

RESEÑA INFORMATIVA

I. Actividades durante el período finalizado el 30 de junio de 2022 y situaciones relevantes posteriores al cierre del período

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

La Sociedad cuenta en la actualidad con 403.867 m² de superficie de depósito alquilable y con 201.784 m² disponibles como Landbank (para más detalle, ver el cuadro “Datos Estadísticos” perteneciente a la presente Reseña Informativa). Actualmente, la Sociedad se encuentra comenzando un nuevo plan de inversión por lo cual en marzo de 2022 se comenzaron obras en el parque ubicado en Escobar, y se encuentra pronta a comenzar nuevas obras adicionales de expansión en otro de sus parques en el partido de Tigre. Adicionalmente, comenzará a desarrollar su primer Depósito Urbano de Última Milla (“Infill”) en la concesión del espacio bajo autopista ubicado en la intersección de calle Maza y la Autopista 25 de Mayo en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, cuyo contrato de concesión fue firmado el 23 de julio de 2021.

Con relación a los contratos y novedades comerciales durante el primer semestre del año 2022:

- El 30 de marzo de 2022 se firmó una adenda al contrato de locación con ABB, actual inquilino en el parque Esteban Echeverría -Nave 2-, mediante la cual se modifican ciertas condiciones al contrato original, entre otros, disminuyendo el área rentada de 14.996 m² a 12.532 m².
- El 2 de mayo de 2022 se firmó un contrato de locación con Logispack S.A. (“Envíopack”) para ocupar un espacio de 9.116 m² en nuestro parque Esteban Echeverría a partir del 1 de mayo de 2022 por un lapso de 3 años.

Situaciones relevantes posteriores al cierre del período

Con relación a los financiamientos:

- El 14 de julio de 2022, la Sociedad pagó la totalidad del capital e intereses de las ON Clase 4 al vencimiento por un total de 15.845.889 UVA (1,8 mil millones)
- El 15 de julio de 2022, la Sociedad realizó una oferta de pago anticipado por hasta 15.000.000 de UVA de las ON Clase 7, cuyo resultado fue la presentación y aceptación de 9.185.108 UVA valor nominal a un precio de 1,06, pagando por ellas 9.736.214 UVA (1,3 mil millones de pesos) el 28 de julio de 2022 más sus intereses corridos

II. Síntesis de los estados financieros al 30 de junio de 2022, 2021, 2020, 2019 y 2018

a) Estructura patrimonial comparativa al 30 de junio con los períodos 2021, 2020, 2019 y 2018 (en miles de pesos argentinos):

	30-06-2022	30-06-2021	30-06-2020	30-06-2019	30-06-2018
		(*)	(*)	(*)	(*)
Activo corriente	7.191.248	7.032.271	4.926.931	1.630.343	1.618.408
Activo no corriente	41.417.873	50.245.418	59.813.355	55.742.255	49.995.097
Total del activo	48.609.121	57.277.689	64.740.286	57.372.598	51.613.505
Pasivo corriente	9.001.781	4.348.883	9.158.476	8.916.142	3.960.032
Pasivo no corriente	18.346.084	27.130.453	21.054.243	16.939.386	15.952.419
Total del pasivo	27.347.865	31.479.336	30.212.719	25.855.528	19.912.451
Patrimonio neto total	21.261.256	25.798.353	34.527.567	31.517.070	31.701.054

(*) Información reexpresada en moneda homogénea al 30 de junio de 2022.

El incremento del activo corriente al 30 de junio de 2022 con respecto a la misma fecha del año anterior por 159 millones está dado principalmente por: un mayor saldo de efectivo y equivalentes por 693 millones y mayor saldo de depósitos en garantía por 11 millones, parcialmente compensado por un menor saldo de inversiones transitorias por 266 millones, menor saldo de créditos fiscales por 235 millones, menor saldo en créditos por ventas por 30 millones y por un menor saldo en otros activos por 14 millones.

El incremento del activo corriente al 30 de junio de 2021 con respecto a la misma fecha del año anterior por 2.105 millones está dado principalmente por: un mayor saldo de inversiones transitorias por 3.900 millones, mayor saldo en créditos por ventas por 41 millones, incremento en 16 millones de depósitos en garantía, parcialmente compensado por un menor saldo en efectivo y equivalentes por 1.303 millones, menores saldos en créditos fiscales por 545 millones y por menor saldo en otros activos por 4 millones.

