en cuenta a los efectos de las declaraciones juradas indicadas en el primer párrafo de este punto c) las siguientes operaciones: (i) las ventas con liquidación en moneda extranjera en el país o en el exterior de los bonos BOPREAL o las transferencias de estos bonos a depositarios en el exterior, cuando sean realizados por hasta el monto adquirido en la suscripción primaria por aquellos que participaron en dicha instancia; ni (ii) las ventas con liquidación en moneda extranjera en el exterior o las transferencias a depositarios del exterior que concreten, a partir del 1° de abril de 2024, los importadores de bienes y servicios que hayan adquirido bonos BOPREAL en una suscripción primaria, cuando el valor de mercado de estas operaciones no supere a la diferencia entre el valor obtenido por la venta con liquidación en moneda extranjera en el exterior de bonos BOPREAL adquiridos en la suscripción primaria y su valor nominal, si el primero resultase menor.

- d) Se mantienen las normas emitidas por la Comisión Nacional de Valores (CNV) que condicionan en algunos aspectos la libre compraventa de dólares financieros, sin que implique la prohibición de operar con ellos.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-05-2024
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13



PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora



JAVIER E. LEONE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49



RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2024

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

1. INFORMACIÓN SOBRE LA SOCIEDAD Y CONTEXTO ECONÓMICO Y MERCADO CAMBIARIO (Cont.)

- e) El 24 de julio de 2023, el Poder Ejecutivo Nacional publicó el decreto 377/2023 en el cual se incorporaron como sujetos al impuesto PAIS establecido por la Ley N° 27.541 ciertos pagos al exterior por concepto de servicios que hasta el dictado de dicho decreto se encontraban excluidos del mismo.

Sin perjuicio de lo anterior, se espera que durante los próximos meses existan novedades en el mercado cambiario con efectos en distintos aspectos de la actividad económica, los cuales podrían tener impacto en los negocios de la Sociedad. La Sociedad continuará monitoreando dichos eventos. Los presentes estados financieros condensados de período intermedio deben ser leídos considerando estas circunstancias.

2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS

2.1. Normas contables aplicadas y bases de presentación

La Sociedad prepara sus estados financieros de acuerdo con las disposiciones vigentes de la Comisión Nacional de Valores ("CNV"), que aprobó la Resolución General ("RG") N° 562 adoptando la Resolución Técnica ("RT") N° 26 (modificada por la RT N° 29) de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas ("FACPCE"), la cual establece que las entidades emisoras de acciones y/u obligaciones negociables, con ciertas excepciones, están obligadas a preparar sus estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") según las emitió el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (en adelante, "IASB", por su sigla en inglés), mientras que otras entidades tendrán la opción de utilizar las NIIF o la NIIF para las PyMES en reemplazo de las normas contables profesionales ("NCP").

Los presentes estados financieros condensados de período intermedio correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2024 han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad ("NIC") 34 (Información financiera intermedia).


Los presentes estados financieros condensados de período intermedio fueron autorizados para su emisión mediante una resolución de la Gerencia del 9 de mayo de 2024.

En la preparación de estos estados financieros condensados de período intermedio, la Sociedad ha aplicado las políticas contables, los juicios, estimaciones y supuestos contables significativos descriptos en los apartados 2.2. a 2.4. de la Nota 2 a los estados financieros anuales correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023, ya emitidos. Los efectos derivados de la aplicación de normas y/o interpretaciones nuevas o modificadas con vigencia a partir del ejercicio iniciado el 1 de enero de 2024, no han sido significativos respecto de los presentes estados financieros condensados de período intermedio (Nota 2.2.1).

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-05-2024
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13



PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora



JAVIER E. LEONE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49



RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2024

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS (Cont.)

Los presentes estados financieros condensados de período intermedio incluyen toda la información necesaria para un apropiado entendimiento, por parte de los usuarios de los mismos, de las bases de preparación y presentación utilizadas en su confección, como así también de los hechos y transacciones relevantes ocurridos con posterioridad a la emisión de los últimos estados financieros anuales correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023. Sin embargo, estos estados financieros condensados de período intermedio, no incluyen toda la información ni todas las revelaciones que se requieren para los estados financieros anuales. Por tal motivo, deben ser leídos en conjunto con los estados financieros anuales correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023.

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del modelo de costo histórico, con excepción de las propiedades de inversión, la compensación sobre derechos de apreciación de acciones y los instrumentos financieros, que han sido valuados a su valor razonable.

2.1.1. Unidad de medida

Los estados financieros condensados de período intermedio al 31 de marzo de 2024, incluyendo las cifras correspondientes al ejercicio anterior, han sido reexpresados para considerar los cambios en el poder adquisitivo general de la moneda funcional de la Sociedad (el peso argentino) conforme a lo establecido en la NIC 29 y en la Resolución General N° 777/2018 de la CNV. Como resultado de ello, los estados financieros están expresados en la unidad de medida corriente al final del período sobre el que se informa.

De acuerdo con la NIC 29, la reexpresión de los estados financieros es necesaria cuando la moneda funcional de una entidad es la de una economía hiperinflacionaria. Para definir un estado de hiperinflación, la NIC 29 brinda una serie de pautas orientativas, no excluyentes, consistentes en (i) analizar el comportamiento de la población, los precios, las tasas de interés y los salarios ante la evolución de los índices de precios y la pérdida de poder adquisitivo de la moneda, y (ii) como una característica cuantitativa, que es la condición mayormente considerada en la práctica, comprobar si la tasa acumulada de inflación en los últimos tres años se aproxima o sobrepasa el 100%.

Si bien en los años recientes existió un crecimiento importante en el nivel general de precios, la inflación acumulada en tres años se había mantenido en Argentina por debajo del 100% acumulado en tres años. Sin embargo, debido a diversos factores macroeconómicos, la inflación trienal se ubica desde 2018 por encima de ese guarismo, a la vez que las metas del gobierno nacional, y otras proyecciones disponibles, indican que esta tendencia no se revertirá en el corto plazo.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-05-2024
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13



PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora



JAVIER E. LEONE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49



RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2024

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS (Cont.)

A efectos de evaluar la mencionada condición cuantitativa, y también para reexpresar los estados financieros, la CNV ha establecido que la serie de índices a utilizar para la aplicación de la NIC 29 es la determinada por la FACPCE. Esa serie de índices combina IPC Nacional del INDEC a partir de enero de 2017 (mes base: diciembre 2016) con el Índice de Precios Internos al por Mayor ("IPIM") publicado por el INDEC hasta esa fecha, computando para los meses de noviembre y diciembre de 2015, respecto de los cuales no se cuenta con información del INDEC sobre la evolución del IPIM, la variación en el IPC de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Considerando el mencionado índice, la inflación fue de 51,62% y 21,73% en los períodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2024 y 2023, respectivamente.

A continuación, se incluye un resumen de los efectos de la aplicación de la NIC 29:

Reexpresión del estado de situación financiera

- (i) Las partidas monetarias (aquellas con un valor nominal fijo en moneda local) no se reexpresan, dado que ya se encuentran expresadas en la unidad de medida corriente a la fecha de cierre del período por el cual se informa. En un período inflacionario, mantener activos monetarios genera pérdida de poder adquisitivo y mantener pasivos monetarios genera ganancia de poder adquisitivo, siempre que tales partidas no se encuentren sujetas a un mecanismo de ajuste que compense en alguna medida esos efectos. La pérdida o ganancia monetaria se incluye en el resultado del período por el que se informa.
- (ii) Los activos y pasivos sujetos a cambios en función a acuerdos específicos se ajustan en función a tales acuerdos.
- (iii) Las partidas no monetarias medidas a sus valores corrientes al final del período sobre el que se informa, no se reexpresan a efectos de su presentación en el estado de situación financiera, pero el proceso de ajuste debe completarse para determinar en términos de unidad de medida homogénea los resultados producidos por la tenencia de esas partidas no monetarias.


Al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 las partidas no monetarias no reexpresadas son:

- Propiedades de inversión terminadas, en construcción y terrenos para futuros desarrollos.
- Activos y pasivos en moneda extranjera (Anexo C).
- Obligaciones negociables públicas (UVAs) (Nota 13.3.1.1).



PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-05-2024
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13



JAVIER E. LEONE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49



RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2024

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS (Cont.)

- (iv) Las partidas no monetarias medidas a costo histórico o a un valor corriente de una fecha anterior a la de cierre del período sobre el cual se informa se reexpresan por coeficientes que reflejen la variación ocurrida en el nivel general de precios desde la fecha de adquisición o revaluación hasta la fecha de cierre, procediéndose luego a comparar los importes reexpresados de esos activos con los correspondientes valores recuperables. Los cargos al resultado del período por depreciación de la propiedad, planta y equipo, y por amortización de activos intangibles, así como cualquier otro consumo de activos no monetarios se determinarán sobre la base de los nuevos importes reexpresados.

Al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, las partidas sometidas a este proceso de reexpresión, las cuales se encuentran medidas a costo histórico, han sido las siguientes:

- Activos intangibles.
 - Propiedad, planta y equipo.
 - Capital, reserva facultativa, reserva legal, otras reservas y resultados no asignados.
 - Cuentas de ingresos y gastos.
- (v) Cuando proceda la activación de costos por préstamos en los activos no monetarios de conformidad con la NIC 23, no se capitaliza la porción de esos costos que compensan al acreedor de los efectos de la inflación.
- (vi) La reexpresión de los activos no monetarios en los términos de unidad de medida corriente al final del período sobre el que se informa sin un ajuste equivalente para propósitos fiscales, da lugar a una diferencia temporaria gravable y al reconocimiento de un pasivo por impuesto diferido cuya contrapartida se reconoce en el resultado del período por el que se informa.

Cuando además de la reexpresión existe una revaluación de activos no monetarios, el impuesto diferido que se corresponde con la reexpresión se reconoce en el resultado del período, y el impuesto diferido que se corresponde con la revaluación (exceso del valor revaluado sobre el valor reexpresado) se reconoce en el otro resultado integral.

En la Nota 8 se detallan los efectos resultantes de este proceso.



PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-05-2024
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13



JAVIER E. LEONE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49



RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2024

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS (Cont.)

Reexpresión del estado del resultado integral

- (i) Los gastos e ingresos se reexpresan desde la fecha de su registración contable, salvo aquellas partidas del resultado que reflejan o incluyen en su determinación el consumo de activos medidos en moneda de poder adquisitivo de una fecha anterior a la de registración del consumo, las que se reexpresan tomando como base la fecha de origen del activo con el que está relacionada la partida (p.e. depreciación, desvalorización y otros consumos de activos valuados a costo histórico); y salvo también aquellos resultados que surgen de comparar dos mediciones expresadas en moneda de poder adquisitivo de diferentes fechas, para los cuales se requiere identificar los importes comparados, reexpresarlos por separado, y volver a efectuar la comparación, pero con los importes ya reexpresados.
- (ii) La ganancia neta por el mantenimiento de activos y pasivos monetarios ("Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda" o "RECPAM") se presenta en una partida separada del resultado del ejercicio.

Reexpresión del estado de cambios en el patrimonio

- (i) A la fecha de transición (inicio del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016), la Sociedad ha aplicado las siguientes normas particulares:
 - (a) Los componentes del patrimonio, excepto las ganancias reservadas, la reserva especial por aplicación inicial de las NIIF, y los resultados no asignados, se reexpresaron desde las fechas en que fueron aportados, o desde el momento en que surgieron por cualquier otra vía.
 - (b) Las ganancias reservadas y la reserva especial por aplicación inicial de las NIIF se mantuvieron a la fecha de transición a su valor nominal (importe legal sin reexpresar).
 - (c) Los resultados no asignados reexpresados se determinaron por diferencia entre el activo neto reexpresado a la fecha de transición y el resto de los componentes del patrimonio inicial expresados como se indica en los apartados precedentes.
 - (d) Luego de la reexpresión a la fecha de transición indicada en (i) precedente, todos los componentes del patrimonio se reexpresan aplicando el índice general de precios desde el principio del período, y cada variación de esos componentes se reexpresa desde la fecha de aportación o desde el momento en que la misma se produjo por cualquier otra vía.



PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-05-2024
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13



JAVIER E. LEONE
Socio

Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49



RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2024

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS (Cont.)

Reexpresión del estado de flujos de efectivo

La NIC 29 requiere que todas las partidas de este estado se reexpresen en términos de la unidad de medida corriente a la fecha de cierre del período por el cual se informa.

El resultado monetario generado por el efectivo y equivalentes al efectivo se presenta en el estado de flujos de efectivo por separado de los flujos procedentes de las actividades de operación, inversión y financiación, como una partida específica de la conciliación entre las existencias de efectivo y equivalentes al efectivo al principio y al final del período.

2.1.2 Cifras expresadas en miles de pesos

Los presentes estados financieros condensados de período intermedio se presentan en pesos argentinos que, a su vez, es la moneda funcional de la Sociedad, y todas las cifras se han redondeado a la unidad de mil más próxima, salvo cuando se indique lo contrario.

2.2.1 Cambios en las políticas contables

Tal como se ha mencionado en el apartado 2.1. precedente, en la preparación de los presentes estados financieros condensados de período intermedio, se aplicaron las políticas contables descriptas en la Nota 2.2. a los estados financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023, ya emitidos.