El incremento del activo corriente al 30 de junio de 2020 con respecto a la misma fecha del año anterior por 3.297 millones está dado principalmente por: un mayor saldo de inversiones transitorias por 2.225 millones, mayor saldo de efectivo y equivalente de efectivo por 1.196 millones, mayor saldo de créditos fiscales por 362 millones (394 millones se corresponden a su reclasificación del activo no corriente al activo corriente), mayor saldo de otros activos por 13 millones, parcialmente compensado por un menor saldo de depósito en garantía por 468 millones y menores créditos por ventas de 31 millones.

El incremento del activo corriente al 30 de junio de 2019 con respecto a la misma fecha del año anterior por 12 millones está dado principalmente por: mayores saldos de depósito en garantía por 468 millones (118 millones corresponden a su reclasificación del activo no corriente al activo corriente), mayores créditos fiscales por 215 millones, mayor saldo de créditos por ventas de 72 millones, mayor saldo de inversiones transitorias por 19 millones, mayor saldo de otros activos

Plaza Logística S.R.L.

por 8 millones, parcialmente compensado por menores saldos de efectivo y equivalente de efectivo por 770 millones.

La disminución del activo no corriente al 30 de junio de 2022 con respecto a la misma fecha del año anterior por 8.828 millones está dada principalmente por: una disminución de 8.681 millones de las propiedades de inversión, menor saldo de otros activos de 147 millones, menor saldo de 34 millones en propiedad, planta y equipo y en activos intangibles, un menor saldo de créditos fiscales por 10 millones, parcialmente compensado por el incremento de 25 millones en otros activos financieros y de 19 millones en depósitos en garantía.

La disminución del activo no corriente al 30 de junio de 2021 con respecto a la misma fecha del año anterior por 9.568 millones está dada principalmente por: una disminución de 9.239 millones de las propiedades de inversión, menor saldo de otros activos de 361 millones, un menor saldo de créditos fiscales por 111 millones, menor saldo de 34 millones en propiedad, planta y equipo y en activos intangibles, parcialmente compensado por un incremento de 177 millones en depósitos en garantía.

El incremento del activo no corriente al 30 de junio de 2020 con respecto a la misma fecha del año anterior por 4.071 millones está dado principalmente por: un incremento de 2.944 millones de las propiedades de inversión, incremento de otros activos por 1.135 millones, mayores saldos de depósito en garantía por 204 millones, incremento de 119 millones en propiedad, planta y equipo, parcialmente compensado por menores créditos fiscales por 331 millones.

El incremento del activo no corriente al 30 de junio de 2019 con respecto a la misma fecha del año anterior por 5.747 millones está dado principalmente por: el mayor valor de las propiedades de inversión por 6.358 millones, un incremento en propiedad, planta y equipo por 43 millones y en activos intangibles por 15 millones, parcialmente compensado por la disminución de otros activos por 359 millones, disminución de depósitos en garantía por 231 millones y la disminución de créditos fiscales por 79 millones.

La disminución del pasivo al 30 de junio de 2022 con respecto a la misma fecha de año anterior por 4.131 millones está dado por: menor saldo de impuesto diferido por 1.419 millones, menor saldo de deudas financieras por 1.554 millones, disminución de deudas con partes relacionadas por 1.458 millones, menor saldo de depósitos y anticipos de clientes por 100 millones, disminución de deudas comerciales y otras cuentas por pagar de 44 millones, parcialmente compensado por una mayor deuda por remuneraciones y cargas sociales por 76 millones, mayor deuda por cargas fiscales por 57 millones y por un mayor saldo de la previsión para contingencias por 311 millones.

El incremento del pasivo al 30 de junio de 2021 con respecto a la misma fecha de año anterior por 1.267 millones está dado por: mayor saldo de impuesto diferido por 1.565 millones, mayor saldo de la previsión para contingencias por 83 millones, mayor saldo de deudas financieras por 6 millones, parcialmente compensado por la disminución de deudas con partes relacionadas por 148 millones, disminución de deudas comerciales y otras cuentas por pagar de 117 millones, menor saldo de depósitos y anticipos de clientes por 75 millones, menor deuda por remuneraciones y cargas sociales por 43 millones y menor deuda por cargas fiscales por 4 millones.

El incremento del pasivo al 30 de junio de 2020 con respecto a la misma fecha del año anterior por 4.357 millones está dado por: el incremento en deudas financieras por 3.072 millones, incremento de deudas con partes relacionadas por 2.727 millones, mayor saldo de impuesto diferido por 1.727 millones, mayor saldo de depósitos y anticipos de clientes por 99 millones, parcialmente compensado por la disminución de deudas comerciales y otras cuentas por pagar por 3.099 millones, menor deuda por remuneraciones y cargas sociales por 144 millones y menor saldo de cargas fiscales por 25 millones.

Plaza Logística S.R.L.

El incremento del pasivo al 30 de junio de 2019 con respecto a la misma fecha del año anterior por 5.943 millones está dado por: el incremento de deudas financieras por 5.579 millones, mayor saldo de deudas con partes relacionadas por 893 millones, mayor deuda por remuneraciones y cargas sociales por 60 millones, mayor saldo de cargas fiscales por 33 millones, parcialmente compensado por menor saldo del impuesto diferido por 411 millones, menores deudas comerciales por 135 millones y menor saldo de depósitos y anticipos de clientes por 76 millones.

El patrimonio neto al 30 de junio de 2022 disminuyó en 4.537 millones con respecto a la misma fecha del año anterior debido a la disminución del resultado de los períodos acumulados desde el 30 de junio de 2020 al 30 de junio de 2021 en 4.577 millones parcialmente compensado por el incremento en otras reservas por 40 millones. Adicionalmente se absorbió el resultado acumulado al 31 de diciembre de 2021 disminuyendo la totalidad del saldo de la reserva facultativa por 7.005 millones, de la prima y ajuste a la prima de emisión por 210 millones y de la reserva legal por 728 millones; y por el remanente de 1.087 millones se disminuyó parcialmente el saldo del ajuste al capital.

El patrimonio neto al 30 de junio de 2021 disminuyó en 8.729 millones con respecto a la misma fecha del año anterior debido a la disminución del resultado de los períodos acumulados desde el 30 de junio de 2020 al 30 de junio de 2021 en 8.729 millones. Adicionalmente se absorbió el resultado acumulado al 31 de diciembre de 2020 disminuyendo la reserva facultativa en 1.787 millones.

El patrimonio neto al 30 de junio de 2020 se incrementó en 3.010 millones con respecto a la misma fecha del año anterior, debido al incremento del resultado de períodos acumulados desde el 30 de junio de 2019 al 30 de junio de 2020 en 2.969 millones y al incremento en otras reservas de 41 millones. Adicionalmente se distribuyó el resultado acumulado al 31 de diciembre de 2019, incrementando la reserva facultativa en 899 millones y la reserva legal en 48 millones; y se produjo la capitalización de la reserva especial por 2.792 millones cuyo ajuste por inflación ascendía a 4.729 millones.

El patrimonio neto al 30 de junio de 2019 disminuyó 184 millones con respecto a la misma fecha del año anterior debido a mayores aportes de capital por 1.020 millones y a la constitución de otras reservas por 62 millones, parcialmente compensado por la disminución del resultado de los períodos acumulados desde el 30 de junio de 2018 al 30 de junio de 2019 por 1.266 millones. Adicionalmente se distribuyó el resultado acumulado al 31 de diciembre de 2018, incrementando la reserva facultativa en 7.878 millones, la reserva especial en 2.860 millones y la reserva legal en 462 millones.

b) Estructura de resultados comparativa con los periodos anteriores de 2021, 2020, 2019 y 2018 (en miles de pesos argentinos):

	Por el período de seis meses finalizado el				
	30-06-2022	30-06-2021	30-06-2020	30-06-2019	30-06-2018
		(*)	(*)	(*)	(*)
(Pérdida) ganancia operativa	(3.151.876)	(3.684.115)	1.430.648	(2.870.673)	15.746.832
RECPAM	2.967.284	2.896.432	1.899.191	3.127.385	818.872
Resultados financieros	(3.005.673)	(3.472.904)	(2.668.669)	(2.583.089)	(3.832.091)
Impuesto a las ganancias del período	1.101.999	(2.281.037)	(260.673)	703.570	(3.480.798)
Resultado neto del período – (Pérdida) ganancia	(2.088.266)	(6.541.624)	400.497	(1.622.807)	9.252.815

(*) Información reexpresada en moneda homogénea al 30 de junio de 2022.

Plaza Logística S.R.L.

La pérdida operativa del período de seis meses finalizados el 30 de junio de 2022 disminuyó en 532 millones respecto al mismo período del año anterior producto de: una menor pérdida por revalúo de propiedades de inversión de 1.015 millones, parcialmente compensado por el incremento en otros gastos operativos netos por 319 millones, menor ganancia bruta por 151 millones, incremento en gastos de comercialización por 8 millones y por mayores gastos de administración por 5 millones.