3. INGRESOS POR ALQUILERES E INGRESOS POR SERVICIOS


| | 3 meses | |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| | 01-01-2024 al 31-03-2024 | 01-01-2023 al 31-03-2023 |
| Ingresos por alquileres | 6.938.565 | 7.324.394 |
| Ingresos por servicios | 1.805.519 | 1.895.103 |
| Total ingresos por alquileres y servicios | 8.744.084 | 9.219.497 |

4. OTROS INGRESOS OPERATIVOS

| | 3 meses | |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| | 01-01-2024 al 31-03-2024 | 01-01-2023 al 31-03-2023 |
| Multas y compensaciones comerciales | 114.035 | - |
| Recupero de previsión incobrables (Anexo D) | 1.130 | - |
| Recupero de previsión para contingencias (Anexo D) | - | 461.648 |
| Servicios administrativos, netos de costos | - | 1.994 |
| Total otros ingresos operativos | 115.165 | 463.642 |

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-05-2024
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


JAVIER E. LEONE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2024

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

5. OTROS GASTOS OPERATIVOS

| | 3 meses | |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| | 01-01-2024 al 31-03-2024 | 01-01-2023 al 31-03-2023 |
| Contingencias (Anexo D) | 83.050 | - |
| Remuneraciones y cargas sociales | 35.668 | 38.525 |
| Consultoría y honorarios profesionales | 13.452 | 11.275 |
| Otros impuestos | 406 | 783 |
| Intereses | 273 | 965 |
| Diversos | 4.174 | 3.476 |
| Total otros gastos operativos | 137.023 | 55.024 |

6. INGRESOS FINANCIEROS

| | 3 meses | |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| | 01-01-2024 al 31-03-2024 | 01-01-2023 al 31-03-2023 |
| Resultado por operaciones de ON propias | 1.064.677 | - |
| Resultado por rescate de fondos comunes de inversión ("FCI") | 593.367 | 1.451.896 |
| Resultado por cálculo a valor actual de créditos fiscales, otros activos y depósitos en garantía, neto | 254.055 | - |
| Resultado por tenencia de FCI | 126.699 | 512.523 |
| Intereses ganados | 43.463 | 194.914 |
| Total ingresos financieros | 2.082.261 | 2.159.333 |

7. COSTOS FINANCIEROS

| | 3 meses | |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| | 01-01-2024 al 31-03-2024 | 01-01-2023 al 31-03-2023 |
| Resultado por revaluación de deuda (UVAs) | 10.114.579 | 3.623.515 |
| Diferencia de cambio, neta | 3.670.435 | 7.413.922 |
| Intereses sobre préstamos bancarios, ONs y amortización de gastos diferidos | 2.220.147 | 947.953 |
| Intereses por préstamos con partes relacionadas (Nota 20) | 372.991 | 321.266 |
| Otros impuestos | 38.389 | 959 |
| Comisión por mantenimiento de fondos no desembolsados | 20.102 | - |
| Honorarios profesionales | 18.351 | 17.118 |
| Resultado por cálculo a valor actual de créditos fiscales, otros activos y depósitos en garantía, neto | - | 865.584 |
| Diversos | 4.508 | 2.785 |
| Total costos financieros | 16.459.502 | 13.193.102 |

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-05-2024
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


JAVIER E. LEONE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

8. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

A continuación, se incluye un detalle de la ganancia por impuesto a las ganancias:


| | 3 meses | |
|---|---|---|
| | <u>01-01-2024</u> <u>al 31-03-2024</u> | <u>01-01-2023</u> <u>al 31-03-2023</u> |
| Impuesto a las ganancias diferido, relacionado con la generación y reversión de diferencias temporarias | 39.581.629 | 1.317.494 |
| Impuesto a las ganancias del período | <u>39.581.629</u> | <u>1.317.494</u> |

La conciliación entre el impuesto a las ganancias del estado del resultado integral y la (pérdida) ganancia contable multiplicada por la tasa impositiva aplicable a la Sociedad para los períodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2024 y 2023, es la siguiente:

| | 3 meses | |
|--|---|---|
| | <u>01-01-2024</u> <u>al 31-03-2024</u> | <u>01-01-2023</u> <u>al 31-03-2023</u> |
| Resultado antes de Impuestos | (113.701.794) | (318.756) |
| Tasa del impuesto a las ganancias vigente | 35% | 35% |
| Impuesto a las ganancias | 39.795.628 | 111.565 |
| (Gastos) ganancias netas no deducibles/gravables impositivamente | (213.999) | 1.205.929 |
| Ganancia por impuesto a las ganancias del período | <u>39.581.629</u> | <u>1.317.494</u> |

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-05-2024
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


JAVIER E. LEONE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2024
 (Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

8. IMPUESTO A LAS GANANCIAS (Cont.)

Impuesto diferido

El detalle del impuesto a las ganancias diferido al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 y la ganancia para los períodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2024 y 2023 es el siguiente:

| | Activo / (pasivo) por impuesto diferido al | | Cargo a resultados ganancia / (pérdida) del período de 3 meses finalizado el | |
|--|---|----------------------|--|--------------------|
| | 31-03-2024 | 31-12-2023 | 31-03-2024 | 31-03-2023 |
| Activo por impuesto diferido | | | | |
| Quebrantos impositivos | 2.245.707 | 12.945.277 | (10.699.570) | (1.950.309) |
| Valor actual de instrumentos financieros | 392.483 | 966.379 | (573.896) | 70.983 |
| Previsión para activo por impuesto diferido (Anexo D) | (140.185) | (155.177) | 14.992 | (97.781) |
| Diversos | 502.513 | 736.556 | (234.043) | 196.151 |
| Subtotal | 3.000.518 | 14.493.035 | (11.492.517) | (1.780.956) |
| Pasivo por impuesto diferido | | | | |
| Revaluaciones de propiedades de inversión a valor razonable | (60.816.446) | (111.428.967) | 50.612.521 | 2.525.409 |
| Ajuste por inflación impositivo diferido | (236.460) | (437.299) | 200.839 | 619.804 |
| Otros ingresos diferidos | (44.921) | (289.158) | 244.237 | (73.698) |
| Gastos de préstamos diferidos | (10.860) | (27.409) | 16.549 | 26.935 |
| Subtotal | (61.108.687) | (112.182.833) | 51.074.146 | 3.098.450 |
| Pasivo por impuesto diferido, neto | (58.108.169) | (97.689.798) | 39.581.629 | 1.317.494 |

La evolución del impuesto a las ganancias diferido y la ganancia a resultados por los períodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2024 y 2023 es la siguiente:

| | 2024 | 2023 |
|--|---------------------|---------------------|
| Al inicio del ejercicio | (97.689.798) | (51.623.170) |
| Impuesto a las ganancias reconocido en el resultado integral del período | 39.581.629 | 1.317.494 |
| Al cierre del período | (58.108.169) | (50.305.676) |

La Sociedad compensa activos y pasivos por impuestos si y sólo si tiene un derecho legalmente exigible para compensar activos y pasivos por impuestos corrientes y los activos y pasivos por impuestos diferidos se relacionan con impuestos a las ganancias gravados por la misma autoridad fiscal.

El siguiente es el detalle de quebrantos por año de vencimiento (valores ajustados por inflación):

| Año de generación | Monto | Año de vencimiento |
|-------------------|------------------|--------------------|
| 2020 | 400.529 | 2025 |
| 2023 | 6.015.776 | 2028 |
| | 6.416.305 | |

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 09-05-2024
 PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


 PABLO MURRAY
 Comisión fiscalizadora


 JAVIER E. LEONE
 Socio
 Contador Público U.B.A.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49


 RAMIRO MOLINA
 Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2024

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

8. IMPUESTO A LAS GANANCIAS (Cont.)

Ajuste por inflación impositivo

La Ley N° 27.430 de Reforma Fiscal, modificada por la Ley N° 27.468, establece respecto del ajuste por inflación impositivo, con vigencia para ejercicios iniciados a partir del 1° de enero de 2018, lo siguiente:

- (a) que dicho ajuste resultará aplicable en el ejercicio fiscal en el cual se verifique un porcentaje de variación del índice de precios al consumidor nivel general con cobertura nacional (IPC) que supere el 100% acumulado en los treinta y seis meses anteriores al cierre del ejercicio que se liquida;
- (b) que respecto del primer, segundo y tercer ejercicio a partir de su vigencia, ese procedimiento será aplicable en caso que la variación de ese índice, calculada desde el inicio y hasta el cierre de cada uno de esos ejercicios, supere un 55%, 30% y 15% para el primer, segundo y tercer año de aplicación, respectivamente; y
- (c) el efecto del ajuste por inflación positivo o negativo correspondiente al primer y segundo ejercicio fiscal iniciados a partir del 1° de enero de 2019, debe imputarse un sexto al ejercicio fiscal en que se determine el ajuste y los cinco sextos restantes en los períodos fiscales inmediatos siguientes; y
- (d) para los ejercicios fiscales iniciados a partir del 1° de enero de 2021 se podrá deducir el 100% del ajuste en el año en el cual se determina.

A la fecha de cierre de un período intermedio, corresponde evaluar si al cierre del ejercicio fiscal se cumplirán las condiciones que establece la ley de impuesto a las ganancias para practicar el ajuste por inflación impositivo. La información disponible a la fecha de aprobación de los presentes estados financieros condensados de período intermedio sobre la evolución del IPC confirma que dichas condiciones ya se han alcanzado. En consecuencia, el impuesto a las ganancias corriente y diferido ha sido registrado en el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2024, incorporando los efectos que se desprenden de la aplicación del ajuste por inflación impositivo en los términos previstos en la ley.


El penúltimo párrafo del artículo 25 de la Ley de Impuesto a las Ganancias, texto ordenado según Decreto 824/2019, (en adelante LIG) prevé expresamente la actualización de los quebrantos de ejercicios anteriores sobre la base de la variación del IPIM, operada entre el mes de cierre del ejercicio fiscal en que se originaron y el mes de cierre del ejercicio fiscal que se liquida. A su vez, el artículo 86 de la Ley N° 27.430 establece que las normas incluidas en su Título I (entre las cuales se encuentra el texto actual del artículo 25 antes citado) tienen efecto para los ejercicios fiscales que se inicien a partir del 1° de enero de 2018, inclusive, salvo determinadas excepciones (que no comprenden la actualización de los quebrantos).

Por lo expuesto, y en base a otros argumentos de respaldo que se deducen de la Ley N° 27.430, de la propia LIG y de su reglamentación, la Sociedad interpreta que los quebrantos no prescriptos, a efectos de su eventual cómputo en ejercicios futuros, deben actualizarse de acuerdo con la metodología prevista en el artículo 25 de la LIG. La interpretación de la Sociedad podría no ser compartida por la AFIP, teniendo en cuenta la respuesta a la "consulta frecuente 24753174" que este Organismo ha publicado en su página web.

El efecto de la actualización de los quebrantos no prescriptos se estima en 1.167.842 y ha sido considerado en el cálculo del impuesto diferido, lo que implicó la contabilización de un mayor activo diferido por este concepto por 408.745. Se ha constituido una previsión de acuerdo con las estimaciones de recuperabilidad.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-05-2024
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


JAVIER E. LEONE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

9. DEPÓSITOS Y ANTICIPOS DE CLIENTES

El siguiente es el detalle de los depósitos en garantía y anticipos de clientes:

| | <u>31 de marzo de 2024</u> | <u>31 de diciembre de 2023</u> |
|---------------------------------------|----------------------------|--------------------------------|
| No corriente | | |
| Depósitos en garantía ⁽¹⁾ | 2.915.115 | 3.513.027 |
| Anticipos de alquiler | 3.409 | 5.169 |
| Valor actual de depósitos en garantía | <u>(74.745)</u> | <u>(115.201)</u> |
| | <u>2.843.779</u> | <u>3.402.995</u> |
| Corriente | | |
| Depósitos en garantía ⁽¹⁾ | 299.104 | 1.190.166 |
| Anticipos de alquiler | 506.751 | 3.348 |
| Valor actual de depósitos en garantía | <u>(1.391)</u> | <u>(1.613)</u> |
| | <u>804.464</u> | <u>1.191.901</u> |

(1) Incluyen 1.722.058 (no corriente) y 297.713 (corriente) al 31 de marzo de 2024 y 2.548.937 (no corriente) y 1.188.552 (corriente) en moneda extranjera, al 31 de diciembre de 2023. Ver Anexo C.

Los anticipos de alquiler fueron valuados a su valor nominal de acuerdo con los importes recibidos. Los depósitos en garantía en dólares estadounidenses fueron convertidos al tipo de cambio de cierre para cada ejercicio. Además, fueron medidos a su valor descontado al cierre del período. Los depósitos con cláusula de ajuste fueron valuados a su valor corriente.

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN: TERMINADAS, EN CONSTRUCCIÓN Y TERRENOS PARA FUTUROS DESARROLLOS

a) Propiedades de Inversión - terminadas


| | <u>31 de marzo de 2024</u> | <u>31 de marzo de 2023</u> |
|---|----------------------------|----------------------------|
| Saldo al inicio del ejercicio | 414.703.421 | 241.405.501 |
| Transferencia desde obras en construcción | 50.900.622 | - |
| Transferencia desde terrenos para futuros desarrollos | 1.476.840 | - |
| Gastos capitalizados | 837.473 | 47.753 |
| Otros gastos capitalizados | 63.810 | - |
| Pérdida por revaluó | <u>(141.938.733)</u> | <u>(7.333.058)</u> |
| Saldo al cierre del período | <u>326.043.433</u> | <u>234.120.196</u> |

El valor de las propiedades de inversión terminadas abierto por parque logístico se detalla a continuación:

| | <u>31 de marzo de 2024</u> | <u>31 de diciembre de 2023</u> |
|---|----------------------------|--------------------------------|
| Parque Esteban Echeverría | 76.268.478 | 90.345.419 |
| Parque Pacheco | 75.407.047 | 75.954.679 |
| Parque Tortugas | 70.507.866 | 100.708.224 |
| Parque Pilar | 57.111.054 | 81.592.073 |
| Propiedades de inversión terminadas sobre terrenos propios | <u>279.294.445</u> | <u>348.600.395</u> |
| Parque Mercado Central | 27.870.414 | 39.297.512 |
| Parque Ciudad | 18.878.574 | 26.805.514 |
| Propiedades de inversión terminadas sobre terrenos concesionados | <u>46.748.988</u> | <u>66.103.026</u> |
| Total | <u>326.043.433</u> | <u>414.703.421</u> |

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-05-2024
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


JAVIER E. LEONE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN: TERMINADAS, EN CONSTRUCCIÓN Y TERRENOS PARA FUTUROS DESARROLLOS (Cont.)

Propiedades de inversión terminadas sobre terrenos propios

Enfoque de Mercado

El Parque Tortugas, Esteban Echeverría, Pilar y el Parque Pacheco fueron valuados utilizando el enfoque de mercado, en base a un volumen razonable de transacciones y ofertas de venta de propiedades comparables en el área. En virtud del enfoque de mercado, el valor razonable de una propiedad es estimado en base a transacciones comparables u ofertas de venta.

El enfoque de mercado se basa en el principio de sustitución en virtud del cual un potencial comprador no pagará más por la propiedad que lo que costará comprar una propiedad sustituta comparable. La unidad de comparación aplicada por el tasador es el precio por metro cuadrado (m²).


Si las propiedades comparables no fueran exactamente iguales a las propiedades que están siendo tasadas, las transacciones y ofertas de venta de las propiedades comparables se ajustan para igualarlas a las características de las propiedades que están siendo tasadas.