La pérdida operativa del período de seis meses finalizados el 30 de junio de 2021 se incrementó en 5.115 millones respecto al mismo período del año anterior producto de: una mayor pérdida por revalúo de propiedades de inversión de 5.236 millones, mayores gastos de administración por 116 millones, incremento en otros gastos operativos netos por 69 millones y en gastos de comercialización por 14 millones, parcialmente compensado por una mayor ganancia bruta por 320 millones.

El resultado operativo del período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020 se incrementó en 4.301 millones respecto al mismo período del año anterior producto de: una mayor ganancia por revalúo de propiedades de inversión de 3.690 millones, mayores ingresos por alquileres y servicios por 702 millones, menores gastos de administración por 78 millones, parcialmente compensado por el incremento en costos de servicios por 144 millones, mayores gastos de comercialización por 18 millones y un incremento en otros gastos operativos netos de 7 millones.

La pérdida operativa del período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 se vio incrementada en 18.618 millones con respecto al mismo período del año anterior producto de: una mayor pérdida por revalúo de propiedades de inversión por 19.351 millones, mayores costos de servicios por 86 millones, mayores gastos de comercialización por 37 millones, parcialmente compensado por mayores ingresos por alquileres y servicios por 773 millones, menores gastos de administración por 39 millones y menores otros gastos e ingresos operativos netos por 44 millones.

El resultado por exposición a la inflación (ganancia) reconocido por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 fue 71 millones superior al mismo período del año anterior, producto principalmente de la mayor inflación durante este período en comparación con el anterior (36,15% vs. 25,32%).

El resultado por exposición a la inflación (ganancia) reconocido por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021 fue 997 millones superior al mismo período del año anterior, producto principalmente de la mayor inflación durante este período en comparación con el anterior (25,32% vs. 13,59%).

El resultado por exposición a la inflación (ganancia) reconocido por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020 fue 1.228 millones inferior al mismo período del año anterior, producto principalmente de la menor inflación durante este período en comparación con el anterior (13,59% vs. 22,40%).

El resultado por exposición a la inflación (ganancia) reconocido por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 fue 2.309 millones superior al mismo período del año 2018, producto principalmente de la mayor inflación durante este período en comparación con el anterior (22,40% vs. 16,03%).

La pérdida por resultados financieros por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 en comparación con el mismo período del año anterior disminuyó en 467 millones principalmente como consecuencia de: mayor ganancia por operaciones con inversiones transitorias por 1.038 millones, menores intereses por préstamos con partes relacionadas por

Plaza Logística S.R.L.

72 millones, menor pérdida por el ajuste a valor razonable de créditos fiscales y depósitos en garantía por 63 millones, menor pérdida por intereses sobre préstamos por 38 millones y menor pérdida por honorarios profesionales y otros costos financieros por 5 millones, parcialmente compensado por una mayor pérdida por la revaluación de las deudas financieras en UVAs por 532 millones, mayor pérdida por diferencia de cambio por 156 millones, menor ganancia por operaciones de obligaciones negociables propias por 50 millones, y por una menor ganancia por intereses por plazos fijos y otros intereses ganados por 11 millones.

La pérdida por resultados financieros por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021 en comparación con el mismo período del año anterior se incrementó en 804 millones principalmente como consecuencia de: mayor pérdida por la revaluación de las deudas financieras en UVAs por 999 millones, mayor pérdida por el ajuste a valor razonable de créditos fiscales y depósitos en garantía por 376 millones, menor ganancia por intereses por plazos fijos y otros intereses ganados por 8 millones, mayor pérdida por otros costos financieros y honorarios profesionales por 7 millones, parcialmente compensado por una menor pérdida por diferencia de cambio por 451 millones, menor pérdida por intereses sobre préstamos bancarios, obligaciones negociables y amortización de gastos diferidos por 62 millones, menores intereses por préstamos con partes relacionadas por 51 millones, una mayor ganancia por operaciones con inversiones transitorias por 7 millones, mayor ganancia por recompra de ON propias por 5 millones (Clase IV, V y VII para el período de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2021 y Clase I para el período anterior), menor pérdida por derivados por 5 millones, y una menor pérdida por otros impuestos y por comisión por mantenimiento de fondos no desembolsados por 5 millones.

La pérdida por resultados financieros por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020 en comparación con el mismo período del año anterior se incrementó 86 millones principalmente como consecuencia de: una mayor pérdida por diferencia de cambio por 731 millones, mayores intereses por préstamos con partes relacionadas por 220 millones, mayores intereses sobre préstamos bancarios, obligaciones negociables y amortización de gastos diferidos por 189 millones, mayor pérdida por derivados y comisión por mantenimiento de fondos no desembolsados por 7 millones, menor ganancia por intereses por 7 millones, parcialmente compensado por una menor pérdida por revaluación del préstamo en UVAs por 497 millones, mayor ganancia por el ajuste a valor razonable de créditos fiscales y depósitos en garantía por 279 millones, mayor ganancia por operaciones con inversiones transitorias por 213 millones, ganancia por recompra de ON Clase I por 46 millones, una ganancia de intereses por plazos fijos de 25 millones y una menor pérdida por otros costos financieros por 8 millones.

La pérdida por resultados financieros por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 en comparación con el mismo período del año anterior disminuyó 1.249 millones principalmente como consecuencia de: una menor pérdida por diferencia de cambio por 1.228 millones producto de la menor devaluación del peso con respecto al dólar estadounidense, menor pérdida por 948 millones por contratos derivados sobre dólar estadounidense en ROFEX, menor pérdida por ajuste a valor razonable de créditos fiscales y depósitos en garantía por 108 millones, menor pérdida por comisiones por mantenimiento de fondos no desembolsados por 43 millones, mayor ganancia por intereses por 10 millones, parcialmente compensado por una mayor pérdida por 818 millones por la revaluación del préstamo sindicado en UVAs, menor ganancia por operaciones con inversiones transitorias por 200 millones, mayores intereses sobre préstamos por 59 millones, y mayores costos por honorarios profesionales, otros impuestos y otros costos financieros por 11 millones.

El resultado por impuesto a las ganancias al 30 de junio de 2022 respecto del mismo período del año anterior se incrementó 3.383 millones como consecuencia de la disminución del pasivo por impuesto diferido.

Plaza Logística S.R.L.

La pérdida por impuesto a las ganancias al 30 de junio de 2021 respecto del mismo período del año anterior se incrementó 2.020 millones como consecuencia del incremento del pasivo por impuesto diferido.

La pérdida por impuesto a las ganancias por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020 respecto del mismo período del año anterior se incrementó en 964 millones como consecuencia de una menor pérdida en el revalúo de las propiedades de inversión.

El resultado por impuesto a las ganancias por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 respecto del mismo período del año anterior disminuyó 4.184 millones como consecuencia del menor aumento del pasivo por impuesto diferido.

c) Estructura del flujo de efectivo comparativa con los períodos 2021, 2020, 2019 y 2018 (en miles de pesos argentinos):

	Por el período de seis meses finalizado el				
	30-06-2022	30-06-2021	30-06-2020	30-06-2019	30-06-2018
		(*)	(*)	(*)	(*)
Fondos generados por las actividades operativas	1.908.638	2.023.701	1.903.805	784.022	(107.716)
Fondos aplicados a las actividades de inversión	(387.695)	(5.166.193)	(112.904)	(4.371.397)	(1.869.624)
Fondos (aplicados a) generados en las actividades de financiación	(787.925)	2.985.027	(416.755)	1.835.290	1.280.034
Total de fondos generados (aplicados) durante el período	733.018	(157.465)	1.374.146	(1.752.085)	(697.306)

(*) Información reexpresada en moneda homogénea al 30 de junio de 2022.

Los fondos generados por las actividades operativas por el período de seis meses finalizado el 30 de junio 2022 comparado con el mismo período del año anterior presentan una disminución de 115 millones, explicado principalmente por: (a) la variación negativa de 478 millones entre ambos resultados correspondientes a los períodos de seis meses, netos de las partidas que no representan movimientos de fondos (impuesto a las ganancias, depreciaciones, resultados de revalúo de propiedades de inversión, ingresos y costos financieros, entre otros), (b) el mayor aumento en los activos operativos por 78 millones (compuesta por la menor disminución de 237 millones en créditos fiscales parcialmente compensado por un menor aumento de 145 millones en créditos por ventas y por un menor aumento de 14 millones en otros activos), (c) el mayor aumento de pasivos operativos por 441 millones (compuesto por el mayor aumento de 337 millones en la previsión para contingencias, el mayor aumento del saldo de remuneraciones y cargas sociales por 132 millones, el mayor incremento del saldo de depósitos y anticipos de clientes por 5 millones y el mayor aumento del saldo de deudas con partes relacionadas por 1 millón, parcialmente compensado por la mayor disminución del saldo de cargas fiscales por 19 millones y por el menor aumento del saldo de cuentas comerciales y otras cuentas por pagar de 15 millones).