Durante el segundo trimestre de 2023 en el Parque Tortugas se finalizaron 18.100 m² del tercer depósito, que fueron transferidos de obra en construcción a obra terminada con su correspondiente revaluación a valor de mercado, neto de 249.678, que se estimaron necesarios incurrir para su finalización.


Durante el cuarto trimestre de 2023 en el Parque Pacheco se finalizaron 18.400 m² del quinto depósito y durante el primer trimestre de 2024 se finalizaron 33.200 m² del sexto depósito, que fueron transferidos de obra en construcción a obra terminada con su correspondiente revaluación a valor de mercado, neto de 260.832 y de 574.860 respectivamente, que se estimaron necesarios incurrir para su finalización.

Adicionalmente, durante el cuarto trimestre de 2023 en el Parque Esteban Echeverría se finalizaron 23.400 m² del tercer depósito y durante el primer trimestre de 2024 se finalizaron 20.200 m² del cuarto depósito, que fueron transferidos de obra en construcción a obra terminada con su correspondiente revaluación a valor de mercado, neto de 54.912 y 341.484, respectivamente que se estimaron necesarios incurrir para su finalización.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-05-2024
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13



PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora



JAVIER E. LEONE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49



RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2024

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN: TERMINADAS, EN CONSTRUCCIÓN Y TERRENOS PARA FUTUROS DESARROLLOS (Cont.)

Las presunciones significativas realizadas en relación con la valuación se detallan a continuación:

Valores de mercado


| | Área construida (en m ²) (1) al | | Valor estimado por metro cuadrado (área construida) | | | |
|---------------------------|---|-------------------------|--|-------|-------------------------|-------|
| | | | 31 de marzo de 2024 | | 31 de diciembre de 2023 | |
| | 31 de marzo de 2024 | 31 de diciembre de 2023 | ARS (miles) | USD | ARS (miles) | USD |
| Parque Esteban Echeverría | 113.700 | 93.500 | 680,4 | 793,0 | 972,0 | 793,0 |
| Parque Pacheco | 111.400 | 78.200 | 684,7 | 798,0 | 978,2 | 798,0 |
| Parque Tortugas | 93.500 | 93.500 | 756,8 | 882,0 | 1.081,1 | 882,0 |
| Parque Pilar | 82.500 | 82.500 | 692,4 | 807,0 | 989,2 | 807,0 |

(1) El área construida corresponde a m² equivalentes (alquilables) y fue redondeada al múltiplo de cien más próximo.

La volatilidad que presenta la economía argentina ha reducido significativamente el volumen de transacciones en el mercado. Por lo tanto, para poder estimar los valores de mercado al 31 de diciembre de 2023 de las propiedades de inversión, los valuadores han utilizado de manera creciente sus conocimientos del mercado y su juicio profesional y no sólo se han basado en transacciones históricas comparables. En estas circunstancias, hay un grado de incertidumbre mayor que el que hubiera existido en un mercado activo. La falta de liquidez en el mercado también significa que si hubiera intención de vender las propiedades, sería difícil alcanzar una venta exitosa en el corto plazo. Cabe aclarar asimismo que, a nivel nacional, el mercado habitualmente utiliza como moneda de referencia para las transacciones inmobiliarias el dólar estadounidense. Por lo tanto, la presencia de múltiples tipos de cambio y la brecha cambiaria entre ellos (ver adicionalmente Nota 1) podría generar distorsiones en la valuación de las propiedades de inversión, las cuales se han convertido a pesos utilizando el tipo de cambio vigente en el MULC. Los presentes estados financieros condensados de período intermedio deben ser leídos bajo esas circunstancias.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-05-2024
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


JAVIER E. LEONE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2024

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN: TERMINADAS, EN CONSTRUCCIÓN Y TERRENOS PARA FUTUROS DESARROLLOS (Cont.)

Propiedades de inversión terminadas sobre terrenos concesionados

Flujo de fondos descontados

Para la valuación del Parque Mercado Central y del Parque Ciudad, ambos desarrollados sobre terrenos concesionados, se utilizó la metodología de flujo de fondos proyectados descontados ("DCF") basados en supuestos de valuación no observables. Dichos supuestos se relacionan con el futuro, pueden diferir de sus valores reales y tienen un riesgo significativo de causar diferencias en las valuaciones. Dentro de estos supuestos se incluyen principalmente los siguientes:

- Flujo futuro de ingresos proyectados basados en la actual ubicación, tipo y calidad de la propiedad, respaldados por los contratos de alquiler actuales y considerando para la proyección de los mismos las estimaciones de la evolución de las variables macroeconómicas.
- No se contemplaron los flujos de fondos provenientes de futuras inversiones, expansiones, ampliaciones o mejoras en el Parque correspondiente.
- Tasas de vacancia estimadas teniendo en cuenta las actuales y futuras condiciones de mercado una vez expirados los contratos de alquiler actuales.
- Se descontaron los flujos de fondos proyectados utilizando como tasa de descuento el costo de capital promedio ponderado ("WACC") de la Sociedad, para la fecha de valuación.
- El flujo de fondos se proyectó hasta la fecha de terminación de la concesión estipulada en el contrato vigente.

| Tipo de propiedad | Técnica de valuación | Tasa de descuento al 31-03-2024 ("WACC") |
|---|----------------------------|--|
| Parque logístico sobre terrenos concesionados | Flujo de fondos descontado | 18,84% |

Sensibilidad de supuestos no observables:

| Cambio en la tasa de descuento al 31-03-2024 | +1% | -1% |
|--|-------------|-----------|
| Cambio en la valuación de propiedades de inversión en terrenos concesionados | (2.240.526) | 2.468.967 |

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-05-2024
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


JAVIER E. LEONE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2024

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN: TERMINADAS, EN CONSTRUCCIÓN Y TERRENOS PARA FUTUROS DESARROLLOS (Cont.)

Parque Mercado Central

Con fecha 24 de enero de 2018, la Corporación Mercado Central de Buenos Aires ("CMCBA") aprobó el contrato de concesión de obra entre la Sociedad y el Mercado Central de Buenos Aires ("MCBA") por 87.135 metros cuadrados y otorgó dos opciones por 24 meses para otorgar dos concesiones más, etapa 2 por 58.040 metros cuadrados y etapa 3 por 66.032 metros cuadrados. La Concesión MCBA tiene una vida de 30 años desde la aprobación, prorrogable hasta 2 años más en caso de ejercicio por parte de la Sociedad de las opciones mencionadas.

El 13 de mayo de 2019 se suscribieron dos contratos de concesión adicionales con la CMCBA en los que se instrumentaron las concesiones de obra sobre las etapas 2 y 3, a la vez que se modificaron algunas de las condiciones de la concesión sobre la etapa 1, extendiendo el plazo a 35 años a partir de la fecha de firma de los contratos de concesión correspondientes con las etapas 2 y 3 (en conjunto, los tres contratos de concesión, los "Contratos de Concesión").


Con relación a la etapa 3, la Sociedad asumió la obligación combinada que debía ser cumplida dentro de los 3 años contados a partir de la fecha de firma del contrato de concesión y entrega del espacio a la Sociedad (antes de Mayo de 2022) consistente en: (i) la construcción de una nave logística triple A y (ii) que la inversión comprometida en (i) no sea inferior a USD 23.111.200.

Las inversiones ya realizadas en las etapas 1 y 2 exceden el mínimo de inversión requerido bajo sus respectivos acuerdos de concesión por USD 10.944.033 y podrán ser computados por la Sociedad para cumplir con ese requisito de inversión. Esto reduce la inversión necesaria para la Sociedad requerida para cumplir con el punto (ii) de la obligación combinada para la etapa 3, a USD 12.167.167, aunque dicha suma podría no ser suficiente para cumplir con la obligación de construir la obra prevista según las especificaciones del contrato de concesión respectivo.

El 6 de febrero de 2024 la CMCBA y la Sociedad celebraron adendas a los Contratos de Concesión en virtud de las cuales (i) se acordó la extensión del plazo previsto para el inicio de la ejecución de las obras comprometidas bajo la etapa 3 hasta el 6 de febrero de 2026 y hasta el 6 de febrero de 2028 para su respectiva finalización; (ii) se dispuso un aumento del canon aplicable a los tres Contratos de Concesión; (iii) se otorga a la Sociedad la facultad de rescindir unilateralmente el Contrato de Concesión de la etapa 3 antes del vencimiento del segundo aniversario desde la fecha de firma de las adendas; y (iv) se otorgó una opción durante dos años para ampliar la tierra concesionada bajo la etapa 3 en 29.554 metros cuadrados.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-05-2024
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


JAVIER E. LEONE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2024

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN: TERMINADAS, EN CONSTRUCCIÓN Y TERRENOS PARA FUTUROS DESARROLLOS (Cont.)

Parque Ciudad

El 5 de diciembre de 2017 la Sociedad recibió la aprobación del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires ("GCABA") de la cesión de los derechos de concesión hasta el año 2044 de 7,4 hectáreas en Villa Soldati. El 25 de octubre de 2018 se produjo la entrega total del predio a la Sociedad junto con el pago del precio de la cesión de los derechos de concesión por 78 millones de pesos (nominales).

| | Área construida (en m ²) ⁽¹⁾ | Valor razonable por metro cuadrado (área construida) | | | |
|------------------------|--|--|--------|-------------------------|--------|
| | | 31 de marzo de 2024 | | 31 de diciembre de 2023 | |
| | | ARS (miles) | USD | ARS (miles) | USD |
| Parque Mercado Central | 74.700 | 372,96 | 434,69 | 525,87 | 429,01 |
| Parque Ciudad | 41.300 | 457,11 | 532,76 | 649,06 | 529,51 |

(1) El área construida corresponde a m² equivalentes (alquilables) y fue redondeada al múltiplo de cien más próximo

b) Propiedades de inversión - en construcción

| | 31 de marzo de 2024 | 31 de marzo de 2023 |
|---|---------------------|---------------------|
| Saldo al inicio del ejercicio | 51.375.144 | 25.424.026 |
| Gastos capitalizados (costo de construcción) | 3.401.452 | 10.688.128 |
| Intereses capitalizados | - | 478.543 |
| Otros gastos capitalizados | 118.633 | 329.872 |
| Transferencia hacia obras terminadas | (50.900.622) | - |
| Transferencia desde terrenos para futuros desarrollos | - | 7.237.771 |
| Pérdida por revalúo | (58.426) | (788.715) |
| Saldo al cierre del período | 3.936.181 | 43.369.625 |

El valor de las propiedades de inversión en construcción abierto por parque logístico se detalla a continuación:

| | 31 de marzo de 2024 | 31 de diciembre de 2023 |
|--|---------------------|-------------------------|
| Parque Mercado Central | 3.543.836 | 4.733.501 |
| Depósito Urbano Maza | 392.345 | 521.138 |
| Propiedades de inversión en construcción sobre terrenos concesionados | 3.936.181 | 5.254.639 |
| Parque Pacheco | - | 30.828.327 |
| Parque Esteban Echeverría | - | 15.292.178 |
| Propiedades de inversión en construcción sobre terrenos propios | - | 46.120.505 |
| Total | 3.936.181 | 51.375.144 |

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 09-05-2024
 PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


 PABLO MURRAY
 Comisión fiscalizadora


 JAVIER E. LEONE
 Socio
 Contador Público U.B.A.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49


 RAMIRO MOLINA
 Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2024

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN: TERMINADAS, EN CONSTRUCCIÓN Y TERRENOS PARA FUTUROS DESARROLLOS (Cont.)

En febrero de 2023 se comenzaron las obras del cuarto depósito del parque Esteban Echeverría y del sexto depósito del parque Pacheco, transfiriéndose los terrenos para futuros desarrollos a obra en construcción.

Los costos por sueldos, impuesto ley y otros costos capitalizados durante el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2024 y de 2023 fueron de 956.106 y 377.625, respectivamente.

Todas las propiedades de inversión en construcción sobre terrenos propios se encuentran valuadas a su costo corriente de construcción en curso adicionando el valor corriente del terreno.

Depósito Urbano Maza

Con fecha 9 de octubre de 2020, el GCABA resolvió aprobar la concesión de uso y explotación de carácter oneroso del inmueble de aproximadamente 5.000 m² sito bajo el trazado de la Autopista 25 de Mayo y la calle Maza por el término de 30 años.

Con fecha 23 de julio de 2021 se firmó el contrato de concesión con el GCABA mediante el cual se le otorgó a la Sociedad la concesión del mencionado inmueble.

El 16 de enero de 2023 la Sociedad obtuvo el permiso de obra para el desarrollo de este depósito y durante el mes de marzo de 2024 se comenzó con la obra de este depósito.


Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-05-2024
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13



PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora



JAVIER E. LEONE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49



RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2024

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN: TERMINADAS, EN CONSTRUCCIÓN Y TERRENOS PARA FUTUROS DESARROLLOS (Cont.)

c) Propiedades de inversión – terrenos para futuros desarrollos

| | <u>31 de marzo de 2024</u> | <u>31 de marzo de 2023</u> |
|--|----------------------------|----------------------------|
| Saldo al inicio del ejercicio | 11.191.437 | 14.067.962 |
| Transferencia hacia propiedades de inversión terminadas | (1.476.840) | - |
| Transferencia hacia propiedades de inversión en construcción | - | (7.237.771) |
| Pérdida por revalúo | (2.874.621) | (210.947) |
| Saldo al cierre del período | <u>6.839.976</u> | <u>6.619.244</u> |

Para estimar el valor de las propiedades, el tasador consideró el enfoque de mercado.

| | Área terreno (m²) al | | Valor razonable por m² | | | |
|---------------------------|----------------------|-------------------------|------------------------|------|-------------------------|------|
| | | | 31 de marzo de 2024 | | 31 de diciembre de 2023 | |
| | 31 de marzo de 2024 | 31 de diciembre de 2023 | ARS (miles) | USD | ARS (miles) | USD |
| Parque Pilar | 130.684 | 130.684 | 52,3 | 61,0 | 74,8 | 61,0 |
| Parque Esteban Echeverría | - | 15.654 | 63,5 | 74,0 | 90,7 | 74,0 |


Los resultados finales son los siguientes:

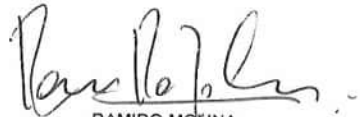
| | Valor razonable | | | |
|---------------------------|-------------------------|---------------------|--------------------------|---------------------|
| | 31 de marzo de 2024 | | 31 de diciembre de 2023 | |
| | ARS | USD (miles) | ARS | USD (miles) |
| Parque Pilar | 6.839.976 | 7.972 | 9.771.975 | 7.972 |
| Parque Esteban Echeverría | - | - | 1.419.462 | 1.158 |
| | <u>6.839.976</u> | <u>7.972</u> | <u>11.191.437</u> | <u>9.130</u> |

El 16 de enero de 2023, el poder ejecutivo de Esteban Echeverría, promulgó una Ordenanza de ése municipio, otorgando un incremento en el parámetro del Factor de Uso de Suelo (FOS) en el terreno de la Sociedad donde se sitúa el Parque Esteban Echeverría. Este incremento en el FOS (del 0,5 vigente al 31 de marzo de 2023 al nuevo promulgado de 0,6) representó un aumento de 22.677 m² de superficie construible.