Los fondos generados por las actividades operativas por el período de seis meses finalizado el 30 de junio 2021 comparado con el mismo período del año anterior presentan un incremento de

Plaza Logística S.R.L.

120 millones, explicado principalmente por: (a) la variación positiva de 159 millones entre ambos resultados correspondientes a los períodos de seis meses, netos de las partidas que no representan movimientos de fondos (impuesto a las ganancias, depreciaciones, resultados de revalúo de propiedades de inversión, ingresos y costos financieros, entre otros), (b) la menor disminución en los activos operativos por 138 millones (compuesta por un mayor aumento de 197 millones en créditos por ventas, mayor aumento de 3 millones en otros activos, parcialmente compensado por la mayor disminución de 62 millones en créditos fiscales), (c) el mayor aumento de pasivos operativos por 99 millones (compuesto por el mayor aumento del saldo de deudas comerciales y otras cuentas por pagar de 80 millones, la menor disminución de remuneraciones y cargas sociales por 77 millones, el mayor aumento de 28 millones en la previsión para contingencias, mayor aumento del saldo de cargas fiscales por 8 millones, parcialmente compensado por un la mayor disminución del saldo de depósitos y anticipos de clientes por 92 millones y por la mayor disminución del saldo de otros pasivos por 2 millones).

Los fondos generados por las actividades operativas por el período de seis meses finalizado el 30 de junio 2020 comparado con el mismo período del año anterior presentan un incremento de 1.120 millones, explicado principalmente por: (a) la variación positiva de 549 millones entre ambos resultados correspondientes a los períodos de seis meses, netos de las partidas que no representan movimientos de fondos (impuesto a las ganancias, depreciaciones, resultados de revalúo de propiedades de inversión, ingresos y costos financieros, entre otros), (b) una mayor disminución en los activos operativos por 1.167 millones (compuesto por una mayor disminución de 690 millones en créditos fiscales, menor aumento de 526 millones de créditos por ventas, compensado por un mayor aumento de 49 millones en otros créditos), (c) la mayor disminución de pasivos operativos por 596 millones (compuesto por la mayor disminución del saldo de deudas comerciales y otras cuentas por pagar de 383 millones, mayor disminución de remuneraciones y cargas sociales por 162 millones, mayor disminución de 38 millones en cargas fiscales, menor aumento del saldo de otros pasivos por 33 millones, parcialmente compensado por el mayor incremento de depósitos y anticipos de clientes por 20 millones).

Los fondos generados por las actividades operativas por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 comparado con el mismo período del año anterior presentan un aumento de 892 millones, explicado principalmente por: (a) la variación positiva de 702 millones entre ambos resultados correspondientes a los períodos de seis meses, netos de las partidas que no representan movimientos de fondos (impuesto a las ganancias, depreciaciones, resultados de revalúo de propiedades de inversión, ingresos y costos financieros, entre otros), (b) un menor aumento de activos operativos por 736 millones (compuesto por un menor aumento de créditos por ventas por 443 millones, mayor disminución de otros créditos por 303 millones y un menor aumento de créditos fiscales por 143 millones, parcialmente compensados por una menor disminución de otros activos por 153 millones), (c) menor aumento de pasivos operativos por 546 millones (compuesto por el menor aumento del saldo de deudas comerciales y otras cuentas por pagar de 431 millones, menor aumento del saldo de depósitos y anticipos de clientes por 231 millones, menor aumento de remuneraciones y cargas sociales por 25 millones, parcialmente compensado por el mayor incremento de 107 millones en cargas fiscales y el mayor incremento de otros pasivos por 34 millones).

Los fondos aplicados a las actividades de inversión por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 comparado con el mismo período del año anterior presentan una disminución de 4.778 millones explicado por: menores colocaciones por operaciones con inversiones transitorias por 5.107 millones, parcialmente compensado por mayores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por 293 millones, mayores pagos por inversiones en otros activos financieros por 35 millones y por el incremento de los pagos por compras de propiedad, planta y equipo de 1 millón.

Plaza Logística S.R.L.

Los fondos aplicados a las actividades de inversión por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021 comparado con el mismo período del año anterior presentan un incremento de 5.053 millones explicado por: mayores pagos por inversiones transitorias por 5.674 millones, parcialmente compensado por menores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por 564 millones y por la disminución de los pagos por compras de propiedad, planta y equipo y de activos intangibles por 57 millones.