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 09-05-2024
 PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


 PABLO MURRAY
 Comisión fiscalizadora


 JAVIER E. LEONE
 Socio
 Contador Público U.B.A.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49


 RAMIRO MOLINA
 Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2024

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN: TERMINADAS, EN CONSTRUCCIÓN Y TERRENOS PARA FUTUROS DESARROLLOS (Cont.)

d) Total propiedades de inversión

Propiedades de inversión sobre terrenos propios y sobre terrenos concesionados

Al 31 de marzo de 2024 no se realizó una valuación por no haberse producido cambios significativos con respecto a la valuación al 31 de diciembre de 2023. La cual a esa fecha fue efectuada por Deloitte (Deloitte & Co. S.A.), valuadores profesionales, actuando con objetividad e independencia, de conformidad con los Estándares Internacionales de Valuación ("IVS" por sus siglas en inglés) del Consejo Internacional de Estándares de Valuación ("IVSC" por sus siglas en inglés), y son consistentes con los principios NIIF. En el caso de los flujos de fondos descontados, se actualizaron los flujos de fondos por el transcurso del tiempo.

El valor de las propiedades de inversión abierto por parque logístico, considerando obras terminadas, en construcción y terrenos para futuros desarrollos, se detalla a continuación:

| | <u>31 de marzo de 2024</u> | <u>31 de diciembre de 2023</u> |
|---|----------------------------|--------------------------------|
| Parque Esteban Echeverría | 76.229.019 | 106.904.723 |
| Parque Pacheco | 75.364.183 | 106.473.865 |
| Parque Tortugas | 70.470.582 | 100.471.719 |
| Parque Pilar | 63.951.030 | 91.364.048 |
| Parque Mercado Central ⁽¹⁾ | 31.409.542 | 44.023.872 |
| Parque Ciudad ⁽¹⁾ | 18.880.340 | 26.808.192 |
| Depósito urbano Maza ⁽²⁾ | 378.595 | 521.138 |
| Subtotal | <u>336.683.291</u> | <u>476.567.557</u> |
| Anticipos de obra y otros gastos de capital | 136.299 | 702.445 |
| Total | <u>336.819.590</u> | <u>477.270.002</u> |

(1) Parque sobre terrenos concesionados valuado a través de flujos de fondos descontados.


(2) Depósito urbano a ser desarrollado sobre terreno concesionado.

El valor razonable de las propiedades de inversión clasificado en edificios, terrenos construidos/en construcción y terrenos para futuros desarrollos se detalla a continuación:

| | <u>31 de marzo de 2024</u> | <u>31 de diciembre de 2023</u> |
|---|----------------------------|--------------------------------|
| Edificios sobre terrenos propios | 222.210.721 | 314.040.482 |
| Edificios sobre terrenos concesionados | 50.289.880 | 70.832.064 |
| Terrenos construidos y en construcción | 57.342.714 | 80.503.574 |
| Terrenos para futuros desarrollos | 6.839.976 | 11.191.437 |
| Anticipos de obra y otros gastos de capital | 136.299 | 702.445 |
| | <u>336.819.590</u> | <u>477.270.002</u> |


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-05-2024
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


JAVIER E. LEONE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2024

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN: TERMINADAS, EN CONSTRUCCIÓN Y TERRENOS PARA FUTUROS DESARROLLOS (Cont.)

e) Medición de Valor Razonable

Técnicas de valuación utilizadas


El cuadro a continuación presenta lo siguiente para cada clase de propiedad de inversión:

- a) El nivel de jerarquía del valor razonable (por ejemplo, Nivel 2) dentro del cual las mediciones del valor razonable fueron categorizadas en su totalidad.
- b) Los datos del Nivel que son observables, directa o indirectamente. Si un dato observable requiere un ajuste utilizando un dato no observable y ese ajuste resulta en una medición del valor razonable significativamente mayor o menor, la medición resultante es categorizada como Nivel 3 de la jerarquía de valor razonable. Si un precio cotizado es un dato de Nivel 2, y el ajuste es un dato no observable que es significativo para la medición total, la medición es categorizada como Nivel 3.
- c) Una descripción de las técnicas de valuación aplicadas.
- d) Los datos utilizados en la medición del valor razonable.

| Locación | Nivel | Técnica de valuación | Variables clave observables/no observables | Rango | |
|---|-------|-----------------------------|--|----------------|-----------------|
| | | | | ARS (miles)/m2 | USD/m2 |
| Parque Pacheco (propiedades de inversión terminadas) | 2 | Enfoque de mercado | Precio por metro cuadrado (terreno + edificio) | 532,0 – 831,4 | 620,0 – 969,0 |
| Parque Pilar (propiedades de inversión terminadas) | 2 | Enfoque de mercado | Precio por metro cuadrado (terreno + edificio) | 513,9 – 813,4 | 599,0 – 948,0 |
| Parque Pilar (terrenos para futuros desarrollos) | 2 | Enfoque de mercado | Precio por metro cuadrado (terreno) | 43,9,4 – 60,1 | 51,2 – 70,0 |
| Parque Tortugas (propiedades de inversión terminadas) | 2 | Enfoque de mercado | Precio por metro cuadrado (terreno + edificio) | 591,2 – 907,8 | 689,0 – 1.058,0 |
| Parque Esteban Echeverría (propiedades de inversión terminadas) | 2 | Enfoque de mercado | Precio por metro cuadrado (terreno + edificio) | 591,2 – 803,9 | 689,0 – 937,0 |
| Parque Mercado Central (propiedades de inversión terminadas) | 3 | Flujo de fondos descontados | Flujo de fondos descontados - WACC | 367,7 – 378,3 | 428,5 – 440,9 |
| Parque Ciudad (propiedades de inversión terminadas) | 3 | Flujo de fondos descontados | Flujo de fondos descontados - WACC | 451,5 – 462,7 | 526,3 – 539,3 |

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-05-2024
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


JAVIER E. LEONE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2024

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN: TERMINADAS, EN CONSTRUCCIÓN Y TERRENOS PARA FUTUROS DESARROLLOS (Cont.)

Descripciones y definiciones

El cuadro precedente incluye las siguientes descripciones y definiciones relacionadas con las técnicas de valuación y datos clave observables realizadas en la determinación del valor razonable:

Enfoque de mercado

En virtud del enfoque de mercado, el valor razonable de una propiedad es estimado en base a transacciones y ofertas de venta comparables. La unidad de comparación aplicada por el valuador es el precio por metro cuadrado (m²). La volatilidad que presenta la economía argentina ha reducido significativamente el volumen de transacciones en el mercado. Por lo tanto, para poder estimar los valores de mercado al 31 de diciembre de 2023 de las propiedades de inversión, los valuadores han utilizado de manera creciente sus conocimientos del mercado y su juicio profesional y no sólo se han basado en transacciones históricas comparables. En estas circunstancias, hay un grado de incertidumbre mayor que el que hubiera existido en un mercado activo. La falta de liquidez en el mercado de capitales también significa que si hubiera intención de vender las propiedades, sería difícil de alcanzar una venta exitosa en el corto plazo. Cabe aclarar asimismo que, a nivel nacional, el mercado habitualmente utiliza como moneda de referencia para las transacciones inmobiliarias el dólar estadounidense. Por lo tanto, la presencia de múltiples tipos de cambio y la brecha cambiaria entre ellos podría generar distorsiones en la valuación de las propiedades de inversión, las cuales se han convertido a pesos utilizando el tipo de cambio vigente en el MULC. Los presentes estados financieros condensados de período intermedio deben ser leídos bajo esas circunstancias.

Flujos de fondos descontados

Flujo de fondos descontados basados en supuestos de valuación no observables.

Precio por metro cuadrado (terreno)

Precio por metro cuadrado observable por el terreno.

Precio por metro cuadrado (terreno + edificio)

Precio por metro cuadrado observable por la totalidad de la propiedad.

11. ACTIVOS INTANGIBLES

La evolución del rubro activos intangibles es la siguiente:

| | <u>31 de marzo de 2024</u> | <u>31 de marzo de 2023</u> |
|--------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Saldo al inicio del ejercicio | 49.619 | 77.044 |
| Aumentos (1) | - | 2.040 |
| Amortización (Anexo B) | <u>(2.438)</u> | <u>(9.487)</u> |
| Saldo al cierre del período | <u>47.181</u> | <u>69.597</u> |

(1) Compuesto por licencias de software.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-05-2024
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


JAVIER E. LEONE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2024

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

12. CRÉDITOS FISCALES

El siguiente es el detalle de los créditos impositivos:

| | <u>31 de marzo de 2024</u> | <u>31 de diciembre de 2023</u> |
|--|----------------------------|--------------------------------|
| No corriente | | |
| Crédito por impuesto a las ganancias | 488.017 | 203.038 |
| Impuesto a la ganancia mínima presunta | - | 4.991 |
| Valor actual créditos fiscales | <u>(277.284)</u> | <u>(161.379)</u> |
| | 210.733 | 46.650 |
| Corriente | | |
| Créditos fiscales | 876.307 | 1.057.565 |
| Impuesto a la ganancia mínima presunta | 3.292 | - |
| Crédito por impuesto a las ganancias | 293.543 | 768.007 |
| Otros diversos | 60.926 | 9.113 |
| Impuesto al valor agregado | - | 368.517 |
| Impuesto a las ganancias - anticipo | - | 978.030 |
| Valor actual créditos fiscales | <u>(164.574)</u> | <u>(1.050.671)</u> |
| | 1.069.494 | 2.130.561 |

El siguiente es el desglose de los créditos por impuesto a la ganancia mínima presunta por año de vencimiento:

| <u>Año de generación</u> | <u>Monto</u> | <u>Año de vencimiento</u> |
|--------------------------|--------------|---------------------------|
| 2014 | 149 | 2024 |
| 2015 | 448 | 2025 |
| 2016 | 821 | 2026 |
| 2017 | 1.874 | 2027 |
| | <u>3.292</u> | |

13. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

13.1 Créditos por ventas

| | <u>31 de marzo de 2024</u> | <u>31 de diciembre de 2023</u> |
|---|----------------------------|--------------------------------|
| Corriente | | |
| Cuentas por cobrar | 3.051.837 | 1.765.746 |
| Previsión para deudores incobrables (Anexo D) | <u>(5.195)</u> | <u>(4.517)</u> |
| | 3.046.642 | 1.761.229 |

Los créditos comerciales no devengan intereses y en general tienen un plazo de vencimiento de 30-60 días.

Para una explicación sobre la gestión del riesgo crediticio de la Sociedad ver Nota 24 a los estados financieros anuales correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-05-2024
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


JAVIER E. LEONE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2024

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

13. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

El siguiente es un análisis de antigüedad de los créditos por ventas:

| | <u>31 de marzo de 2024</u> | <u>31 de diciembre de 2023</u> |
|---|----------------------------|--------------------------------|
| No vencidas | 1.238.419 | 1.334.206 |
| Vencidas hasta 30 días | 1.397.523 | 391.716 |
| Vencidas entre 30-60 días | 327.800 | 15.987 |
| Vencidas entre 60-180 días | 82.285 | 11.006 |
| Vencidas entre 180-365 días | 615 | 8.314 |
| Vencidas a más de 365 días | 5.195 | 4.517 |
| | <u>3.051.837</u> | <u>1.765.746</u> |
| Previsión para deudores incobrables (Anexo D) | (5.195) | (4.517) |
| | <u>3.046.642</u> | <u>1.761.229</u> |

13.2 Otros pasivos

| | <u>31 de marzo de 2024</u> | <u>31 de diciembre de 2023</u> |
|-------------------------------|----------------------------|--------------------------------|
| Corriente | | |
| Partes relacionadas (Nota 20) | 544.036 | 776.385 |
| | <u>544.036</u> | <u>776.385</u> |

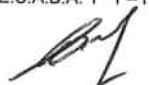
Para términos y condiciones de los créditos y deudas con partes relacionadas, ver Nota 20.


13.3 Deudas financieras

| | <u>31 de marzo de 2024</u> | <u>31 de diciembre de 2023</u> |
|---|----------------------------|--------------------------------|
| No corriente | | |
| Obligaciones negociables públicas (Nota 13.3.1.1) | 27.634.899 | 24.861.129 |
| Obligaciones negociables privadas (Nota 13.3.1.2) | 25.407.100 | 37.639.910 |
| Arrendamientos (Nota 22) | 910.935 | 762.422 |
| | <u>53.952.934</u> | <u>63.263.461</u> |
| Corriente | | |
| Obligaciones negociables públicas (Nota 13.3.1.1) | 18.411.039 | 24.767.273 |
| Obligaciones negociables privadas (Nota 13.3.1.2) | 3.953.462 | 5.662.857 |
| Arrendamientos (Nota 22) | 219.672 | 193.860 |
| | <u>22.584.173</u> | <u>30.623.990</u> |

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-05-2024
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


JAVIER E. LEONE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

13. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

A continuación se detallan los vencimientos de deudas financieras:

| Vencimiento | Monto |
|---------------------|-------------------|
| 2024 ⁽¹⁾ | 17.608.767 |
| 2025 | 7.951.541 |
| 2026 | 31.529.671 |
| 2027 | 3.883.895 |
| 2028 | 3.747.643 |
| En adelante | 11.817.212 |
| | 76.538.729 |

(1) Por el período de 9 meses a finalizar el 31 de diciembre de 2024.

13.3.1. Obligaciones negociables

13.3.1.1. Obligaciones negociables públicas

| Clase | Moneda | Tasa de interés (anual) | TEI | Vencimiento | Capital | 31 de marzo de 2024 | | | |
|----------|--------|----------------------------|---------|-------------|-----------------------|---------------------|-------------------------|---|-------------------|
| | | | | | | Capital (ARS) | Intereses devengados | Costos netos de emisión asociados | Total |
| Clase 6 | ARS | 2,48% | 2,94% | 24-08-2024 | 12.848 ⁽¹⁾ | 10.099.502 | 25.047 | (1.476) | 10.123.073 |
| Clase 9 | ARS | BADLAR+3% | 138,36% | 01-06-2024 | 3.674.350 | 3.674.350 | 226.202 | (10.557) | 3.889.995 |
| Clase 10 | USD | 0% | -1,59% | 27-07-2026 | 20.000 ⁽²⁾ | 17.160.000 | - | 205.244 | 17.365.244 |
| Clase 11 | ARS | BADLAR-0,98% | 94,36% | 08-02-2025 | 3.994.444 | 3.994.444 | 403.278 | (59.571) | 4.338.151 |
| Clase 12 | ARS | 0% | 0,6% | 08-03-2026 | 13.288 ⁽¹⁾ | 10.445.741 | - | (116.266) | 10.329.475 |
| | | | | | | 45.374.037 | 654.527 | 17.374 | 46.045.938 |

(1) Importe expresados miles de en UVAs.

(2) Importe expresado en miles de dólares.

El 1° de diciembre de 2017, la CNV autorizó el Programa Global de Obligaciones Negociables ("ON") por un monto nominal máximo de hasta USD 130.000.000, o su equivalente en otras monedas, que permite a la Sociedad colocar diversas series durante un período de 5 años a partir de su fecha de aprobación.


Con fecha 21 de octubre de 2022, la CNV aprobó la prórroga de la vigencia del programa por 5 años adicionales, siendo la nueva fecha de finalización de la vigencia el 1° de diciembre de 2027.

El 4 diciembre de 2020, la Sociedad pagó anticipadamente USD 19.185.775 de capital de la ON Clase 1 que habían sido emitidas el 18 de diciembre de 2017 y por el capital remanente por USD 7.876.752 se emitió en canje la ON Clase 5.

La Sociedad ha cancelado en tiempo y forma la totalidad de las ONs Clase 2 y 3 emitidas el 21 de noviembre de 2018, la ON Clase 4 emitida el 14 de julio de 2020 y con fecha 5 de junio de 2023 ha cancelado en tiempo y forma la ON Clase 5 emitida el 4 de diciembre de 2020. Adicionalmente, la Sociedad ha cancelado de forma anticipada y voluntaria la totalidad de las ON Clase 7 el 15 de julio de 2022 por un valor nominal de 9.185.108 UVAs y el 15 de septiembre de 2022, el remanente en circulación de estas ON las cuales ascendían a un valor nominal de 14.209.172 UVAs.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-05-2024
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


JAVIER E. LEONE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2024

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

13. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

Todos los endeudamientos financieros en dólares con terceros no vinculados a la Sociedad (el "Note Purchase Agreement" con DFC y la ON Clase 5) tienen acceso al mercado de cambios ya sea por tratarse de endeudamientos otorgados por agencias oficiales de crédito o por corresponder a la porción remanente de vencimientos ya refinanciados de acuerdo con la Comunicación "A" 7106.

El 24 de febrero de 2021 la Sociedad emitió las ON Clase 6 de acuerdo con las siguientes condiciones: 1.800.000 (equivalente a 26.576.111 UVAs) con una tasa fija del 2,48% de interés nominal anual, con pago de intereses trimestral y con una única amortización de capital al vencimiento el 24 de agosto de 2024. Se trata de la primera ON sustentable (verde + social) emitida por una Compañía privada en la República Argentina.

El 31 de mayo de 2023 la Sociedad emitió 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 pago de intereses trimestral y con pago de capital en una sola cuota en la fecha de vencimiento el 1° de junio de 2024 (en la misma fecha, declaró desierta la colocación de la ON Clase 8).

El 27 de julio de 2023 la Sociedad emitió la ON Clase 10 de acuerdo con las siguientes condiciones: valor nominal USD 20.000.000 (dollar-linked) a un precio de 106,25% con una tasa de interés del 0% con lo cual no tendrán pagos de intereses y con pago de capital en una sola cuota en la fecha de vencimiento el 27 de julio de 2026.

El 8 de febrero de 2024 la Sociedad emitió la ON Clase 11 de acuerdo con las siguientes condiciones: valor nominal 3.994.444, tasa variable de interés BADLAR menos un margen del 0,98%, con pago de intereses trimestral y con pago de capital en una sola cuota en la fecha de vencimiento el 8 de febrero de 2025.


El 8 de marzo de 2024 la Sociedad emitió la ON Clase 12 de acuerdo con las siguientes condiciones: VN de 13.288.056 UVAs, precio de la emisión 112% del valor nominal, con una tasa de interés del 0% con lo cual no tendrán pagos de intereses y con una única amortización de capital al vencimiento el 8 de marzo de 2026. Las ON Clase 12 fueron integradas parcialmente en especie con 1.791.915 UVAs de ON Clase 6 y por el capital remanente se obtuvieron nuevos ingresos de fondos.

El 19 de marzo de 2024, la Sociedad realizó un rescate optativo anticipado de 11.936.592 UVAs de la ON Clase 6 valor nominal a un precio de 101%, pagando por ellas 12.055.958 UVAs (equivalente a 8.802.658) más los intereses devengados hasta ese momento.



PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-05-2024
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13



JAVIER E. LEONE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49



RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2024

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

13. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

13.3.1.2 Obligaciones negociables privadas – OPIC / DFC

| Clase | Moneda | Tasa de interés (anual) | TEI | Vencimiento | 31 de marzo de 2024 | | | | |
|--------------|--------|-------------------------|-------|-------------|---------------------|-------------------|----------------------|-----------------------------------|-------------------|
| | | | | | Capital | Capital (ARS) | Intereses devengados | Costos netos de emisión asociados | Total |
| Priv. OPIC 1 | USD | 5,16% | 5,61% | 15-11-2031 | 15.121.951 | 12.974.634 | 83.686 | (8.443) | 13.049.877 |
| Priv. OPIC 2 | USD | 5,22% | 5,75% | 15-11-2031 | 15.121.951 | 12.974.634 | 84.659 | (8.443) | 13.050.850 |
| Priv. DFC 3 | USD | 4,51% | 5,01% | 15-11-2031 | 3.780.488 | 3.243.659 | 18.286 | (2.110) | 3.259.835 |
| | | | | | 34.024.390 | 29.192.927 | 186.631 | (18.996) | 29.360.562 |

La Reunión de Socios de fecha 15 de agosto de 2019 aprobó la creación de un Programa de Obligaciones Negociables Privadas simples (no convertibles en cuotas sociales) garantizadas y emitidas en el marco de la Ley de Obligaciones Negociables N° 23.576, sin oferta pública, por hasta cuarenta y cinco millones de dólares estadounidenses (USD 45.000.000) en no más de tres series de obligaciones negociables.

Con fecha 22 de agosto de 2019 se firmó con Overseas Private Investment Corporation ("OPIC"), en adelante DFC, una carta oferta de compra venta denominada en idioma inglés "Note Purchase Agreement" para la obtención de un financiamiento por un monto total de hasta cuarenta y cinco millones de dólares estadounidenses (USD 45.000.000), a un plazo de doce años con dos años de gracia, a ser instrumentado mediante la suscripción y compra, de una o más clases de obligaciones negociables privadas simples (no convertibles en cuotas sociales) garantizadas, emitidas y colocadas en forma privada (sin colocación por oferta pública), oferta que fue emitida por Plaza Logística, como emisor de las obligaciones negociables, a DFC, en su carácter de suscriptor inicial, y a Banco de Servicios y Transacciones S.A., en su carácter de agente de registro y garantía ("BST").

Con fecha 12 de septiembre de 2019 se firmó un Acuerdo de Suscripción por la primera serie de Obligaciones Negociables privadas (Obligaciones Negociables Clase Priv. OPIC 1) por USD 20.000.000 con un plazo de ciento cuarenta y cuatro (144) meses. El capital desembolsado deberá ser repagado en cuarenta y una (41) cuotas iguales trimestrales con un plazo de gracia de veinticuatro (24) meses para efectuar el repago de la primera cuota de capital, lo cual ocurrió el 15 de noviembre de 2021. La tasa de interés de la primera serie de obligaciones negociables fue del 5,16% nominal anual y son pagaderos trimestralmente.

Con fecha 24 de octubre de 2019 la Sociedad aprobó la emisión y colocación de la segunda serie de Obligaciones Negociables privadas (Obligaciones Negociables Clase Priv. OPIC 2), por USD 20.000.000 en los términos y condiciones previstos en el Acuerdo de Suscripción las cuales fueron suscriptas e integradas en su totalidad por OPIC-DFC en dólares estadounidenses. La tasa de interés de la segunda serie de obligaciones negociables está fija en 5,22% nominal anual y son pagaderos trimestralmente. El pago de la primera cuota de capital ocurrió el 15 de noviembre de 2021.

Los fondos resultantes del financiamiento fueron destinados a financiar la construcción y expansión de parques logísticos de la Sociedad.

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 09-05-2024
 PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


 PABLO MURRAY
 Comisión fiscalizadora


 JAVIER E. LEONE
 Socio
 Contador Público U.B.A.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49


 RAMIRO MOLINA
 Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2024

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

13. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

La DFC fue establecida en 2019 con la aprobación de la ley "BUILD" (BUILD Act) por el Congreso de los Estados Unidos de Norteamérica. La ley BUILD combinó las capacidades de OPIC y de la "Development Credit Authority" (que previamente estaba dentro de United States Agency for International Development). Esta transferencia estaba contemplada en el Note Purchase Agreement y en los Acuerdos de Suscripción de las ON privadas emitidas y suscriptas inicialmente por OPIC.

Con fecha 27 de abril de 2020 la Sociedad aprobó la emisión y colocación de la tercera serie de Obligaciones Negociables privadas (Obligaciones Negociables Clase Priv. DFC 3), por USD 5.000.000 en los términos y condiciones previstos en el Acuerdo de Suscripción las cuales fueron suscriptas e integradas en su totalidad por DFC en dólares estadounidenses y se incrementó el depósito en garantía en el First Republic por USD 117.000. La tasa de interés de la tercera serie de obligaciones negociables está fija en 4,51% nominal anual y son pagaderos trimestralmente. El pago de la primera cuota de capital ocurrió el 15 de noviembre de 2021.

De acuerdo a lo requerido por el Acuerdo de Suscripción, al 31 de marzo de 2024 la Sociedad mantiene depósitos en garantía por un monto total de USD 3.118.296 (equivalente a 2.675.497) en las entidades financieras de Estados Unidos StoneX Financial Inc. por USD 3.117.033 y en el First Republic Bank por USD 1.263. Dicho monto se encuentra expuesto dentro del rubro Depósitos en garantía del activo corriente y no corriente y se ajusta de forma no automática a medida que como consecuencia de la amortización prevista, baja el servicio de deuda de los siguientes seis meses.

Con fecha 26 de diciembre de 2023, la Sociedad obtuvo una dispensa por parte de DFC en caso de que no se cumpla con los ratios financieros establecidos en el Note Purchase Agreement, para el cuarto trimestre del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 y para el primero y segundo trimestre del ejercicio que finalizará el 31 de diciembre de 2024.


13.4. Deudas comerciales y otras cuentas por pagar

| | <u>31 de marzo de 2024</u> | <u>31 de diciembre de 2023</u> |
|----------------------------------|----------------------------|--------------------------------|
| Corriente | | |
| Deudas comerciales | 488.038 | 96.717 |
| Provisiones para gastos | 249.123 | 477.155 |
| Deudas por obras en construcción | 1.268.518 | 2.006.083 |
| | <u>2.005.679</u> | <u>2.579.955</u> |

Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar no devengan intereses y generalmente son canceladas en un plazo de 60 días.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-05-2024
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


JAVIER E. LEONE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

13. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

13.5 Valores razonables

A continuación se incluye una comparación por categoría de los importes en libros y valores razonables de los instrumentos financieros de la Sociedad que se reconocen en los estados financieros:

| | Importe de libros al | | Valores razonables al | |
|--|----------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|
| | 31 de marzo de 2024 | 31 de diciembre de 2023 | 31 de marzo de 2024 | 31 de diciembre de 2023 |
| Activos financieros | | | | |
| Otros activos | 5.190.285 | 6.828.861 | 5.190.285 | 6.828.861 |
| Depósitos en garantía | 2.675.497 | 3.890.026 | 2.675.497 | 3.890.026 |
| Créditos por ventas | 3.046.642 | 1.761.229 | 3.046.642 | 1.761.229 |
| Inversiones transitorias | 4.358.190 | 1.365.340 | 4.358.190 | 1.365.340 |
| Efectivo y equivalentes (1) | 115.461 | 182.214 | 115.461 | 182.214 |
| Pasivos financieros | | | | |
| Deudas financieras | 76.537.107 | 93.887.451 | 79.706.242 | 97.096.152 |
| Deudas comerciales y otras cuentas por pagar | 2.005.679 | 2.579.955 | 2.005.679 | 2.579.955 |
| Depósitos en garantía | 3.138.083 | 4.586.379 | 3.138.083 | 4.586.379 |
| Otros pasivos | 544.036 | 776.385 | 544.036 | 776.385 |
| Deudas con partes relacionadas | 16.800.543 | 23.520.677 | 16.800.543 | 23.520.677 |


(1) De los cuales 110.115 y 141.021 (ver Anexo C) corresponden a efectivo en moneda extranjera, al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023, respectivamente.