Los fondos aplicados a las actividades de inversión por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020 comparado con el mismo período del año anterior presenta una disminución de 4.258 millones explicado por: menores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por 3.771 millones, mayores cobros por inversiones transitorias por 530 millones, parcialmente compensado por mayores pagos por compras de propiedad, planta y equipo y activos intangibles por 38 millones y mayores pagos por operaciones con derivados por 5 millones.

Los fondos aplicados a las actividades de inversión por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 comparado con el mismo período del año anterior presentan un incremento de 2.502 millones explicado por: menores cobros por inversiones transitorias por 3.112 millones (durante el periodo finalizado en junio de 2019 se cobraron 8 millones, mientras que para los seis meses al 30 de junio de 2019 se habían recibido cobros por 3.120 millones), mayores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por 318 millones, mayores pagos por compra de bienes de uso y activos intangibles por 20 millones, parcialmente compensado por menores pagos por operaciones con derivados por 948 millones.

Los fondos aplicados a las actividades de financiación por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 respecto del mismo período del año anterior presentan un aumento de 3.773 millones explicado por: menor obtención de fondos procedentes de préstamos por 3.432 millones y de préstamos con partes relacionadas por 230 millones, mayores pagos de préstamos por 283 millones y mayores pagos de intereses y gastos de préstamos por 55 millones, parcialmente compensado por la disminución en los depósitos en garantía por 212 millones y en menores pagos por arrendamientos de 15 millones.

Los fondos procedentes de las actividades de financiación por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021 respecto del mismo período del año anterior presentan un aumento de 3.402 millones explicado por: mayores fondos procedentes de la obtención de préstamos por 2.583 millones y de préstamos con partes relacionadas por 230 millones, menores pagos de préstamos por 751 millones y menores pago de intereses y gastos de préstamos por 48 millones, parcialmente compensado por un incremento en los depósitos en garantía por 192 millones y en mayores pagos por arrendamientos de 18 millones.

Los fondos aplicados a las actividades de financiación por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020 se incrementaron en 2.252 millones respecto del mismo período del año anterior explicado por: disminución de integraciones de capital por 1.867 millones, disminución de obtención de préstamos con partes relacionadas por 889 millones, mayores pagos de préstamos, intereses y depósitos en garantía por 335 millones, mayores pagos de arrendamientos por 10 millones, parcialmente compensado por mayor obtención de préstamos por 849 millones.

Los fondos procedentes de las actividades de financiación por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 en comparación con el mismo período del año anterior, se incrementaron en 555 millones principalmente por: mayores fondos provenientes de obtención de préstamos con partes relacionadas por 891 millones, las mayores integraciones de capital por 330 millones, la liberación de depósitos en garantía por 39 millones, parcialmente compensado por mayores montos pagados por servicio de deuda por 636 millones, menores

Plaza Logística S.R.L.

ingresos de fondos de préstamos por 33 millones, mayores pagos por intereses y gastos de préstamos por 28 millones y por mayores pagos por arrendamientos por 8 millones.

d) Índices comparativos con períodos anteriores:

	Por o al cierre del período de seis meses finalizado el 30 de junio de				
	2022	2021	2020	2019	2018
Activo corriente/Pasivo corriente ⁽¹⁾	0,80	1,62	0,54	0,25	1,14
Patrimonio neto total/Pasivo total	0,78	0,82	1,14	1,22	1,59
Activo no corriente/Total del Activo	0,85	0,88	0,92	0,97	0,97
Resultado neto del período (no incluye otros resultados integrales) / Patrimonio neto total promedio	(0,09)	(0,23)	0,01	(0,05)	0,35

(1) Excluye a efectos del cálculo la deuda por el terreno con Albano al 30-06-2019 y 30-06-2018.

III. Datos estadísticos (en unidades físicas):

Métricas Operativas	Al 30-06-2022
Total de hectáreas	113,25
M ² de depósito alquilable	403.867
M ² de depósito en desarrollo ⁽¹⁾	21.887
M ² de Landbank ⁽²⁾	201.784
Cantidad de localizaciones	7
Cantidad de clientes	16

(1) Corresponden al depósito urbano Maza, y el desarrollo del tercer depósito en PL Tortugas

(2) Expresado en m² desarrollables

IV. Breve comentario sobre perspectivas para el siguiente trimestre y el resto del ejercicio

En la actualidad, los efectos de la pandemia del COVID, que ha tenido efectos en la actividad económica de la Argentina en el pasado, son prácticamente nulos. De hecho, en lo que va del año, la pandemia no ha afectado la operación de los parques y la totalidad de los clientes de la Sociedad han estado operando con normalidad, respetando los protocolos vigentes.

En lo que respecta al plano internacional, la situación resultante del conflicto bélico entre Ucrania y Rusia, el aumento en los precios de los commodities, el incremento de los costos de la energía y la escalada de la inflación en Estados Unidos, la cual según datos del mes de junio de 2022 se encuentra en 9,1% anualizada -la más elevada en 40 años-, sumado a la suba de tasas de interés por parte de la Reserva Federal Estadounidense, genera un clima de cierta inestabilidad e incertidumbre macroeconómica a nivel global, del cual la Argentina no es ajena, y podrían afectar en cierta medida a la Sociedad.

Por su lado, la economía argentina se encuentra en un proceso de elevada incertidumbre debido a la suma de diversos factores políticos, macroeconómicos y financieros, entre los cuales se destacan:

- Crecientes disputas entre las distintas facciones de la coalición política a cargo del Poder Ejecutivo Nacional (PEN), centradas en diferentes opiniones sobre el rumbo económico que debiera tomar el Gobierno, la política energética, el criterio de subsidios a las tarifas y la implementación de medidas específicas para reducir el impacto de la inflación en la población. En este contexto se enmarca el reciente nombramiento del nuevo Ministro de Economía Sergio Massa (luego de un breve nombramiento de la Ministra Silvina Batakis) hasta las elecciones presidenciales que tendrán lugar en el segundo semestre de 2023.
- Una inflación en aumento y con altos riesgos de espiralización como consecuencia principalmente de:
 - La elevada emisión monetaria por parte del Banco Central de la República Argentina (BCRA), utilizada mayormente para cubrir el déficit fiscal del Estado Nacional, y
 - Una mayor desconfianza hacia el peso por parte de los agentes económicos y la población en general, producto de las disputas políticas, la emisión monetaria y las expectativas de devaluación.
- Aumento de la desconfianza de inversores institucionales locales y extranjeros sobre la capacidad de pago de la deuda pública por parte del Estado Nacional, nominada tanto en moneda local como en moneda extranjera. Esto se vio reflejado en caídas generalizadas de las cotizaciones de los títulos públicos del Estado Nacional y dificultades por parte del Gobierno para renovar los vencimientos de deuda pública nominada en pesos. Asimismo, se observó un aumento del índice de Riesgo País elaborado por JP Morgan a valores por encima de los 2.700 puntos básicos, siendo este su valor más alto desde la reestructuración de la deuda pública con acreedores privados en septiembre de 2020.
- Dificultades por parte del Gobierno Nacional en cumplir con las metas trimestrales propuestas en el acuerdo de Facilidades Extendidas entre el Estado Nacional y el Fondo Monetario Internacional (FMI) para refinanciar la deuda de aproximadamente USD 44.000 millones obtenida por el acuerdo Stand-By firmado en 2018 entre el Gobierno anterior y el FMI.
- Una brecha cambiaria superior al 100% (con picos de 150%) entre la cotización del dólar en el Mercado Único y Libre de Cambios (MULC), utilizado generalmente para las transacciones de comercio exterior, y las distintas variantes de tipo de cambio “libre”.
- Dificultades por parte del BCRA para incrementar el bajo nivel de reservas internacionales netas, debido en gran medida a la brecha cambiaria, las expectativas de devaluación y las propias restricciones para el acceso al MULC que se detallan a continuación.

Plaza Logística S.R.L.

- Restricciones de acceso al Mercado Único y Libre de Cambios emitidas por el BCRA en crecimiento

Sin embargo, teniendo en cuenta que el objeto de la Sociedad trata de un negocio de inversión a largo plazo, a pesar de la situación económica que se describe en el párrafo anterior, la Gerencia de la Sociedad continuará buscando nuevos terrenos en el Gran Buenos Aires para continuar afianzando su presencia como líder en el sector de provisión de infraestructura logística. Asimismo, como se mencionó al principio de esta Reseña, la Sociedad se encuentra comenzando un nuevo plan de inversión, el cual incluye obras en su parque ubicado en Escobar iniciadas en marzo de 2022, y se proyectan obras adicionales a iniciarse en otro de sus parques en Tigre.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 10 de agosto de 2022.