La revelación de información cuantitativa de los instrumentos financieros de la Sociedad en la jerarquía de medición del valor razonable al 31 de marzo de 2024 es la siguiente:

| | Nivel 1 | Nivel 2 |
|--|------------|------------|
| Activos financieros | | |
| Otros activos | 5.190.285 | - |
| Depósitos en garantía | 2.675.497 | - |
| Créditos por ventas | 3.046.642 | - |
| Inversiones transitorias | 4.358.190 | - |
| Efectivo y equivalentes | 115.461 | - |
| Pasivos financieros | | |
| Deudas financieras | 42.876.802 | 36.829.440 |
| Deudas comerciales y otras cuentas por pagar | 2.005.679 | - |
| Depósitos en garantía | - | 3.138.083 |
| Otros pasivos | 544.036 | - |
| Deudas con partes relacionadas | 16.800.543 | - |

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-05-2024
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


JAVIER E. LEONE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2024

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

13. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

La revelación de información cuantitativa de los instrumentos financieros de la Sociedad en la jerarquía de medición del valor razonable al 31 de diciembre de 2023 es la siguiente:

| | Nivel 1 | Nivel 2 |
|--|------------|------------|
| Activos financieros | | |
| Otros activos | 6.828.861 | - |
| Depósitos en garantía | 3.890.026 | - |
| Créditos por ventas | 1.761.229 | - |
| Inversiones transitorias | 1.365.340 | - |
| Efectivo y equivalentes | 182.214 | - |
| Pasivos financieros | | |
| Deudas financieras | 46.419.702 | 50.676.450 |
| Deudas comerciales y otras cuentas por pagar | 2.579.955 | - |
| Depósitos en garantía | - | 4.586.379 |
| Otros pasivos | 776.385 | - |
| Deudas con partes relacionadas | 23.520.677 | - |

Los valores razonables de los activos y pasivos financieros corresponden al monto por el cual creemos que el instrumento podría ser canjeado en una transacción corriente entre partes independientes con la intención de hacerlo, y no en una transacción forzada de liquidación.

Los siguientes métodos y supuestos fueron utilizados para calcular el valor razonable:

Nivel 1:


- Efectivo, inversiones transitorias, depósitos en garantía, otros activos, otros créditos y pasivos, créditos por ventas y deudas comerciales y otras cuentas por pagar tienen un valor de libros similar al valor razonable, debido a su liquidez y los vencimientos de corto plazo que tienen dichos instrumentos.

Nivel 2:

- El valor razonable de los depósitos se estima descontando los flujos futuros de efectivo utilizando tasas actualmente disponibles para deudas en similares condiciones, riesgo crediticio y vencimientos.
- El valor razonable de las deudas financieras que devengan intereses se determina utilizando el método de flujo de efectivo descontado (*discounted cash flow method*) utilizando una tasa de descuento que refleje la tasa de préstamo del emisor. El valor razonable de las obligaciones negociables surge de la cotización de un mercado activo.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-05-2024
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


JAVIER ETLÉONE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

14. OTROS ACTIVOS

| | <u>31 de marzo de 2024</u> | <u>31 de diciembre de 2023</u> |
|--|----------------------------|--------------------------------|
| No corriente | | |
| Derecho a uso oficinas (Nota 22) | 76.576 | 265.011 |
| Gastos de alquiler a devengar | 21.870 | 35.723 |
| Gastos pagados por adelantado (Anexo C) | 10.725 | 15.322 |
| Diversos | 6.549 | 9.937 |
| | <u>115.720</u> | <u>325.993</u> |
| Corriente | | |
| Crédito por recupero pago inicial terrenos ((a) y Anexo C) | 5.190.285 | 6.828.861 |
| Seguros a devengar | 174.567 | 13.108 |
| Derecho a uso oficinas (Nota 22) | 47.426 | 125.973 |
| Gastos pagados por adelantado | 20.504 | 15.308 |
| Gastos de alquiler a devengar | 6.661 | 10.215 |
| | <u>5.439.443</u> | <u>6.993.465</u> |

(a) Crédito por recupero pago inicial terrenos

El 25 de julio de 2016 PL Tigre S.R.L. (absorbida por la Sociedad) firmó un boleto de compraventa para la adquisición, a ciertos individuos (los "Vendedores"), de un terreno en la Localidad de Benavidez, Partido de Tigre, Provincia de Buenos Aires (el "Boleto de Compraventa"). El terreno constaba de aproximadamente 21 hectáreas, superficie sujeta al perfeccionamiento de una subdivisión.

El precio de compra del terreno se pactó en la suma de USD 23.100.000, de los cuales, el 30% se abonó el 8 de agosto de 2016 (el "Pago Inicial"), y el 70% restante sería abonado al momento de la firma de la escritura traslativa de dominio.


La fracción a ser adquirida formaba parte de un inmueble de mayor superficie, razón por la cual, los Vendedores asumieron la obligación de obtener la subdivisión y realizar los demás actos que fueran necesarios para que pudiera otorgarse la escritura traslativa de dominio, dentro del plazo de tres años desde la fecha del Pago Inicial, es decir, antes del 8 de agosto de 2019.

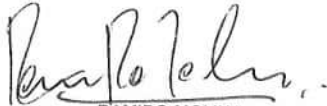
Con fecha 9 de agosto de 2019 se cumplió el tercer aniversario del Pago Inicial sin que se hubiera finalizado el proceso de subdivisión.

Ante esta situación, la Sociedad rescindió unilateralmente el Boleto de Compraventa, dejando sin efectos la compraventa del inmueble, registrando la baja del terreno de propiedades de inversión con su contrapartida en el pasivo. A la fecha de estos estados financieros condensados de período intermedio el Pago Inicial está registrado en otros activos corrientes y la Sociedad se encuentra procurando su cobro junto a los demás accesorios que correspondieren. El valor del crédito no supera su valor recuperable al cierre del período.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-05-2024
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


JAVIER E. LEONE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2024

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

14. OTROS ACTIVOS (Cont.)

El 21 de noviembre de 2019, la Sociedad inició una demanda judicial tendiente al cobro del Pago Inicial abonado por la suma de USD 6.930.000, así como el pago de una multa de USD 3.465.000 (la "Multa") en concepto de cláusula penal, más intereses y costas. Subsidiariamente la Sociedad reclamó la devolución del referido Pago Inicial por parte de los Vendedores, con más ciertos accesorios, excluyendo la pretensión de percibir las sumas acordadas en concepto de Multa.

El 12 de agosto de 2022, se dictó el fallo de primera instancia mediante el cual se rechazó la demanda e impuso a la Sociedad las costas judiciales. La Sociedad apeló dicha sentencia, 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 y sin multa) 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.

Asimismo, en el marco del expediente de viabilidad urbanística iniciado por los Vendedores ante la Municipalidad de Tigre para la aprobación de la subdivisión del inmueble, el Municipio dispuso ciertas condiciones para la aprobación de la subdivisión, entre ellas (i) la ejecución de ciertas obras de infraestructura (las "Obras de Infraestructura") por parte de los Vendedores, y (ii) dictó una interdicción de la totalidad de las parcelas del inmueble en virtud de la cual no podrían otorgarse derechos reales sobre ninguna de dichas parcelas. A efectos de que se liberara la interdicción sobre la parcela C, y permitir la transferencia de dominio en favor de la Sociedad, ésta contrató un seguro de caución por la suma de 50.000 (cincuenta millones de pesos) en garantía de la obligación de los Vendedores de ejecutar las Obras de Infraestructura (el "Seguro de Caución"), que fue presentado por los Vendedores en el expediente municipal. Una vez resuelto el Boleto de Compraventa, la Sociedad notificó a la Municipalidad de Tigre la resolución del Boleto de Compraventa, y solicitó infructuosamente la devolución del Seguro de Caución.

La Municipalidad de Tigre realizó gestiones extrajudiciales para procurar el cobro del Seguro de Caución de parte de la aseguradora. La aseguradora requirió información y documentación a la Municipalidad de Tigre, requerimiento que a la fecha de emisión de los presentes estados financieros condensados de período intermedio no ha sido cumplido por la Municipalidad de Tigre.

Por su parte, la Municipalidad de Tigre ha intimado a la Sociedad a ejecutar las Obras de Infraestructura, lo cual fue rechazado por la Sociedad por considerar que no existe obligación válida y exigible contra sí.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-05-2024
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13



PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora



JAVIER E. LEONE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49



RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2024

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

15. INVERSIONES TRANSITORIAS Y OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

15.1. Inversiones transitorias

| Denominación y características | 31 de marzo de 2024 | 31 de diciembre de 2023 |
|---------------------------------|---------------------|-------------------------|
| | Valor de libros | Valor de libros |
| Fondos comunes de inversión (a) | 4.358.190 | 1.365.340 |
| Total | 4.358.190 | 1.365.340 |

(a) De los cuales 465.673 y 599.555 corresponden a fondos comunes de inversión en moneda extranjera al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, respectivamente (ver Anexo C).

15.2. Otros activos financieros

Con fecha 26 de enero de 2022 la Sociedad celebró un acuerdo a través del cual se comprometió a invertir en City Hubs LLC ("CHLLC") hasta USD 200.000 (dólares estadounidenses doscientos mil) a cambio de la emisión de instrumentos convertibles en participaciones en el capital social ("SAFE", sigla en inglés correspondiente a Simple Agreement for Future Equity). CHLLC es la sociedad holding titular del 100% del capital social y derecho a votos de City Hubs SAS, sociedad de acciones simplificada dedicada a desarrollar sistemas de tecnología aplicados a la operación logística en Argentina.


La inversión se materializó a través de la suscripción de dos SAFE, la primera de ellas, ocurrida el 27 de enero de 2022 por 13.943 (nominales) equivalente a USD 120.000, y la segunda ocurrida el 31 de mayo de 2022, por los restantes USD 80.000.

El SAFE suscripto vence el 31 de diciembre de 2024. La Sociedad fue informada por City Hubs SAS durante diciembre de 2022 de la discontinuación del último contrato comercial por parte de su único cliente, y de la imposibilidad de obtener fondos adicionales en rondas de capitalización, en el entorno adverso de tasas de interés y de inversión de riesgo (venture capital). La Sociedad evaluó el deterioro de estos activos financieros y en línea con el criterio de prudencia procedió a darlos de baja al 31 de diciembre de 2022.

El 9 de agosto de 2023 se firmó el acuerdo de terminación "SAFE Termination agreement" mediante el cual las partes dieron por discontinuado el proyecto y los representantes de CHLLC y City Hub SAS se comprometieron a liquidar y disolver ambas sociedades.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-05-2024
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


JAVIER E. LEONE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

16. CARGAS FISCALES

El siguiente es el detalle de los impuestos a pagar:

| | <u>31 de marzo de 2024</u> | <u>31 de diciembre de 2023</u> |
|---------------------|----------------------------|--------------------------------|
| Corriente | | |
| Retenciones a pagar | 175.319 | 242.139 |
| Diversos | 45.390 | 8.963 |
| | <u>220.709</u> | <u>251.102</u> |

17. EFECTIVO Y EQUIVALENTES

El siguiente es el detalle de efectivo:

| | <u>31 de marzo de 2024</u> | <u>31 de diciembre de 2023</u> |
|------------------------|----------------------------|--------------------------------|
| Efectivo en bancos (a) | 115.330 | 182.093 |
| Efectivo en caja | 131 | 121 |
| | <u>115.461</u> | <u>182.214</u> |

(a) De los cuales 110.115 y 141.021 corresponden a efectivo en bancos en moneda extranjera al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023, respectivamente (ver Anexo C).

18. REMUNERACIONES Y CARGAS SOCIALES

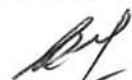
| | <u>31 de marzo de 2024</u> | <u>31 de diciembre de 2023</u> |
|-----------------------------------|----------------------------|--------------------------------|
| Provisión bonus (Anexo C) | 335.478 | 367.736 |
| Provisión vacaciones | 279.979 | 243.828 |
| Sueldos y cargas sociales a pagar | 87.051 | 80.162 |
| | <u>702.508</u> | <u>691.726</u> |

Derechos de apreciación de acciones

En diciembre de 2017, la Sociedad celebró acuerdos de derechos de apreciación de acciones (SARs) con ciertos funcionarios y empleados. La compensación bajo estos acuerdos captura un porcentaje del incremento de valor a nivel de una controlante indirecta de la Sociedad. Estos solo se pueden liquidar en cuotas de la Sociedad y con un plazo definido hasta el 30 de junio de 2020, el cual se podía extender por dos años y, sujeto a la continuidad en el empleo de los beneficiarios. Los beneficiarios ejercieron la opción de extender la fecha de liquidación por los mencionados dos años, es decir, hasta el 30 de junio de 2022. Con posterioridad a esa fecha, el plazo de pago bajo los SARs fue extendido sucesivamente, sin perjuicio de lo cual, al 31 de diciembre de 2022 la compensación bajo estos acuerdos se encontraba totalmente devengada.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-05-2024
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


JAVIER E. LEONE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

18. REMUNERACIONES Y CARGAS SOCIALES (Cont.)

El 24 de agosto de 2023 la Sociedad abonó el monto neto tras las deducciones correspondientes, de USD 632.050 (equivalente a 542.299) en compensación por la cancelación del SAR firmado en 2017 con un funcionario clave. En virtud de una serie de acuerdos entre el funcionario, la Sociedad y una afiliada de la Sociedad (Plaza Logística LLC, "PLLLC"), el funcionario clave instruyó a la Sociedad en esa fecha a pagar esa suma a PLLC en cancelación parcial de una deuda entre el funcionario y PLLC. La Sociedad recibió de parte de PLLC la instrucción de retener ése pago de USD 632.050 por cuenta y orden de PLLC hasta recibir más instrucciones por escrito, lo cual ocurriría, según informó PLLC, en o antes del 30 de junio de 2024. La Sociedad refleja esos USD 632.050 dentro de la línea "Otros pasivos - Corrientes" (ver Nota 20 Información sobre Partes Relacionadas). Asimismo, a la fecha de emisión de estos estados financieros condensados de período intermedio ya no existen acuerdos de apreciación de acciones (SARs) de los que fueron celebrados en diciembre de 2017.

El 24 de diciembre de 2021 la Sociedad celebró un nuevo acuerdo SAR con personal clave. Al igual que en los casos anteriores, la compensación bajo estos acuerdos captura un porcentaje del incremento de valor a nivel de una controlante indirecta de la Sociedad. Estos se pueden liquidar en acciones de la Sociedad o por parte de su sociedad controlante, en función de las características específicas de los eventos de liquidez que determinen el pago. Se devengan hasta el 31 de diciembre de 2024, habiéndose devengado el 85% y el 80% al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, respectivamente.

La evolución de la reserva especial por compensación a empleados correspondiente a derechos de apreciación de acciones durante cada período consta en la siguiente tabla:

| | <u>31 de marzo de 2024</u> | <u>31 de marzo de 2023</u> |
|---|----------------------------|----------------------------|
| Al inicio del ejercicio | 332.079 | 2.157.680 |
| Constitución de reserva contra resultado por pagos basados en acciones | 1.841 | 4.643 |
| Constitución de reserva contra activación en propiedades de inversión – en construcción | 1.228 | 7.261 |
| Saldo al cierre del período | <u>335.148</u> | <u>2.169.584</u> |

La vida esperada de los derechos de apreciación de acciones se basa en datos históricos y previsiones actuales y no es necesariamente indicativa de patrones de ejercicio que puedan tener lugar. La volatilidad esperada refleja la suposición de que la volatilidad histórica en un período similar al de la vida de las opciones es indicativa de tendencias futuras, lo cual puede no ser necesariamente el resultado real.

19. CAPITAL SOCIAL


La composición del capital social es la siguiente:

| | <u>31-03-2024</u> | <u>31-12-2023</u> | <u>31-12-2022</u> |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|
| Valor nominal con derecho a un voto por cuota | \$1 | \$1 | \$1 |
| Capital social | <u>4.630.788</u> | <u>4.630.788</u> | <u>4.630.788</u> |

Al 31 de marzo de 2024, el capital social emitido se encuentra suscrito, integrado e inscripto.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-05-2024
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


JAVIER E. LEONE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

20. INFORMACIÓN SOBRE PARTES RELACIONADAS

El siguiente cuadro presenta el total de saldos y operaciones que han sido realizadas con partes relacionadas al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023:

| | <u>31 de marzo de 2024</u> | <u>31 de diciembre de 2023</u> |
|--|-----------------------------|--------------------------------|
| Saldos | | |
| Pasivo Corriente | | |
| Personal clave de la Sociedad | 1.737 | 1.625 |
| Obligaciones negociables con partes relacionadas (Nota 20.1) | 16.800.543 | 23.520.677 |
| Otros pasivos | 542.299 | 774.760 |
| Total | <u>17.344.579</u> | <u>24.297.062</u> |
| | 3 meses | |
| | <u>31-01-2024</u> | <u>31-01-2023</u> |
| | <u>al 31-03-2024</u> | <u>al 31-03-2023</u> |
| Operaciones | | |
| Intereses por préstamos con partes relacionadas | (372.991) | (321.266) |
| Otras operaciones ganancia (pérdida): | | |
| Personal clave de la Sociedad | (1.947) | (2.207) |
| | <u>(374.938)</u> | <u>(323.473)</u> |

20.1. Obligaciones negociables privadas

| Serie | Moneda | Tasa de interés (anual) | TEI | Vencimiento | Capital USD | Capital | Intereses devengados | Total |
|----------------|--------|-------------------------|-------|-------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|
| Serie Priv. 1 | USD | 7% | 7,11% | 28-06-2024 | 2.700.000 | 2.316.600 | 361.745 | 2.678.345 |
| Serie Priv. 2 | USD | 7% | 7,11% | 28-06-2024 | 3.250.000 | 2.788.500 | 435.432 | 3.223.932 |
| Serie Priv. 3 | USD | 7% | 7,11% | 28-06-2024 | 2.050.000 | 1.758.900 | 338.325 | 2.097.225 |
| Serie Priv. 4 | USD | 7% | 7,11% | 28-06-2024 | 4.000.000 | 3.432.000 | 660.147 | 4.092.147 |
| Serie Priv. 5 | USD | 7% | 7,11% | 28-06-2024 | 2.000.000 | 1.716.000 | 330.073 | 2.046.073 |
| Serie Priv. 7 | USD | 1,5% | 2,07% | 28-06-2024 | 1.349.210 | 1.156.835 | 86.392 | 1.243.227 |
| Serie Priv. 8 | USD | 2% | 2,38% | 28-06-2024 | 666.288 | 571.286 | 44.629 | 615.915 |
| Serie Priv. 9 | USD | 0,25% | 0,74% | 28-06-2024 | 797.947 | 684.173 | 4.422 | 688.595 |
| Serie Priv. 10 | USD | 0,25% | 1,77% | 28-06-2024 | 133.517 | 114.480 | 604 | 115.084 |
| | | | | | <u>16.946.962</u> | <u>14.538.774</u> | <u>2.261.769</u> | <u>16.800.543</u> |

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-05-2024
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


JAVIER E. LEONE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2024

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

20. INFORMACIÓN SOBRE PARTES RELACIONADAS (Cont.)

El 16 de julio de 2019, la Sociedad emitió tres series de obligaciones negociables simples, no convertibles en cuotas sociales, no garantizadas, por un valor nominal conjunto de USD 8.000.000 (ocho millones de dólares estadounidenses) ampliable hasta la suma de USD 10.000.000 (diez millones de dólares estadounidenses) de forma privada en el marco de la Ley N°23.576 de Obligaciones Negociables (las "Obligaciones Negociables"), conforme al siguiente detalle: (i) Obligaciones Negociables Serie Priv. 1 por el monto de USD 2.700.000 (dólares estadounidenses dos millones setecientos mil); (ii) Obligaciones Negociables Serie Priv. 2 por el monto de USD 3.250.000 (dólares estadounidenses tres millones doscientos cincuenta mil); y (iii) Obligaciones Negociables Serie Priv. 3 por el monto de USD 2.050.000 (dólares estadounidenses dos millones cincuenta mil).

El 5 de agosto de 2019 y 28 de agosto de 2019, la Sociedad emitió una cuarta y quinta serie de obligaciones negociables simples (Serie Priv. 4 y 5 respectivamente), no convertibles en cuotas sociales, no garantizadas, por un valor nominal de USD 4.000.000 (cuatro millones de dólares estadounidenses) y USD 2.000.000 (dos millones de dólares estadounidenses) respectivamente ampliable hasta la suma de USD 11.000.000 (once millones de dólares estadounidenses). El 11 de octubre de 2019 la Sociedad emitió una sexta serie de obligaciones negociables (Serie Priv 6) que fue cancelada en su totalidad a la fecha de estos estados financieros.

Todas las Obligaciones Negociables fueron colocadas en forma privada y suscriptas, inicialmente, por Plaza Logística Argentina LLC ("PLA LLC"), entidad vinculada a la Sociedad. Las Obligaciones Negociables Serie Priv. 1 y Serie Priv. 2, fueron integradas en especie mediante el canje de ciertos créditos que PLA LLC tenía contra la Sociedad, mientras que las Obligaciones Negociables Serie Priv. 3 y Serie Priv. 4 fueron integradas en efectivo. El producido de la emisión de las Obligaciones Negociables fue destinado a inversiones productivas de la Sociedad, capital de trabajo y/o al cumplimiento de obligaciones asumidas por la Sociedad.

El 21 de enero de 2021, la Sociedad emitió una séptima serie de obligaciones negociables simples (Serie Priv. 7), no convertibles en cuotas sociales, no garantizadas, por un valor nominal de USD 1.349.210 colocadas en forma privada, pagaderas en pesos al tipo de cambio aplicable, suscriptas e integradas en especie por PLA LLC, con vencimiento el 21 de enero de 2022 y que devengan intereses a una tasa de interés fija del 1,5% nominal anual pagaderos al vencimiento.

El titular de las Obligaciones Negociables acordó subordinar todas las ONs al "Note Purchase Agreement" ("NPA") de fecha 22 de agosto de 2019 suscripto con DFC.

El 30 de septiembre de 2021, la Sociedad emitió una octava serie de obligaciones negociables simples (Serie Priv. 8), no convertibles en cuotas sociales, no garantizadas, por un valor nominal de USD 666.288 colocadas en forma privada, pagaderas en pesos al tipo de cambio aplicable, suscriptas e integradas en especie por PLA LLC, con vencimiento el 29 de septiembre de 2022 y que devengan intereses a una tasa de interés fija del 2% nominal anual pagaderos al vencimiento.

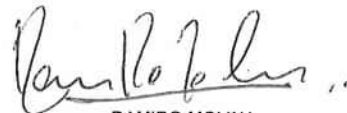
Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-05-2024
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13



PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora



JAVIER E. LEONE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49



RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2024

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

20. INFORMACIÓN SOBRE PARTES RELACIONADAS (Cont.)

El 5 de agosto de 2022, la Sociedad emitió una novena serie de obligaciones negociables simples (Serie Priv. 9), no convertibles en cuotas sociales, no garantizadas, por un valor nominal de USD 797.947 colocadas en forma privada, pagaderas en pesos al tipo de cambio aplicable, suscriptas e integradas en especie por PLA LLC, con vencimiento el 4 de agosto de 2023 y que devengan intereses a una tasa de interés fija del 0,25% nominal anual pagaderos al vencimiento.

El 23 de noviembre de 2022, la Sociedad emitió una décima serie de obligaciones negociables simples (Serie Priv. 10), no convertibles en cuotas sociales, no garantizadas, por un valor nominal de USD 133.517 colocadas en forma privada, pagaderas en pesos al tipo de cambio aplicable, suscriptas e integradas en especie por PLA LLC, con vencimiento el 22 de noviembre de 2023 y que devengan intereses a una tasa de interés fija del 0,25% nominal anual pagaderos al vencimiento.

Con motivo de la necesidad de aprobación previa del BCRA al pago del capital de deudas financieras con personas vinculadas a través del mercado de cambios (prorrogada sucesivamente y actualmente con vigencia hasta el 31 de diciembre de 2023), desde el 16 de julio de 2020, la Sociedad obtuvo sucesivas dispensas de los tenedores, por las cuales se difirió el vencimiento del capital y de los intereses de las Series Priv. 1 a 5 y 7 a 10 al 28 de junio de 2024. El 20 de abril de 2023, el BCRA emitió la Comunicación "A" 7746 a través de la cual dispuso que hasta el 31 de diciembre de 2023 y cuando el acreedor sea una contraparte vinculada al deudor, se requerirá la conformidad previa del BCRA para acceder al mercado de cambios también para pagar servicios de intereses de deudas financieras con el exterior. El 29 de diciembre de 2023 el BCRA a través del comunicado "A" 7935, extendió la fecha al 31 de diciembre de 2024.

20.2. Términos y condiciones de transacciones con partes relacionadas


Los saldos comerciales pendientes al cierre del período no se encuentran garantizados y no devengan intereses (excepto por las obligaciones negociables privadas mantenidas con PLA LLC). No hay garantías otorgadas o recibidas por montos a cobrar de partes relacionadas o a pagar a partes relacionadas. Al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, la Sociedad no ha registrado pérdida de valor de montos por cobrar relacionados con montos adeudados por partes relacionadas.

Esta valoración es realizada cada período mediante el análisis de la situación financiera de la parte relacionada y el mercado en el cual opera la parte relacionada.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-05-2024
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13



PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora



JAVIER E. LEONE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49



RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

20. INFORMACIÓN SOBRE PARTES RELACIONADAS (Cont.)

20.3. Remuneración del personal clave de la Sociedad

| | 3 meses | |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| | 01-01-2024 al 31-03-2024 | 01-01-2023 al 31-03-2023 |
| Beneficios de corto plazo (pérdida) | (164.507) | (462.949) |
| Pagos basados en acciones ganancia (pérdida) | (3.069) | (11.904) |
| Total de la remuneración del personal clave de la Sociedad | (167.576) | (474.853) |

Los montos informados en el cuadro precedente corresponden a las compensaciones devengadas durante el período informado y relacionadas con el personal administrativo clave

21. RESTRICCIONES SOBRE DISTRIBUCIÓN DE GANANCIAS

De acuerdo con la Ley General de Sociedades N° 19.550 y el Contrato Social, debe transferirse a la reserva legal el 5% de la ganancia neta, hasta alcanzar el 20% del capital social ajustado.

Con fecha 11 de abril de 2024, la Reunión de Socios dispuso destinar del resultado del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 de la siguiente forma: a) 5.251.119 a constituir Reserva legal y b) 99.771.274 a constituir la Reserva facultativa, ambos importes se encuentran reexpresados en moneda homogénea al 31 de marzo de 2024.

Con fecha 12 de abril de 2023, la Reunión de Socios dispuso destinar el resultado del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 de la siguiente manera: a) 427.547 a constituir Reserva legal y b) 8.085.410 a constituir Reserva facultativa, ambos importes reexpresados en moneda homogénea al 31 de marzo de 2024.

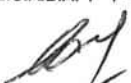
22. ARRENDAMIENTOS

La NIIF 16 es de aplicación obligatoria para los ejercicios financieros que comiencen a partir del 1° de enero de 2019 y estipula que todos los arrendamientos y los derechos y obligaciones contractuales conexos deben reconocerse en el Estado de Situación Financiera del arrendatario, a menos que el plazo del arrendamiento sea menor o igual a 12 meses, o se corresponda con un activo de bajo valor.

Para cada arrendamiento, el arrendatario reconoce un pasivo por las obligaciones de arrendamiento contraídas en el futuro. En consecuencia, el derecho de uso del activo arrendado se capitaliza por un monto que generalmente equivale al valor actual de los pagos futuros del arrendamiento más los costos directamente atribuibles y que se amortizarán a lo largo de la vida útil del contrato de alquiler.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-05-2024
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


JAVIER E. LEONE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2024

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

22. ARRENDAMIENTOS (Cont.)

Al 31 de marzo de 2024 los derechos de uso de los activos arrendados se calcularon por el importe del pasivo por arrendamiento descontado. El derecho a uso de las oficinas alquiladas bajo arrendamiento operativo se encuentra registrado en el rubro Otros activos corrientes y no corrientes. El pasivo por arrendamiento se encuentra incluido dentro del rubro deudas financieras corrientes y no corrientes. Para el cálculo del valor descontado se utilizó una tasa de interés del 12,55% en dólares.

El derecho a uso de las tierras concesionadas del Parque Mercado Central y del Parque Ciudad se encuentra incluido en el rubro Propiedades de inversión del activo no corriente. Los pasivos por arrendamiento se encuentran incluidos dentro de deudas financieras corrientes y no corrientes en función a su vencimiento. Los derechos de uso del Parque Ciudad fueron abonados en su totalidad al momento de la entrega total del predio, tal como se indica en Nota 10, es por ello que no existe pasivo registrado por dicho arrendamiento. Para el cálculo del valor descontado del derecho de uso de la tierra concesionada en el Parque Mercado Central se utilizó una tasa de interés en dólares del 18,84%.

Los pagos de alquiler mínimos futuros a ser realizados en virtud de los arrendamientos operativos no cancelables son los siguientes:


| <u>Año</u> | <u>Monto</u> |
|-----------------|------------------|
| 2024 (restante) | 168.635 |
| 2025 | 190.267 |
| 2026 | 157.100 |
| 2027 | 117.065 |
| 2028 | 85.448 |
| En adelante | 412.092 |
| | <u>1.130.607</u> |

La Sociedad como arrendadora

Las operaciones de arrendamiento de la Sociedad consisten principalmente en el arrendamiento de los depósitos e instalaciones de oficinas en edificios de su propiedad (o sobre las cuales tiene derechos) ubicados en General Pacheco (Municipalidad de Tigre), Pilar (Municipalidad de Pilar), Garín (Municipalidad de Escobar), Tapiales (Municipalidad de La Matanza), Esteban Echeverría (Municipalidad de Esteban Echeverría). Todas ellas en Provincia de Buenos Aires y en Villa Soldati (Ciudad Autónoma de Buenos Aires), Argentina, en virtud de arrendamientos operativos con vencimiento en distintos años hasta 2030. Los contratos de arrendamiento denominados en pesos argentinos establecen una revisión cada tres meses para ajustar el alquiler a los precios de mercado.


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-05-2024
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


JAVIER E. LEONE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

22. ARRENDAMIENTOS (Cont.)

Los pagos de alquiler mínimos futuros a ser recibidos en virtud de los arrendamientos operativos no cancelables son los siguientes:

| Año | Monto |
|-----------------|-------------------|
| 2024 (restante) | 20.033.030 |
| 2025 | 22.945.189 |
| 2026 | 17.643.130 |
| 2027 | 14.762.954 |
| 2028 | 11.328.609 |
| En adelante | 4.837.332 |
| | <u>91.550.244</u> |

23. GARANTÍAS

La Sociedad ha otorgado las siguientes garantías al 31 de marzo de 2024:

Para garantizar el correcto y puntual cumplimiento de las obligaciones asumidas en el contrato de obligaciones negociables privadas con DFC (mencionado en la Nota 13.3.1.2), la Sociedad otorgó las siguientes garantías:

- una hipoteca en primer grado sobre el inmueble de la Sociedad del Parque Pilar ubicado en el distrito de Pilar.
- la cesión de un fideicomiso en garantía de los ingresos futuros de la Sociedad por contratos de arrendamiento correspondientes al Parque Pilar.
- un depósito en garantía sobre ciertas sumas de dinero correspondientes al próximo semestre de capital e intereses a ser mantenidas en depósito en una cuenta bancaria a nombre de PLSRL en el First Republic Bank y en una cuenta de inversión en StoneX Financial Inc.

Una garantía de cumplimiento equivalente a hasta USD 1.155.560 en virtud de los compromisos de inversión sobre la etapa 3 del contrato de concesión con el CMCBA.

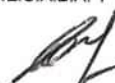
Una garantía de cumplimiento por la suma de 50.000 en virtud de la obligación de ejecución de obras de infraestructura en el Municipio de Tigre.

24. EVENTOS OCURRIDOS CON POSTERIORIDAD AL CIERRE DEL PERÍODO

No existen eventos posteriores significativos que requieran ajustes o revelación de información en los estados financieros condensados de período intermedio de la Sociedad al 31 de marzo de 2024 que puedan afectar en forma significativa la situación financiera y resultados relacionados de la Sociedad.


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-05-2024
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


JAVIER E. LEONE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

EVOLUCIÓN DE PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO AL 31 DE MARZO DE 2024 Y 2023 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2.)

Anexo A

| Cuenta principal | 2024 | | | Al cierre del período/ ejercicio | 2023 |
|----------------------------|---------------------------|-------------------|----------|-----------------------------------|----------------------------------|
| | Al comienzo del ejercicio | Aumentos | Bajas | | |
| | | Valores de origen | | | |
| Mejoras de oficina | 491.269 | 1.050 | - | 492.319 | |
| Instalaciones | 1.471.333 | - | - | 1.471.333 | |
| Equipos | 263.184 | 2.172 | - | 265.356 | |
| Maquinarias y herramientas | 219.964 | 1.050 | - | 221.014 | |
| Totales 31-03-2024 | 2.445.750 | 4.272 | - | 2.450.022 | |
| Totales 31-12-2023 | 2.311.946 | 133.804 | - | 2.445.750 | |
| Totales 31-03-2023 | 2.311.946 | 34.606 | - | 2.346.552 | |
| | | Depreciaciones | | | |
| | Al comienzo del ejercicio | Alicuota (meses) | Bajas | Del período/ ejercicio/ (Anexo B) | Al cierre del período/ ejercicio |
| Mejoras de oficina | 386.650 | 36 a 60 | - | 23.866 | 410.516 |
| Instalaciones | 1.004.871 | 60 | - | 58.107 | 1.062.978 |
| Equipos | 197.893 | 36 | - | 9.991 | 207.884 |
| Maquinarias y herramientas | 182.282 | 36 a 60 | - | 6.327 | 188.609 |
| Totales 31-03-2024 | 1.771.696 | | - | 98.291 | 1.869.987 |
| Totales 31-12-2023 | 1.361.106 | | - | 410.590 | 1.771.696 |
| Totales 31-03-2023 | 1.361.104 | | - | 103.007 | 1.464.111 |
| | | | | Neto resultante | Neto resultante |
| | | | | 81.803 | 104.619 |
| | | | | 408.355 | 466.462 |
| | | | | 57.472 | 65.291 |
| | | | | 32.405 | 37.682 |
| | | | | 580.035 | 674.054 |
| | | | | 1.771.696 | 882.441 |

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 09-05-2024
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13


PABLO MURRAY
 Comisión fiscalizadora


JAVIER E. LEONE
 Socio
 Contador Público U.B.A.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 - F° 49


RAMIRO MOLINA
 Gerente


PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
INFORMACIÓN REQUERIDA POR EL ART. N° 64, APARTADO I, INCISO b) DE LA LEY
GENERAL DE SOCIEDADES N° 19.550 CORRESPONDIENTE A LOS PERÍODOS DE TRES MESES
FINALIZADOS EL 31 DE MARZO DE 2024 Y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2.)


Anexo B

| Concepto | 3 meses desde el 01-01 al 31-03 | | | | 2023 |
|--|---------------------------------|----------------------------|--------------------------|------------------|------------------|
| | 2024 | | | | |
| | Costos de servicios | Gastos de comercialización | Gastos de administración | Total | |
| Sueldos y cargas sociales | 78.752 | 39.850 | 425.555 | 544.157 | 656.914 |
| Impuesto sobre ingresos brutos | - | 444.592 | - | 444.592 | 449.492 |
| Electricidad, gas y comunicaciones | 400.156 | - | 1.092 | 401.248 | 563.505 |
| Otros Impuestos y tasas | 279.657 | 4.091 | 36.733 | 320.481 | 369.176 |
| Gastos de mantenimiento | 311.218 | - | 3.646 | 314.864 | 253.279 |
| Vigilancia y seguridad | 203.402 | - | - | 203.402 | 237.460 |
| Alquileres | 148.236 | - | 34.696 | 182.932 | 72.934 |
| Honorarios | 19.167 | 19.661 | 117.012 | 155.840 | 143.060 |
| Depreciación de propiedad, planta y equipo | 12.848 | - | 85.443 | 98.291 | 103.007 |
| Seguros | 61.416 | - | - | 61.416 | 40.633 |
| Promoción y publicidad | - | 20.758 | - | 20.758 | 10.528 |
| Beneficios al personal | 2.505 | 621 | 12.033 | 15.159 | 38.441 |
| Movilidad, viáticos y representación | 1.802 | - | 6.400 | 8.202 | 8.585 |
| Responsabilidad social empresarial | - | 5.537 | - | 5.537 | 1.745 |
| Gastos bancarios | - | - | 4.810 | 4.810 | 4.901 |
| Incobrables (Anexo D) | - | 3.626 | - | 3.626 | - |
| Amortización de activos intangibles | 48 | - | 2.390 | 2.438 | 9.487 |
| Diversos | 9.178 | 1.936 | 11.490 | 22.604 | 28.620 |
| Total al 31-03-2024 | 1.528.385 | 540.672 | 741.300 | 2.810.357 | |
| Total al 31-03-2023 | 1.554.800 | 556.379 | 880.588 | | 2.991.767 |

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-05-2024
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


JAVIER E. LEONE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49


RAMIRO MOLINA
Gerente

- 52 -
PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA
AL 31 DE MARZO DE 2024 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2023
(Cifras expresadas en miles)

Anexo C


| | 2024 | | | 2023 | |
|--------------------------------------|---------------------------------------|--------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|
| | Clase y monto de la moneda extranjera | Cambio vigente (1) | Monto en moneda local | Monto en moneda local | |
| Activo | | | | | |
| Activo no corriente | | | | | |
| Depósitos en garantía | USD | 2.943 | 858 | 2.524.920 | 3.745.719 |
| Otros activos | USD | 13 | 858 | 10.725 | 15.322 |
| Total del activo no corriente | | 2.956 | | 2.535.645 | 3.761.041 |
| Activo corriente | | | | | |
| Efectivo | USD | 128 | 858 | 110.115 | 141.021 |
| Inversiones transitorias | USD | 543 | 858 | 465.673 | 599.555 |
| Depósitos en garantía | USD | 175 | 858 | 150.577 | 144.307 |
| Otros activos | USD | 6.049 | 858 | 5.190.285 | 6.828.861 |
| Total del activo corriente | | 6.895 | | 5.916.650 | 7.713.744 |
| Total del activo | | 9.851 | | 8.452.295 | 11.474.785 |
| Pasivo no corriente | | | | | |
| Deudas financieras | USD | 49.873 | 858 | 42.791.340 | 62.531.661 |
| Depósitos en garantía | USD | 2.007 | 858 | 1.722.058 | 2.548.937 |
| Total del pasivo no corriente | | 51.880 | | 44.513.398 | 65.080.598 |
| Pasivo corriente | | | | | |
| Deudas financieras | USD | 4.608 | 858 | 3.953.463 | 5.662.857 |
| Depósitos en garantía | USD | 347 | 858 | 297.713 | 1.188.552 |
| Remuneraciones y cargas sociales | USD | 391 | 858 | 335.478 | 367.736 |
| Deudas con partes relacionadas | USD | 20.213 | 858 | 17.342.842 | 24.295.436 |
| Total del pasivo corriente | | 25.559 | | 21.929.496 | 31.514.581 |
| Total del pasivo | | 77.439 | | 66.442.894 | 96.595.179 |
| Posición neta | | (67.588) | | (57.990.599) | (85.120.394) |


(1) Tipo de cambio del Banco de la Nación Argentina al 31 de marzo de 2024.

USD: dólar estadounidense.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-05-2024
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


JAVIER E. LEONE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49


RAMIRO MOLINA
Gerente

INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

Señores
Plaza Logística S.R.L.
C.U.I.T.: 30-65594238-2
Leandro N. Alem 855, Piso 16,
Ciudad Autónoma de Buenos Aires
PRESENTE

De nuestra consideración:

De conformidad con lo dispuesto en el inciso 5° del artículo 294 de la Ley 19.550 General de Sociedades, el artículo 63 del Reglamento de Listado de Bolsas y Mercados Argentinos S.A. — por remisión del artículo 135 de dicho reglamento— y por las normas de la Comisión Nacional de Valores (T.O. 2013) (las “Normas”), la Comisión Fiscalizadora de **Plaza Logística S.R.L.** (la “Sociedad”) remite un detalle de los trabajos realizados por la Comisión Fiscalizadora en relación a los Estados Financieros Condensados de la Sociedad, preparados bajo Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”), por el período intermedio de tres meses finalizado al 31 de marzo de 2024 (los “Estados Financieros Condensados”).

I. DOCUMENTOS EXAMINADOS

- (i) *Estados del Resultado Integral correspondientes a los períodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2024 y 2023;*
- (ii) *Estados de Situación Financiera al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023;*
- (iii) *Estados de Cambios en el Patrimonio correspondientes a los períodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2024 y 2023;*
- (iv) *Estados de Flujos de Efectivo correspondientes a los períodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2024 y 2023, y*
- (v) *Notas y Anexos a los Estados Financieros Condensados correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2024.*

II. ALCANCE DEL EXAMEN

La preparación de los Estados Financieros es responsabilidad de la Gerencia de la Sociedad en ejercicio de sus funciones exclusivas, siendo la Gerencia responsable de la existencia del control interno que considere necesario para posibilitar la preparación de los mismos. Nuestra revisión fue realizada de acuerdo con las normas de sindicatura vigentes que incluyen la verificación de la congruencia de los documentos revisados con la información sobre las decisiones societarias expuestas en actas y la adecuación de dichas decisiones a la ley y al contrato social en lo relativo a sus aspectos formales y documentales. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión



sobre los Estados Financieros Condensados basada en nuestro examen con el alcance antes mencionado.

Para realizar nuestra tarea profesional, hemos asumido la corrección del trabajo de revisión limitada efectuado por la firma de auditoría designada por la Gerencia de la Sociedad para la revisión de los Estados Financieros Condensados, la cual estuvo a cargo de Pistrelli, Henry Martin y Asociados S.R.L., quien emitió su informe de revisión limitada, sin que el mismo contenga salvedades, el 9 de mayo de 2024. Una revisión limitada de información financiera de períodos intermedios consiste en realizar indagaciones, principalmente a las personas responsables de las cuestiones contables y financieras, y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. El alcance de una revisión limitada es sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría y, por consiguiente, no permite obtener seguridad de que el auditor externo haya tomado conocimiento de todas las cuestiones significativas que podrían identificarse en una auditoría.

Dado que no es responsabilidad de la Comisión Fiscalizadora efectuar el control de gestión, la revisión no se extendió a los criterios y decisiones empresarias de las diversas áreas de la Sociedad, cuestiones que son responsabilidad exclusiva de la Gerencia, es decir no hemos evaluado los criterios y decisiones adoptadas por la Gerencia relacionadas a cuestiones empresarias de administración, financiación y comercialización.

III. CONCLUSIÓN

Sobre la base de nuestra revisión, no hemos detectado cuestiones que deban ser mencionadas en este informe. Es por esto que entendemos que los Estados Financieros Condensados mencionados en el apartado I:

- (i) fueron preparados en todos sus aspectos significativos, de conformidad con las normas pertinentes de la Ley General de Sociedades, normativa de aplicación y las Normas CNV;
- (ii) consideramos que incluyen todos los hechos y circunstancias significativas que son de nuestro conocimiento, y
- (iii) no merecen objeciones de esta Comisión Fiscalizadora.

Sin otro particular, aprovechamos la oportunidad para saludarlos con nuestra más distinguida consideración.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 9 de mayo de 2024.

Por la **Comisión Fiscalizadora**



Pablo Murray